

Tribunale di Roma

Sezione Fallimentare

Procedura n. 582 / 2019

Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera sito in Roma,

Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

C A S A L E

1. PREMESSA

Il Giudice Delegato della Procedura richiamata in epigrafe ha incaricato il sottoscritto **ca]gg]g**, Consulente Tecnico, iscritto **ca]gg]g**, di effettuare la stima del compendio immobiliare di seguito individuato e descritto.

Il **compendio** stesso **comprende** un **Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera** in corso di costruzione ed un **Casale** in muratura posto nelle sue immediate vicinanze, in forte stato di degrado ed abbandono.

Con separata Relazione Peritale si è provveduto alla stima del **Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera**, **mentre con la presente Relazione ci si appresta a valutare il Casale**, considerando il suo avanzato stato di degrado e la necessità di radicali interventi di recupero, risanamento e riqualificazione che dovranno essere realizzati per consentirne il normale utilizzo.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha innanzitutto acquisito la
Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
C A S A L E

ca]gg]g

documentazione disponibile; ha, poi, effettuato le necessarie verifiche e ricerche presso i competenti Uffici finalizzate alla eventuale conferma della regolarità edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di stima. Ha eseguito, infine, i sopralluoghi necessari all'acquisizione della *Documentazione Fotografica* (che riporta ai successivi paragrafi della presente relazione) corrispondente all'attuale stato dei luoghi, tenendo conto dell'estrema difficoltà di accesso sia all'interno dello stesso che nelle sue immediate vicinanze, anche a causa della impenetrabile vegetazione infestante presente.

Dopo aver effettuato le verifiche e gli accertamenti del caso, è in grado, quindi, di svolgere l'incarico assegnatogli

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il Casale oggetto della presente valutazione comprende un corpo di fabbrica cielo / terra; è presente, inoltre, nelle sue vicinanze un'altra struttura di minori dimensioni, anch'essa in stato di avanzato deterioramento.

Entrambe le strutture risultano inutilizzabile e pressoché inaccessibili sia per la presenza di vegetazione infestante che per potenziali e probabili pericoli di crolli. Non è stato possibile accedere al suo interno e ci si è, quindi, avvalsi della documentazione reperita per la descrizione di seguito riportata.

Il bene in questione può avere accesso sia dal Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera di proprietà della medesima Società che dalle strade adiacenti il terreno che lo circonda.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca 1999

La sua ubicazione emerge dalla vista satellitare di seguito riportata:



Casale oggetto di stima

Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera

Il Casale in questione comprende, nell'ambito del suo corpo di fabbrica, due strutture divise da un portico, così come emerge dalla raffigurazione fotografica di seguito riportata:



Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
ca 1999

La porzione di destra (guardando la foto) è costituita da un corpo di fabbrica a destinazione residenziale, comprendente un Piano Terra, un Primo Piano ed una Copertura a tetto a quattro falde.

La porzione di sinistra comprende, invece, un analogo corpo di fabbrica, costituito dal solo Piano Terra destinato a magazzino.

Tra i due corpi di fabbrica, ne è presente un terzo costituito da un Portico, anch'esso a due falde, con sottostante piccolo locale ripostiglio.

2.1 Distribuzione / Destinazione Superfici

Come sopra già illustrato, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e ci si è avvalsi della planimetria catastale per la descrizione di seguito riportata.

La porzione residenziale dell'immobile presenta due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre al piano sottostrada, tutti comunicanti attraverso una scala posizionata baricentricamente rispetto all'edificio.

Il Piano Terra comprende, oltre al vano scala, cinque ambienti, tutti provvisti di finestre; il Primo Piano comprende due ambienti adiacenti il vano sala e, disimpegnati da un corridoio, ulteriori due ambienti, un bagno e una cucina, tutti provvisti di finestre; il Piano Sottostrada comprende un solo un locale non provvisto di finestre.

La copertura dell'edificio è presente, pur se crollata per una parte.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca]gg]g

Non è possibile parlare di rifiniture e/o di impianti, stante lo stato di degrado in cui versa l'intera struttura che non risulta, peraltro, assolutamente agibile e/o utilizzabile.

La porzione destinata a magazzino comprende, invece, un unico piano, la cui copertura è interamente crollata; anche il Portico che divide le due strutture presenta una copertura parzialmente crollata e uno stato di diffuso degrado.

Esiste anche un piccolo manufatto indipendente posto nelle vicinanze di quello sopra individuato, anch'esso fortemente deteriorato, originariamente destinato a magazzino e oggi del tutto inagibile.

2.2 Consistenza Superfici

Come già evidenziato, il sottoscritto non è potuto accedere all'interno degli immobili né spingersi nelle loro immediate vicinanze; ha potuto, comunque, verificare la corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali precedentemente acquisite.

Da queste ultime emergono le superfici di seguito riportate:

- *Porzione di Fabbricato a destinazione residenziale:*
 - Piano Terra: mq. 144,54 (corrispondenti a netti mq. 102,00)
 - Piano Primo: mq. 144,54 (corrispondenti a netti mq. 107,50)
 - Piano Sottotrada: mq. 50,90 (corrispondenti a netti mq. 35,00)
- *Porzione di Fabbricato a destinazione magazzino:*
 - Piano Terra: mq. 135,84 (corrispondenti a netti mq. 111,00)

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca 1999

- *Porzione di Fabbricato a portico: mq. 41,80*
- *Porzione di Fabbricato a ripostiglio: mq. 7,60*
- *Ulteriore Fabbricato a magazzino: mq. 10,00 (corrispondenti a netti mq. 7,15)*

Il tutto all'interno di un appezzamento di terreno (catastralmente censito al Foglio 1126, Part. 17) avente superficie complessiva pari a mq. 751,40; la relativa superficie disponibile, che costituisce un'area esterna di pertinenza esclusiva per l'immobile di trattasi, ammonta - detraendo le superfici corrispondenti agli immobili che vi insistono - a mq. 411,62.

3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

3.1 Casale oggetto di stima - UBICAZIONE

Come già precedentemente riportato, il Casale in questione è situato nelle immediate vicinanze del Complesso Immobiliare in corso di costruzione e a destinazione alberghiera (Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti) alla cui Perizia di Stima si rinvia per l'illustrazione delle caratteristiche corrispondenti alla zona in cui insiste.

3.2 Complesso Immobiliare oggetto di stima - DESCRIZIONE

Trattasi di un Casale molto deteriorato, in stato di abbandono e assolutamente inagibile con coperture parzialmente crollate o addirittura mancati e murature strutturalmente da verificare e sicuramente quanto meno da risanare.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca]gg]g

Non è presente alcun impianto in grado di essere utilizzato e appare, quindi, inutile illustrare ulteriormente la sua consistenza e caratteristiche, stante lo stato in cui si trova e la necessità di procedere ad una sua radicale ristrutturazione, recupero, risanamento e riqualificazione.

Si evidenzia soltanto la sua destinazione urbanistica residenziale per quanto riguarda il corpo di fabbrica a due piani e a magazzino per quanto riguarda le altre porzioni immobiliari.

3.3 Casale oggetto di Stima

STATO DI CONSERVAZIONE / INTERVENTI NECESSARI

E' stato già più volte sottolineato che il Casale in questione necessita di radicali e sostanziali interventi; nella successiva fase operativa si potrà decidere se provvedere alla sua demolizione e rifacimento con la medesima volumetria e sagoma o procedere al risanamento delle strutture, al rifacimento delle coperture e alla realizzazione di nuovi impianti, opere murarie, di rifinitura e completamento. Anche le superfici esterne avranno necessità di una radicale rimozione della vegetazione infestante, di una sistemazione del terreno e del rifacimento di recinzioni e cancelli d'ingresso.

3.4 Casale oggetto di Stima

SITUAZIONE CATASTALE

Il Casale in questione risulta così censito al NCEU del Comune di Roma:

- *Ubicazione:* Roma, Via Attilio Micheluzzi snc, (ex Strada della Molinella)

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca]gg]g

- *Corpo di fabbrica principale:*

Foglio 1126, Part. 17, **sub.2**, Piano S1, T, 1°, **Cat. A/4**, Classe 7, Consistenza vani 12, Rendita € 1.611,35, Sup. Catastale mq. 311,00

Foglio 1126, Part. 17, **sub.3**, Piano Terra, **Cat. C/2**, Classe 7, Consistenza mq. 110,00, Rendita € 323,82

- *Ulteriore Corpo di fabbrica:*

Foglio 1126, Part. 17, **sub. 4**, Piano Terra, **Cat. C/2**, Classe 9, Consistenza mq. 6,00, Rendita € 24,17

3.5 Casale oggetto di Stima

REGOLARITA' URBANISTICA

Particolarmente complesse sono state le ricerche effettuate per risalire all'anno di costruzione del Casale in questione ed acquisire i relativi Titoli Edilizi connessi con la sua edificazione. Quanto all'anno di costruzione, è possibile confermare che alla data del 24.06.1943 il Casale in questione risultava realizzato nella stessa volumetria presente alla data odierna; quanto sopra è dimostrato dall'Elaborato fornito al riguardo da S.A.R.A. NISTRI s.r.l. che ha rilasciato la corrispondente Dichiarazione che si allega alla presente.

Quanto all'eventuale Titolo Edilizio riguardante la sua realizzazione, le ricerche svolte e la Richiesta presentata in merito presso il Comune di Roma - Ufficio Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Archivio (allegato alla presente), non hanno prodotto alcun risultato.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
ca]gg]g

Ciò posto, appare comunque corretto affermare che l'immobile in questione è stato realizzato anteriormente al '67 (come dimostra la Foto Aerea del 1943 e la Dichiarazione della S.A.R.A. NISTRINI sopra riportata) e che, a quell'epoca, la zona ove sorge il Casale risultava essere al di fuori del Piano Regolatore Generale - P.R.G. vigente e che, comunque, non esisteva alcun obbligo di richiedere Titolo Edilizio anteriormente alla prima adozione del PRG 1962 di Roma (18 Dicembre 1962).

Alla luce di quanto sopra illustrato, la costruzione in questione risulta quindi regolare e, di conseguenza vendibile.

3.6 Casale oggetto di Stima

ATTUALE UTILIZZO

Come già più volte sottolineato, non risulta possibile alcun utilizzo per il Casale in questione, stante l'attuale stato in cui versa.

3.7 Casale oggetto di Stima

FUTURO UTILIZZO

Il Casale in questione potrà essere utilizzato, dopo averne confermato la legittimità urbanistica ed edilizia ed aver realizzato tutte le opere occorrenti per il suo recupero, risanamento e riqualificazione, quale residenza per le parti di competenza e magazzino per le altre. Potrà essere, comunque, richiesto il cambio di destinazione d'uso a fini ricettivi, stante la sua posizione nelle immediate vicinanze del Complesso Alberghiero più volte richiamato.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
ca]gg]g

3.8 Complesso Immobiliare oggetto di Stima

PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione fornita e da quella che è stato possibile reperire nell'ambito delle ricerche effettuate, emerge che il Complesso immobiliare in questione risulta di proprietà di SARA S.R.L., con sede Legale in Lungotevere Arnaldo da Brescia 9 - 00196 Roma - c.f. 13288980157 (Atto del 15/12/2006 Rep. n.78763 reg. il 01/01/2007). Le successive difficoltà economiche della Società suddetta hanno portato al fallimento della stessa e alla Procedura tuttora in corso

4. DIMENSIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Già nei precedenti paragrafi della presente Relazione Peritale di Stima sono stati riportati i dati dimensionali del Casale di che trattasi, unitamente alla loro destinazione; se ne riepilogano, di seguiti, l'ubicazione e le principali caratteristiche suddividendole in:

| Caratteristiche | Ubicazione | Destinazione | Sup. |
|---|------------|--------------|--------|
| <i>Superfici coperte</i> | | | |
| Porzione Immobiliare Sub. 2 | P. Terra | Residenziale | 144,54 |
| | P. 1° | Residenziale | 144,54 |
| | P. S1 | Cantina | 50,90 |
| | P. Terra | Portico | 41,80 |
| | P. Terra | Ripostiglio | 7,60 |
| Porzione Immobiliare Sub. 3 | P. Terra | Magazzino | 135,84 |
| Porzione Immobiliare Sub. 4 | P. Terra | Magazzino | 10,00 |
| <i>Superfici esterne</i> | | | |
| Area esterna di pertinenza (residuale rispetto alle sup. coperte) | | | 411,62 |

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
ca]gg]g

Si allegano, al riguardo, le Planimetrie dell'Immobile , la Visura Catastale dello stesso e l'Estratto di Mappa del terreno in cui insiste (Allegato 2).

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

5.1 Criteri adottati - Considerazioni generali

Individuata e descritto il Casale oggetto di valutazione, il sottoscritto si appresta ad effettuarne la relativa valutazione commerciale.

Ripropone, al riguardo, le considerazioni illustrate nella Relazione di Stima redatta per l'adiacente Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera, confermando di far riferimento al solo "*metodo sintetico comparativo*" per la valutazione del Casale stesso, non potendo ricorrere anche al "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*", stante l'assenza di una qualsiasi attuale possibilità di utilizzo.

Con l'applicazione del "*metodo sintetico comparativo*" e del conseguente **confronto** con analoghe realtà, verrà individuato, quindi, quel "*più probabile valore di mercato tra ordinari compratori e ordinari venditori*" che alla base di ogni corretto criterio di stima.

Il confronto consiste, infatti, nella determinazione del più probabile prezzo unitario del bene in un mercato ordinario, paragonando il bene stesso con altri simili aventi analoghe caratteristiche; il prezzo individuato verrà, poi, applicato alla rispettiva superficie commerciale di riferimento.

I valori unitari individuati verranno, naturalmente, riferiti a superfici

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
ca]gg]g

commerciali perfettamente utilizzabili, in buone condizioni manutentive e di ubicazione, mentre per differenti tipologie e/o per condizioni obiettivamente particolari, legate anche alla specifica condizione in cui effettivamente si trovano, verranno applicati coefficienti correttivi.

5.2 Valutazione del Casale oggetto di stima

Sono state già dettagliatamente illustrate nella Relazione di Stima riguardante l'adiacente Complesso Immobiliare a destinazione Alberghiera le caratteristiche della zona in cui insistono sia il suddetto Complesso che il Casale ora oggetto di valutazione.

Sono già state illustrate, inoltre, le modalità di ricerca e le considerazioni poste alla base della valutazione.

Relativamente al Casale, in particolare, va evidenziato che lo stesso costituisce una situazione pressoché unica nella zona in cui insiste, pur essendo per la sua destinazione prevalentemente residenziale meno problematico giungere ad un valore unitario di stima.

Le indagini effettuate e la consultazione dei dati disponibili (Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare, Pubblicazioni specializzate, etc.) hanno fatto emergere, infatti, per le abitazioni di tipo economico (categoria alla quale si ritiene di poter accumunare il Casale in questione), valori compresi tra i 1.850,00 e i 2.650,00 Euro per ciascun metro quadrato coperto.

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca]gg]g

Occorre considerare, nella fattispecie, che si tratta di un immobile pressoché distrutto, non assolutamente utilizzabile e bisognoso di interventi di più che consistente entità; il valore della struttura esistente è, quindi, molto limitato mentre permane quello del terreno su cui insiste e quello conseguente alle possibilità realizzative esistenti. Ciò posto, si è ritenuto congruo considerare il valore minore tra quelli rilevabili sul mercato (€/mq. 1.850,00), diminuito del 70% proprio per le considerazioni sopra riportate.

Il tutto porta, quindi, ad individuare €/mq. **555,00** l'importo unitario da considerare quale valore per il Casale oggetto di stima e per l'area a questo circostante.

5.3 Coefficienti di adeguamento

Individuazione Superficie Virtuale

Per calcolare, poi, il valore di mercato che rispecchi il più possibile quello del Casale in questione occorrerà applicare alle superfici di riferimento alcuni coefficienti correttivi che ne rispecchino l'effettiva peculiarità.

Per l'individuazione di tali coefficienti, che dovranno essere corrispondenti alle caratteristiche riscontrate, andranno considerati i fattori legati alla destinazione e alle relative effettive caratteristiche.

Applicando i coefficienti così individuati alle corrispondenti superfici, si ottiene quella superficie virtuale alla quale applicare il valore unitario precedentemente individuato (€/mq. 555,00).

I coefficienti individuati sono di seguito evidenziati:

| Coeff. | Destinazione | Ubicazione | Superficie | Sup.virtuale |
|---------------|---|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1,00 | Sub. 2 - Sup. coperte residenziali | P.T, 1° | 289,08 | 289,08 |
| 0,30 | Sub. 3 - Sup. coperte magazzino | Piano Terra | 135,84 | 40,75 |
| 0,10 | Sub. 2 - Sup. Portico | Piano Terra | 41,80 | 4,18 |
| 0,20 | Sub. 2 - Sup. Cantina | Piano S1 | 50,90 | 10,18 |
| 0,20 | Sub. 2 - Sup. Ripostiglio | Piano Terra | 7,60 | 1,52 |
| 0,30 | Sub. 4 - Sup. Magazzino | Piano S2 | 10,00 | 3,00 |
| 0,03 | Area esterna di pertinenza | | 411,62 | 12,35 |
| | Totale Superficie Virtuale (mq.) | | | 361,06 |

Applicando alla Superficie Virtuale del Casale precedentemente calcolata (mq. 419,31) il valore unitario sopra individuato in **€/mq.555,00**, si ottiene il valore complessivamente stimato per il Casale in Roma, Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti che risulta essere, se calcolato con il "metodo sintetico comparativo", pari ad **€ 200.388,30** (diconsi EURO duecentomilatrecentottantotto/30).

6. CONCLUSIONI

Dall'applicazione della metodologia di stima più volte sopra richiamata ("Metodo Sintetico Comparativo") emerge il valore del Casale situato in Roma, Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti che risulta essere - rapportato allo stato

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

ca 1999

attuale in cui versa il Casale stesso - risulta essere pari ad € 200.388,30 (diconsi EURO duecentomilatrecentottantotto/30).

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Roma li 09 gennaio 2023

Aggiornamento 13 settembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO
ca]gg]g

Allegati:

- ❑ Allegato 01: Decreto di Nomina
- ❑ Allegato 02: Documentazione Catastale
- ❑ Allegato 03: Documentazione Fotografica Generale
- ❑ Allegato 04: Foto Aerea Archivio "Sara Nistri" e sovrapposizione con Mappale e Vista Satellitare Esistente

Complesso Immobiliare a destinazione alberghiera sito in Roma,
Via Attilio Micheluzzi / Via Alberto Giolitti
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
ca]gg]g

| | | |
|----------|---|---------|
| 1 | PREMESSA | Pag. 01 |
| 2 | INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA | Pag. 02 |
| | 2.1 Distribuzione / Destinazione Superfici | Pag. 04 |
| | 2.2 Consistenza Superfici | Pag. 05 |
| 3 | DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA | Pag. 06 |
| | 3.1 Casale oggetto di stima - UBICAZIONE | |
| | 3.2 Complesso Immobiliare oggetto di stima - DESCRIZIONE | |
| | 3.3 Casale oggetto di Stima STATO DI CONSERVAZIONE / INTERVENTI NECESSARI | Pag. 07 |
| | 3.4 Casale oggetto di Stima SITUAZIONE CATASTALE | Pag. 08 |
| | 3.5 Casale oggetto di Stima REGOLARITA' URBANISTICA | |
| | 3.6 Casale oggetto di Stima ATTUALE UTILIZZO | |
| | 3.7 Casale oggetto di Stima FUTURO UTILIZZO | Pag. 09 |
| | 3.8 Casale oggetto di Stima PROVENIENZA | |
| 4 | DIMENSIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA | |
| 5 | VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA | Pag. 11 |
| | 5.1 Criteri adottati - Considerazioni generali | |
| | 5.2 Valutazione Casale oggetto di Stima | Pag. 12 |
| | 5.3 Coefficienti di adeguamento Individuazione Superficie Virtuale | Pag. 13 |
| 6 | CONCLUSIONI | Pag. 14 |