

Tribunale di Roma
Sezione Fallimentare

Fall. n. 791/2021 – CO.GGI.PAR Srl

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Luca Giraldi

Relazione di Stima
Appartamento
sito in Roma
Via Casilina 1836



Geom. Acquaviva Gianluca

Via Felice da Montecchio 77- 00126 Roma
Via Castello d'Ariano 3- 00076 Lariano (RM)
glc.acquaviva@gmail.com
gianluca.acquaviva@geopec.it

Il sottoscritto Geom. Acquaviva Gianluca, con studio in Via Felice da Montecchio 77, 00126 Roma, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 8306, è stato incaricato, dal Curatore del Fallimento, Avv. Luca Giraldi, previa autorizzazione del G.D. Dott.ssa Caterina Bordo, di redigere una Perizia di Stima analitica degli immobili di proprietà del Fall. CO.GGI.PAR. srl, tra cui l'appartamento sito in Roma, Via Casilina 1836.

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito il necessario sopralluogo presso l'immobile, si redige la seguente Relazione di Stima in cui verrà data puntuale risposta ai quesiti posti dal Curatore nel Programma di Liquidazione depositato in data 25 marzo 2022 ed approvato dal giudice in data 19 aprile 2022.

Relazione di Stima

Si riportano di seguito i quesiti posti:

- a)** Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- b)** descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);
- c)** riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- d)** proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;
- e)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- f) indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- g) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- h) stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;
- i) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- l) determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.
- m) rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Risposta ai quesiti:

Quesito a)

Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

L'immobile oggetto della presente Relazione è costituito da un appartamento contraddistinto con il numero di interno 9, che si sviluppa ai piani 2 e 3, collegati tra loro da una scala interna, facente parte di un edificio di totali 4 piani fuori terra e n. 2 piani interrati, sito in Via Casilina 1836, nel comune di Roma, e più precisamente in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, Zona Cens. 6, Cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 99 (escluse aree scoperte mq. 99), rendita €. 697,22 (si allega visura catastale **all. 1**) e confina:

- per la porzione sita al 2° piano: appartamento int. 8 (sub. 17), vano scala, affaccio su distacco condominiale per due lati, salvo altri;
- per la porzione sita al 3° piano: appartamento int. 6 (sub. 15), appartamento int. 8 (sub. 17), affaccio su distacco condominiale per due lati, salvo altri;

In occasione del sopralluogo si sono rilevate all'interno dell'appartamento le misure utili a calcolare la sua superficie.

Le misurazioni ed il calcolo per la determinazione della consistenza, sono stati eseguiti in conformità con le norme OMI, e cioè considerando la superficie calpestabile al 100%, le pareti perimetrali esterne e le pareti interne al 100% sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e le pareti perimetrali confinanti con altre proprietà al 50%, fino allo spessore massimo di 25 cm.

Le consistenze rilevate sono riportate nella sottostante tabella, in cui sono indicati anche i coefficienti di ragguaglio applicati per la porzione di immobile sita al piano 3°, catastalmente individuato come lavatoio/stenditoio ma, come si vedrà nel dettaglio della risposta al quesito b), viene utilizzato come residenziale.

La superficie reale è risultata essere pari a **mq. 91,10** per il piano secondo e **mq. 77,59** per il piano terzo, mentre quella ragguagliata è pari a **mq. 75,04** per il piano secondo e **mq. 44,03** per il piano terzo, come dettagliato nella seguente tabella:

Piano 2°

| ambiente | mq | k | tot sup mq. |
|-----------------|-----------|----------|------------------------|
| salone | 23,67 | 1 | 23,67 |
| ingresso | 3,80 | 1 | 3,80 |
| disimpegno | 5,06 | 1 | 5,06 |
| cucina | 10,20 | 1 | 10,20 |

| | | | |
|----------|-------|-----|--------------|
| camera | 18,76 | 1 | 18,76 |
| bagno | 6,66 | 1 | 6,66 |
| balcone | 22,95 | 0,3 | 6,89 |
| tot. mq. | 91,10 | | 75,04 |

Piano 3°

| ambiente | mq | k | tot sup mq. |
|-------------|-------|-----|--------------|
| lavatoio | 14,57 | 0,5 | 7,29 |
| stenditoio | 33,37 | 0,5 | 16,68 |
| essiccatoio | 9,07 | 0,7 | 6,35 |
| ingresso | 8,18 | 0,7 | 5,72 |
| scala | 6,10 | 1 | 6,10 |
| balcone | 6,30 | 0,3 | 1,89 |
| tot. mq. | 77,59 | | 44,03 |

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, richiesta ed ottenuta dall'Agenzia delle Entrate (**all. 2**) si sono evidenziate alcune difformità che verranno meglio dettagliate nella risposta al quesito b), ma che si riassumono di seguito:

- sulla planimetria catastale non viene riportata, per la porzione di immobile sita al secondo piano, la porta finestra che dal salone/sala da pranzo dà accesso al balcone (si tratta sicuramente di un errore di "riproduzione" della planimetria catastale, in quanto il salone non può essere "cieco").
- Rispetto a quanto riportato in planimetria è stato creato un vano che nasconde la scala che conduce al piano superiore.
- Per quanto attiene invece la porzione di immobile sita al terzo piano, lo stesso, nel suo insieme, è utilizzato come appartamento con tutte le rifiniture del caso, ancorché sia accatastato come lavatoio/stenditoio.
- Sempre al piano superiore vi sono alcune difformità che riguardano lo spostamento di alcuni tramezzi divisorii.
- I lucernai che aprono sul soffitto del piano superiore sono riportati in maniera errata in pianta.

Le dette difformità sono state graficizzate nei disegni planimetrici eseguiti dal sottoscritto in cui sono state riportate le differenze tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (**all. 3**).

Quesito b)

Descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);

Come detto l'immobile oggetto di stima è sito in una palazzina contraddistinta con il civico 1836 di Via Casilina, in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

Il quartiere, che si estende lungo la Via Casilina, che ha visto il suo maggior sviluppo gli anni '60 e '70, epoca in cui si è avuta una forte espansione abusivista, è fornito di tutti i servizi di zona quali posta, scuole, negozi di ogni genere ed è ben collegato al centro urbano, grazie alla Via Casilina che giunge fino al centro della Città, ma anche con i mezzi pubblici, in particolare con la Metropolitana di Roma, infatti a pochi passi dall'immobile di interesse si trova la fermata della Metro C "Bolognetta".

La zona è dedicata alla viticoltura, in particolare del vino Frascati DOC, quindi agli agglomerati residenziali, si alternano ampi spazi a verde.

Si accede all'edificio dal cancello, pedonale e carrabile, che apre al civico 1836 di Via Casilina. Attraversato il cancello ci si immette all'ampio spazio condominiale che si sviluppa principalmente sul lato posteriore della palazzina, in parte adibito a parcheggio e pavimentato con maioliche in cemento di colore grigio.

Dal cortile si ha accesso, attraversato un ampio portone vetrato, all'androne condominiale, con scale rivestite in marmo e pareti tinteggiate.

La Palazzina è fornita di ascensore che serve i piani dal 2° al -2.

Il pianerottolo del piano T serve n. 2 appartamenti, la restante porzione del piano è occupato da un locale commerciale con vetrine ed accesso su via Casilina, mentre i pianerottoli dei piani 1° e 2° servono n. 4 appartamenti ognuno.

Gli appartamenti del 2° piano sono collegati con scala interna al piano superiore, sottotetto, catastalmente adibito a locali lavatoi e stenditoi, ma di fatto utilizzati come porzioni residenziali.

La palazzina ha un aspetto distinto, con tamponature esterne intonacate e tinteggiate di color rosa salmone, con ampi terrazzi e balconi ai piani 1° e 2°, protetti, sui prospetti laterali

e posteriore, da ringhiere in ferro e da balaustra in pietra per il prospetto fronte strada, mentre gli immobili del piano terra sono dotati di giardino privato.



L'appartamento di nostro interesse che, come detto, è allocato al piano secondo, è il primo che apre sulla sinistra delle scale ed è contraddistinto con l'int. 9.

Varcato il portoncino blindato, si accede direttamente nel saloncino/sala da pranzo, che presenta pareti tinteggiate ed il pavimento rivestito in parquet, presente in tutto l'appartamento, fatta eccezione per il bagno.

Dallo stesso diparte un corridoio che dà accesso alla cucina, prima porta a sinistra, alla camera da letto, seconda porta a sinistra, ed al bagno, la cui porta apre frontalmente al saloncino.

La cucina ha le 4 pareti rivestite sino all'altezza di 180 cm con maioliche di cm 15x15 di colore bianco. Il pavimento di questo ambiente presenta, nei pressi della porta di accesso, il distacco di alcuni listelli del parquet.



Dalla cucina, così come dalla camera da letto e dal saloncino, è possibile accedere all'ampio balcone che costeggia l'appartamento sui due lati a confine con l'esterno.

Proseguendo si ha la camera da letto, anche questa con pavimento in parquet e pareti tinteggiate.

Infine, vi è il bagno con pavimento rivestito con maioliche di gres porcellanato di cm 20x20 di colore rosa mélange, presenti anche alle pareti, fino all'altezza di cm. 220, applicate in parte orizzontalmente ed in parte a rombo, di colore più chiaro rispetto al pavimento.

Il bagno è fornito di doccia ed ampia finestra che affaccia sul balcone.

Il salone e la camera sono dotati di impianto di aria condizionata.

Nel saloncino, alla sinistra dell'ingresso, apre la porta che dà accesso alla scala che conduce alla porzione dell'appartamento sita al piano terzo dell'edificio, urbanisticamente a destinazione lavatoio/stenditoio, ma come detto utilizzato come consistenza residenziale, ancorché la sua altezza media sia inferiore al minimo consentito di mt. 2,70.

Salendo la scala rivestita in marmo, si giunge ad un disimpegno pavimentato in parquet, su cui aprono i due vani adibiti a camera da letto, anch'esse con parquet, ed il bagno.

La prima stanza sulla sinistra (essiccatoio, in planimetria), ha una altezza massima di cm 275 sulla parete a confine con le scale, e minima di cm 220 sulla parete opposta. Presenta le pareti ed il soffitto tinteggiate, è dotata di porta finestra che dà accesso al balcone e di impianto di condizionamento.

La stanza confinante (stenditoio, in planimetria) ha una altezza massima di cm 220 e sul lato opposto è stato creato un armadio a muro che ha una altezza massima di cm. 135. L'armadio a muro copre la restante pozione del vano che di fatto non è praticabile.

Anche in questa stanza le pareti sono tinteggiate e vi è installato un condizionatore d'aria.

La stanza prende luce sia da una finestra che apre sul balcone che da un lucernario che apre sul soffitto.

Vi è infine il WC (lavatoio, in planimetria), pavimentato con maioliche di gres porcellanato presenti anche alle pareti, completo di tutti i sanitari e box doccia, che prende luce naturale da un lucernario presente sul soffitto. L'altezza di questo ambiente va da un massimo di cm 196, nei pressi della porta di ingresso, ad un min di cm 0,40 sul lato opposto.

In occasione del sopralluogo si sono notate alcune macchie di umidità alle pareti e soffitto sia con riferimento alla porzione di immobile sita al piano secondo, sia al sovrastante piano terzo.

Come detto, lo stato dei luoghi è apparso difforme rispetto alla planimetria catastale sia con riferimento al posizionamento di alcuni tramezzi, sia alla mancata indicazione in pianta della porta finestra del salone e alla errata indicazione della posizione dei lucernai del piano terzo, come meglio indicato nel disegno planimetrico allegato (già all. 3).

Quesito c)

riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Il sottoscritto ha eseguito una ispezione telematica per immobile (**all. 4**) e dall'esame dalla stessa sono risultati i seguenti gravami:

- Annotazione ad Iscrizione del 07/08/2007 (reg. part. 49642 – reg. gen. 145879), a rogito notaio D'Alessandro Luigi (repertorio 9473 del 16/02/2001), frazionamento di mutuo riguardante, tra gli altri, l'immobile oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18 (vedi nota **all. 4.1**).
- Ipoteca Volontaria iscritta in data 09/06/2009 (reg. part. 22233 - reg. gen. 74588), a rogito notaio Lulli Maria Graziella (repertorio 120380/13050 del 04/06/2009) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale €. 800.000,00, a favore di Banca delle Marche SpA con sede in Ancona, C.F. 01377380421, gravante sull'appartamento oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, oltre che su altri beni di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.2**), per la durata di anni 15.

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 02/11/2010 (reg. part. 30369 - reg. gen. 131362), a rogito notaio Lulli Maria Graziella (repertorio 121035/13205 del 28/10/2010) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, capitale €. 264.000,00, a favore di Banca delle Marche SpA con sede in Ancona, C.F. 01377380421, gravante sull'appartamento oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, oltre che su altri beni di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.3**).

Annotazioni:

Annotazione presentata il 01/02/2011 (reg part 1853, reg. gen 9383): quietanza e conferma.

Annotazione presentata il 07/01/2016 (reg part 88, reg gen 853): modifica delle condizioni contrattuali.

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 02/11/2010 (reg. part. 30370 - reg. gen. 131363), a rogito notaio Lulli Maria Graziella (repertorio 121037/13206 del 28/10/2010) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, capitale €. 256.000,00, a favore di Banca delle Marche SpA con sede in Ancona, C.F. 01377380421, gravante sull'appartamento oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, oltre che su altri beni di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.4**).
- Annotazione presentata il 25/01/2011 (reg part 1256, reg. gen 6414): quietanza e conferma.
- Ipoteca Volontaria iscritta in data 17/12/2010 (reg. part. 34248 - reg. gen. 150755), a rogito notaio Lulli Maria Graziella (repertorio 121037/13206 del 28/10/2010) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito (formalità di riferimento: Iscrizione n. 30370 del 2010), capitale €. 256.000,00, a favore di Banca delle Marche SpA con sede in Ancona, C.F. 01377380421, gravante sull'appartamento oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, oltre che su altri beni di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.5**).

Annotazioni:

Annotazione presentata il 25/01/2011 (reg part 1257, reg. gen 6415): quietanza e conferma.

Annotazione presentata il 19/01/2016 (reg part 952, reg gen 4717): modifica delle condizioni contrattuali.

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 17/10/2018 (reg. part. 21941 - reg. gen. 119271), a rogito notaio Mandarinini Alfredo (repertorio 52502/26935 del 12/10/2018) derivante da Costituzione di Ipoteca Volontaria, capitale €. 2.353.279,26, a favore di Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring – Banca per i servizi finanziari alle Imprese SpA, con sede in Siena (SI), C.F. 92034720521, gravante, tra gli altri beni, sull'appartamento oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.6**).
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 15/10/2020 (reg. part. 70114 - reg. gen. 101860), presso Corte D'Appello di Roma (repertorio 18656 del 27/07/2020) richiesto da Studio Legale La Scala S.T.A.P.A. a favore di UBI BANCA SPA con sede in Bergamo (BG), CF 03053920165, contro CO.GGI.PAR. SRL gravante, per la complessiva somma di €. 568.978,96, tra gli altri, sull'immobile oggetto di stima censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 18, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.7**).

Si è inoltre eseguita una ispezione telematica per soggetto (**all. 5**), riscontrando un ulteriore pignoramento gravante su altri immobili di proprietà del Fallimento, oltre la sentenza dichiarativa di Fallimento, trascritta in data 03.01.2022. rp 78, rg 78, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Rep 816/2021, del 18.11.2021, richiesto dall'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Roma Territorio.

Provenienza

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto nella proprietà della Co.ggi.par. srl in virtù di Atto di Compravendita a rogito notaio Mario De Angelis redatto in data 26 aprile 2005, rep. 14957, racc. 6017, trascritto in data 28 aprile 2005, Registro Generale 52206 e Registro Particolare 32079 (**all. 6**).

Trascrizioni atti di provenienza

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza (**all. 7**) dell'immobile al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio.

| immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034 - p.lla 1444 - sub 18 | | | | | |
|---|--|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 19/02/1998 al 23/02/2001 | Francesca Immobiliare Srl per acquisto dalla Lonida Srl (all. 7.1) | Atto di acquisto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Luigi D'Alessandro | 19/02/1998 | 5124 | 1684 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RRII Roma 1 | 09/03/1998 | 11992 | 8525 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma | 24/02/1998 | 6786 | Serie 1V | | |
| Dal 23/02/2001 al 26/04/2005 | Sig.ra Cinzia Sorci, per acquisto dalla Francesca Immobiliare Srl (all. 7.2) | Atto di acquisto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Luigi D'Alessandro | 23/02/2001 | 9554 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RRII Roma 1 | 27/02/2001 | 15990 | 10528 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 26/04/2005 ad oggi | CO.GGI.PAR. S.R.L., per atto di acquisto dalla sig.ra Cinzia Sorci (già all. 6) | Atto di acquisto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mario De Angelis | 26/04/2005 | 14957 | 6017 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RRII Roma 1 | 28/04/2005 | 52206 | 32079 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Dall'esame di quanto riportato nella tabella si evince la continuità della Proprietà nel ventennio.

Quesito d)

proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie

per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;

L'immobile oggetto di stima risulta regolarmente accatastato, ancorché la planimetria presente in Catasto non rispecchi pienamente lo stato dei luoghi, come ampiamente dettagliato nella risposta ai quesiti a) e b) a cui si rimanda.

Per completezza si riepilogano le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale in occasione del sopralluogo, e riportate sulla planimetria redatta dal sottoscritto (già all. 3):

- sulla planimetria catastale non viene riportata, per la porzione di immobile sita al secondo piano, la porta finestra che dal salone/sala da pranzo dà accesso al balcone;
- rispetto a quanto riportato in planimetria è stato creato un vano che nasconde la scala che conduce al piano superiore.
- la porzione di immobile sita al terzo piano viene nel suo insieme utilizzata come appartamento con tutte le rifiniture del caso, ancorché sia accatastata come lavatoio/stenditoio.
- Per la porzione di immobile sita al terzo piano, inoltre, vi sono alcune difformità che riguardano lo spostamento di alcuni tramezzi divisori ed i lucernai che aprono sul soffitto sono riportati in maniera errata sulla planimetria.

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile è censito con categoria A/2 – Abitazione di tipo civile, e come tale veniva utilizzato.

Quesito f)

indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

L'edificio in cui l'immobile è sito è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 19.12.1997, n. 1074/C prot. n. 2178 e successiva voltura del 03.06.1998, n. 498/C, prot. 20155.

NON SI E' IN POSSESSO DEL PROGETTO per il breve tempo tra il conferimento incarico (a sostituzione del precedente CTU Ing. De Blasi, deceduto nel mese di Novembre 2022) e la consegna della documentazione.

Il sottoscritto NON HA POTUTO VISIONARE IL PROGETTO in quanto i tempi molto ristretti dettati dalla necessità di depositare in tempi brevi la perizia di stima dalla data di conferimento dell'incarico (e successivo passaggio di consegne per la sostituzione del precedente CTU Ing. De Blasi, deceduto lo scorso Novembre 2022), non sono compatibili con le tempistiche molto dilatate dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roma.

Con riferimento alle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, le stesse, fatta eccezione per la diversa destinazione di uso della porzione di immobile sita al 3° piano che non può in alcun modo essere sanata, le restanti difformità (tramezzi interni, errata indicazione sulla planimetria della finestra del salone e dei lucernai del piano superiore) possono essere sanati con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Per la detta pratica occorrerà affrontare i seguenti costi:

- € 251,24 per diritti di presentazione pratica al Comune
- € 1.000,00 a titolo di sanzione
- € 50,00 per la correzione della planimetria catastale
- € 1.500,00 (costo medio) per spese tecniche

Di detti oneri si terrà conto, portandoli in detrazione, in occasione della determinazione del valore di stima.

Quesito g)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili di proprietà del fallimento, come riportato nel PDL, sono costituiti da:

1. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 507, consistenza mq. 112;

2. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 22, consistenza mq. 23;
3. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 509, consistenza mq. 683;
4. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 515, consistenza mq. 12;
5. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 516, consistenza mq. 12;
6. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 517, consistenza mq. 12;
7. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 518, consistenza mq. 12;
8. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 508, consistenza mq. 44;
9. Proprietà per 1/1, categoria F/1, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 519;
- 10. Proprietà per 1/1, categoria A/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano 2-3, int.9, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 18, consistenza 5 vani;**
11. Proprietà per 1/1, categoria A/10, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 506, consistenza 4,5 vani;
12. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 20, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 509, consistenza mq. 112;
13. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 510, consistenza mq. 125;

14. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 511, consistenza mq. 88;
15. Proprietà per 1/1, categoria A/4, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 1, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 3, consistenza vani 1;
16. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 6, consistenza vani 2;
17. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 7, consistenza vani 2;
18. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano T, identificato al Catasto al foglio 4, particella 212, consistenza mq. 64;
19. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 202, consistenza are 197;
20. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 204, consistenza are 20.

Oggetto della presente perizia è esclusivamente l'immobile identificato con numero progressivo 10, e trattasi di un appartamento con accesso indipendente e che può essere venduto quindi come singolo Lotto, che verrà nominato "**Lotto 6**" (seguendo la precedente numerazione dei lotti stimati dal precedente CTU).

Quesito h)

stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo la porzione di immobile che si sviluppa al terzo piano, è risultata essere occupata senza titolo da un uomo, di cui non si è in possesso delle generalità, ma che la Proprietà ha indicato essere un amico di famiglia, che in passato si occupava della madre defunta.

Quesito i)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Sull'immobile oggetto di stima non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri, né vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Quesito I)

determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.

Il sottoscritto in relazione alla situazione del bene ed alle sue caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il suo più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quello oggetto di stima.

Occorre quindi individuare, mediante una accurata ricerca, quanto il mercato immobiliare è disposto a riconoscere ad un immobile il più possibile simile per caratteristiche, localizzazione e stato manutentivo a quello oggetto di stima.

Dalla attenta ricerca eseguita per l'individuazione del valore unitario di mercato per immobili di analoghe caratteristiche di localizzazione e costruzione, effettuata presso le agenzie immobiliari, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate (**all. 8**) e del Borsino immobiliare (**all. 9**), si sono riscontrati, per immobili residenziali in stato conservativo "normale", i seguenti valori immobiliari:

- Quotazioni OMI: min €. 1.500,00 - med. €. 1.800,00 - max €. 2.100,00
- Borsino Immobiliare (fascia media): min €. 1.538,00 - med. €. 1.915,00 - max €. 2.293,00
- Annunci immobiliari: min €. 1.600,00 - med. €. 1.925,00 - max €. 2.250,00

Si fa presente che l'edificio in cui l'immobile è sito sorge sulla via Casilina, ha un aspetto gradevole e risale alla fine degli anni '90.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione i valori medi riscontrati, a loro volta mediati tra loro, per cui si ha:

€/mq. $(1.800,00 + 1.915,00 + 1.925,00)/3 = \text{€/mq. } \mathbf{1.880,00}$, che si arrotonda ad

€/mq. 1.900,00

Per quanto sopra, il valore dell'immobile è pari a:

mq. (75,04 + 44,03) x €/mq. 1.900,00 = **€. 226.233,00**

Interventi di ripristino:

come detto, nel corso del sopralluogo eseguito in data 13 giugno, si è riscontrato che alcuni listelli del parquet della cucina sono mancanti, per cui necessita ripristinarli, sostituendo altresì quelli adiacenti, in quanto danneggiati e procedere poi alla lamatura e successiva lucidatura del pavimento di tutta la stanza, per eliminare eventuali discromie.

Il costo di detto intervento è pari a:

- acquisto e posa in opera listelli mancanti: €. 200,00
- lamatura e lucidatura €/mq. 25,00 x mq. 8,50 = €. 212,50

totale costo €. (200,00 + 212,50) = €. 412,50

(I suddetti costi sono stati calcolati sulla base del Prezzario "Recupero, Ristrutturazione, Manutenzione" edito dalla DEI)

Oneri per presentazione SCIA e allineamento planimetria catastale

Come detto, in occasione del sopralluogo eseguito in data 13 giugno, si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Fatta eccezione per la diversa destinazione di uso della porzione di immobile sita al 3° piano che non può in alcun modo essere sanata, le ulteriori difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale, difformità che consistono sostanzialmente in:

- mancata indicazione sulla planimetria catastale della porta finestra presente in salone
- creazione del vano a copertura della scala che conduce al piano superiore
- errata indicazione di tramezzi divisorii al piano superiore
- errata indicazione del posizionamento dei lucernai che aprono sul soffitto del piano superiore.

possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Il sottoscritto stima che per eseguire le relative pratiche urbanistiche il futuro proprietario dovrà affrontare i seguenti oneri:

- €. 251,24 per diritti di presentazione pratica al Comune
- €. 1.000,00 per sanzioni

- €. 50,00 per il riallineamento della planimetria catastale
- €. 1.500,00 (costo medio) per onorario del tecnico incaricato.

Pari a totali €. (251,24 + 1000,00 + 50,00 + 1.500,00) = €. 2.801,24.

Per quanto sopra il Valore di stima sarà:

€. (226.233,00 – 412,50 – 2.801,24) = €. 223.019,26, valore che si arrotonda

Valore di stima €. 223.000,00 (euro duecentotrentemila/00)

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Il sottoscritto ha delegato un suo tecnico di fiducia, geom. Alberto Feroletto, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile oggetto di stima, da cui è risultato che l'immobile ricade nella **classe energetica G**.

Si allega il detto certificato (**all. 10**)

Roma, 30/01/2023



Elenco allegati

1. Visura storica catastale
2. Planimetria catastale
3. Planimetria stato di fatto
4. Ispezione telematica per immobile e note
5. Ispezione telematica per soggetto
6. Nota di trascrizione atto di compravendita
7. Trascrizioni atti di provenienza – continuità nel ventennio
8. Quotazioni OMI
9. Quotazioni Borsino immobiliare
10. Certificazione energetica APE

Fotografie







