

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 63546/99 di M.E.D. Service di Razzino Valter e C. s.n.c.

Giudice Delegato Dott. Giuseppe Di Salvo

Curatore Avv. Giuseppina Ivone

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE SITO IN VIA ANSELMO CIAPPI 4 – ROMA (RM)

Il C.T.U.

Arch. Roberto Vitellozzi



Roma, 21.03.2016

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Roberto Vitellozzi, nato a Roma il 19/11/1956 con studio in 00197 Roma, Viale Parioli 60, e mail rvitellozzi@alice.it , PEC rvitellozzi@pec.archrm.it TEL. 068082106 FAX 068082790 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare nel fallimento n.63546/99 M.E.D. Service di Razzino Valter e C. s.n.c. nonchè dei soci in proprio [REDACTED].

Al fine di procedere all'attività propedeutica alla liquidazione della quota di proprietà del fallito del bene immobile sito in Roma , via Anselmo Ciappi n.4 , scala A , piano quarto , interno 14 acquisito alla massa attiva fallimentare e per acquisire le informazioni e certificazioni di carattere tecnico funzionali alla vendita del suddetto immobile, il Curatore Fallimentare ha incaricato il sottoscritto di effettuarne la stima.

Il sottoscritto CTU ha acquisito presso il Catasto di Roma la visura storica catastale , la planimetria catastale e l'estratto di mappa , ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Roma in data 9/11/2015 verificando ed acquisendo il progetto della variante del 1959 n. 1409, ha acquisito dall'amministratore del condominio la agibilità / abitabilità ed informazioni sugli oneri condominiali.

Il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso presso l'immobile in oggetto il 9/10/2015 a seguito della precedente indisponibilità del proprietario (ALL.0 verbale sopralluogo).

Il sottoscritto ha ricevuto in data 14.03.2016 la relazione del Notaio Capecelatro di Roma sullo stato delle trascrizioni a favore nel ventennio e sullo stato delle iscrizioni e trascrizioni a carico del sig. [REDACTED].

PREMESSA

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare è costituito dal seguente immobile:

APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANSELMO CIAPPI N. 4

PIANO QUARTO - SCALA A - INTERNO 14

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è destinato ad "Abitazione Civile":

Appartamento ubicato a Roma , via Anselmo Ciappi n.4 , scala A , piano quarto , interno 14.

L'immobile è collocato nel quartiere Portuense , tra via della Magliana e via Portuense all'interno del GRA,

nel quadrante ovest del Comune di Roma e ricade nel XII Municipio, la zona è dotata di servizi pubblici ,servizi commerciali, scuole ed è in prossimità dell'ospedale San Camillo , il parco più vicino è villa Doria Pamphili, è possibile parcheggiare lungo la via Anselmo Ciappi. (ALL. 1 e ALL.1.1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L'immobile "appartamento di civile abitazione" , inserito in zona residenziale nel quartiere Portuense , fa parte di un fabbricato costruito nel 1958 con ingresso al piano terra di via Anselmo Ciappi n.4 fabbricato di n.6 piani fuori terra oltre un piano cantinato, , fabbricato con numero 6 appartamenti a piano tranne il piano attico con tre appartamenti , due scale (scala A e scala B) , fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , con facciate con pittura chiara e basamento in pietra, l'androne e scale condominiali con pavimento in marmo , il fabbricato è dotato di ascensore.(ALL. 2 fotografie fabbricato)

L'appartamento allo stato attuale è composto da soggiorno con angolo cottura , disimpegno, un bagno , una camera , una cameretta e due balconi con accesso dalle due camere, un piccolo soppalco nel disimpegno. (ALL. 2.1 fotografie appartamento)

Altezza utile metri 3 circa , l'esposizione dell'appartamento è a sud/sudovest.

L'appartamento ha pavimenti in monocottura/gres ed il rivestimento del bagno in ceramica , le finestre in alluminio con vetri termici, le porte in legno il tutto in normale stato di manutenzione tranne il bagno che presenta distacchi di vernice sulle pareti e sul soffitto.

Il riscaldamento è centralizzato .

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal diritto di proprietà di 10/20 del seguente bene:

APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANSELMO CIAPPI N. 4 , SCALA A,
PIANO QUARTO , INTERNO 14

TITOLARITA'

L'immobile oggetto del fallimento appartiene a:

- Sig. ██████████ nato in ██████████ il ██████████ - CF ██████████ (Proprietà per 10/20)

- Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF. ██████████ (Proprietà per 10/20)

L'immobile è oggetto del fallimento per i seguenti diritti:

- **Sig. ██████████ (Proprietà per 10/20)**

L'immobile è pervenuto al sig. ██████████ ed alla Sig.ra ██████████ con atto a rogito del notaio Quirino Gamberale di Roma in data 11.01.1988 repertorio 4570 trascritto a Roma 1 il 28.1.1988 al n. 6.101

DATI CATASTALI

(ALL.3.1 visura storica immobile)

Appartamento ubicato a Roma , via Anselmo Ciappi n.4 , scala A , piano quarto , interno 14.

- **civile abitazione (piano quarto):**

Comune Roma (RM) via Anselmo Ciappi n.4, piano quarto , interno 14 ,

Foglio 798, Particella 213, subalterno 15

Zona censuaria 4, Categoria A4 , classe 4, consistenza 3,5 vani; Rendita Catastale: € 596,51

I dati Catastali sono confermati anche nella "certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" dal Notaio Capecelatro in data 7 marzo 2016.(All.5)

Corrispondenza catastale

a seguito del sopralluogo del 9/10/2015 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi , le difformità sono le seguenti :

- 1- è stato eliminato il tramezzo divisorio tra il soggiorno e l'ingresso creando un unico ambiente;
- 2- è stato creato un angolo cottura nel soggiorno;
- 3- è stata trasformata la cucina in una cameretta da letto;
- 4- è stato chiusa una piccola parte del balcone per circa 2,20 mq in corrispondenza del bagno , allargando di conseguenza il bagno verso il balcone con eliminazione della vecchia finestra e relativa parete e creando una nuova finestra .

Le difformità di cui ai punti 1,2,3 possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Roma con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali di circa 2.500) e relativo parere favorevole del Comune stesso.

La difformità di cui al punto 4 risulta essere un abuso edilizio per aumento di cubatura non autorizzato ed allo stato attuale non può essere regolarizzato presso il catasto, tale difformità risulta anche nei confronti del progetto approvato dal Comune di Roma con variante 20392 del 1959 licenza 1409 del 1.6.1959.

PRECISAZIONI

Lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde precisamente alla planimetria catastale ed al progetto approvato presso il Comune di Roma come meglio specificato nel precedente paragrafo "dati catastali".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dal soggetto fallito Sig. [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] entrambi proprietari dell'immobile stesso.

CONDIZIONI

L'appartamento risulta in normale stato di conservazione tranne nel bagno dove le pareti ed il soffitto presentano distacchi della vernice.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta facente parte di un condominio costituito da una palazzina con due scale (A e B).

SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura ; fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , con facciate con pittura chiara e basamento in pietra, l'androne e scale condominiali con pavimento in marmo , il fabbricato è dotato di ascensore.(ALL. 1 fotografie)

L'appartamento ha : esposizione a sud e sud-ovest ; altezza utile interna circa m.3,00; pavimenti in monocottura/gres ed il rivestimento del bagno in ceramica , finestre in alluminio con vetri termici, porte in legno il tutto in normale stato di manutenzione tranne il bagno che presenta distacchi di vernice sulle pareti e sul soffitto; impianto elettrico ed idrico funzionante; Il riscaldamento è centralizzato .

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE NEL VENTENNIO E

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO DEL SIG. [REDACTED]

(All.5)

Dalla "certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari" del Notaio Capecelatro in data 7 marzo 2016 , trasmessa al sottoscritto in data 14.03.2016 risulta quanto segue:

"Immobile oggetto della relazione:

In Roma , Via Anselmo Ciappi n.4:

A)appartamento al piano quarto della scala A , distinto con il numero interno 14, composto da tre virgola cinque vani catastali , confinante con vano scala e appartamenti intt. 13 e 15;

Censito al catasto Fabbricati al foglio 798, particella 213, subalterno 15, z.c.4, cat. A/4, cl.4, vani 3,5, R.C. Euro 596,51

alla data del 4.3.2016 :

B) RISULTANZE DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE NEL VENTENNIO:

1) atto a rogito del notaio Gamberale di Roma dell'11.01.1988 , rep. n. 4.570 , trascritto a Roma 1 il 28.1.1988 al n. 6.101 di formalità, con il quale i coniugi [REDACTED] acquistarono in comunione legale la proprietà del suddescritto appartamento dai coniugi [REDACTED]

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO DEL SIG. [REDACTED]

1)Sentenza dichiarativa di Fallimento rep. 408/99 emessa dal tribunale di Roma - Sezione Fallimentare l'11.03.1999 trascritta a Roma 1 il 29.10.1999 al n. 52.626 di formalità sul suddescritto appartamento a favore del fallimento n. 63546 della MED SERVICE di Razzino Valter e C. snc.

D) INOLTRE SI OSSERVA:

- che la Banca di Roma Spa ora Unicredit Spa ha trascritto a Roma 1 il 27.1.1996 al n. 3866 di formalità un pignoramento contro i coniugi [REDACTED] sulla piena proprietà del suddetto appartamento."

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, fa parte di un edificio che ricade, secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con delibera del C.C. 12 febbraio 2008 n.18, nella "Città Consolidata –Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)" (Elaborati prescrittivi "Sistemi e Regole" foglio17 del P.R.G.), area regolamentata dall'art. 46 delle N.T.A. del P.R.G.. Secondo tale art. , la "Città consolidata" riguarda aree generate, in larga misura, dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. In particolare i

“Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa” sono definiti come “tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a villini o a palazzine e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti”.

Le caratteristiche principali di tali Tessuti T1, descritte nelle N.T.A. del P.R.G., nel caso della tipologia “palazzine”, sono una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra e una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l’accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

Non risultano indicazioni dagli elaborati della Carta della Qualità (foglio 17 , elaborato G1.17) del P.R.G. per le aree in cui ricade l’edificio dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.

Parimenti non risultano indicazioni dalla “Carta di pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale” (foglio V – elab. G9.5.05) del P.R.G.; l’area in cui ricade l’edificio dell’unità immobiliare oggetto di valutazione è comunque ubicata all’esterno delle aree “Fascia A / Fascia AA” di esondazione del fiume Tevere perimetrata nel suddetto elaborato.

Con riferimento ad eventuali vincoli di natura archeologica e paesaggistica, l’immobile oggetto di stima ricade all’interno di aree del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R. n.556/07 e 1025/07) perimetrata come:

“Paesaggio degli insediamenti urbani – Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica – Aree o punti di visuali” (Tavola A del P.T.P.R.);

“Aree urbanizzate del PTPR” (Tavola B del P.T.P.R.).

Dalla visura del P.T.P.R. L’immobile non risulta soggetto a vincoli di natura archeologica e paesaggistica.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.4 variante n. 1409 del 1/06/1959 - ALL.4.1 Abitabilità n. del 13/10/1960 n.1102)

La costruzione è antecedente al 1967 , non sono presenti sul PRG e PTPR vincoli artistici , storici o alberghieri .

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n. 1409 /1959 del Comune di Roma relativa al progetto di variante n.20392/59 , variante al precedente progetto approvato con licenza edilizia 475/57 .

Abitabilità n. del 13/10/1960 n.1102.

A seguito del sopralluogo del 9/10/2015 il sottoscritto ha riscontrato difformità tra la planimetria del progetto approvato in Comune (variante n. 1409 del 1959) e l'attuale stato dei luoghi ; le difformità sono le

seguenti :

- 1- è stato eliminato il tramezzo divisorio tra il soggiorno e l'ingresso creando un unico ambiente;
- 2- è stato creato un angolo cottura nel soggiorno;
- 3- è stata trasformata la cucina in una cameretta da letto;
- 4- è stata chiusa una piccola parte del balcone per circa 2,20 mq in corrispondenza del bagno , allargando di conseguenza il bagno verso il balcone con eliminazione della vecchia finestra e relativa parete e creando una nuova finestra .

Le difformità di cui ai punti 1,2,3 possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Roma con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali di circa 2.500) e relativo parere favorevole del Comune stesso.

La difformità di cui al punto 4 risulta essere un abuso edilizio per aumento di cubatura non autorizzato ed allo stato attuale non può essere regolarizzato presso il Comune di Roma nè presso il catasto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non esiste il certificato energetico dell'appartamento lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non esistono certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha richiesto tramite PEC all'Amministratore del condominio Dott. Pepe il costo medio mensile delle spese condominiali e l'eventuale esistenza di debiti condominiali , lo stesso in data 18.02.2016 (Allegato n. 6 "oneri condominiali dichiarazione Amministratore") ha comunicato :

"l'appartamento del Signor ████████ contraddistinto dal numero interno 14 della scala A ha 24,35 millesimi di proprietà.

Le spese condominiali sono trimestrali e la rata è di € 177,00 per quanto riguarda gli oneri condominiali ordinari e di € 106,00 per le quattro rate di riscaldamento.

il signor ████████ risulta avere da ultimo consuntivo approvato risc. 2014/2015 un debito di € 636,18 e per la gestione ordinaria € 3.924,52.

Il riscaldamento risulta essere centralizzato con contabilizzatori".

Pertanto l'Amministratore del Condominio dichiara alla data del 18.02.2016 un debito nei confronti del

Condominio per un totale di €. 4.560,70.

STIMA DELL'IMMOBILE

Appartamento ubicato a Roma , via Anselmo Ciappi n.4 , scala A , piano quarto , interno 14.

Valore di stima della proprietà per 10/20 del fallito Sig. [REDACTED] dell'appartamento ubicato a Roma , via Anselmo Ciappi n.4 , scala A , piano quarto , interno 14 €. 77.150,00 (euro settantasettemilacentocinquanta/00).

Criteria adottati per la stima del valore dell'immobile

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e della unità immobiliare , stato di manutenzione, e conservazione, consistenza , situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **VR** è valore reale dell'immobile espresso in [€];

- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto allegata alla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*”; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)*”. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestabile” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:

- fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
- caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
- caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
- costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- alla città di Roma (RM);
- alla fascia/zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: Roma, **Comune:** Roma

Fascia/zona: Periferica Portuense

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 55

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3600	L	9,3	12,5	L

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili in condizioni “normali” risulta compreso tra 2.600 e 3.600€/mq, con media pari a 3.100€/mq.

Pur risultando in catasto cat. A4 il fabbricato e l'appartamento possono essere valutati come abitazione civile viste le caratteristiche del fabbricato e dell'immobile.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: 0,9%
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: -30,9%
- caratteristiche intrinseche dell’unità: -0,9%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

Cm = coefficiente globale di merito: 0,9% - 30,9% -0,9% = **-30,9%**

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$Vu = 3.100 \times (1 - 30,9/100) = 2.142 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **2.142 €/mq**.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore unitario per immobili simili compreso tra 2.400 e 3.600 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 3.000 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “*margin di trattativa*”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 3.000 - 10\% = 2.700 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 2.700€/mq.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “Abitazioni civili – destinazione residenziale” risulta 2.142 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 2.700 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario di 2.421 €/mq.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è stato effettuato sulla base della planimetria catastale acquisita.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*”.

In particolare l'Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise;

La superficie delle pertinenze esclusive viene invece "omogeneizzata" considerandone solo una frazione della superficie "reale" attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici "coperte":
 - 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
 - 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;

- per superfici "scoperte":

- 0,10=10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

Nel calcolo non vengono considerate, in particolare, le superfici delle aree di uso comune (tra cui scale, pianerottoli), i locali tecnici, le aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

o **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq.64,80 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
<u>vani principali e accessori diretti</u>				
abitazione	61,58	100	61,58	
Totale vani principali e accessori diretti			61,58	
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
a) di ornamento ai vani principali				
N.2 BALCONI	10,78	30	3,23	30% fino a 25 mq
Totale pertinenze			3,23	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			64,80	per arrotondamento

o **Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt**

Il valore di mercato dell'immobile, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$Vt = Sc \times Vu = 64,80 \times \text{€}/\text{mq} 2.421,00 = \text{€} 156.880,80.$$

Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, il valore di € 156.880,00.

Nell'immobile in oggetto si sono riscontrate delle difformità edilizie, alcune probabilmente sanabili che richiedono una spesa di circa €2.500.

Valore finale di stima con la detrazione per pratica di sanatoria edilizia €154.300,00 per arrotondamento.

Valore per 10/20 dell'immobile in oggetto € 154.300,00 * 10/20 = €77.150,00 (eurosettantasettemilacentocinquanta/00).

Valore della proprietà per 10/20 del fallito Sig. [REDACTED] dell'appartamento ubicato a Roma ,
via Anselmo Ciappi n.4 , scala A , piano quarto , interno 14 €77.150,00 (euro
settantasettemilacentocinquanta/00).

Roma, lì 21.03.2016

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.0 "verbale sopralluogo"

Allegato n.1 "Inquadramento territoriale - Ortofoto n.1 ";

Allegato n.1.1 "Inquadramento territoriale - Ortofoto n.2";

Allegato n.2 "Documentazione fotografica fabbricato"

Allegato n.2.1 "Documentazione fotografica appartamento"

Allegato n.3 "Estratto di mappa";

Allegato n.3.1 "Visura storica catastale ";

Allegato n.3.2 "Planimetria catastale – Foglio 798, Particella 213 sub 15";

Allegato n.3.3 "Planimetria stato attuale";

Allegato n.4 "variante n. 1409 del 1/06/1959" ;

Allegato n. 4.1 "Abitabilità n. del 13/10/1960 n.1102"

Allegato n. 5 "Provenienza ventennale e formalità pregiudizievoli - rel. notaio Capecelatro"

Allegato n. 6 "oneri condominiali dichiarazione Amministratore"