

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione XIV – Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Margherita Libri

Fallimento n. 824 / 2015 – L.A.G.I. S.r.l.

Curatore: Avv. Lorenzo Monacchia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

AGGIORNAMENTO STIMA AL 2022

Il C.T.U.

Ing. Paolo Toccini

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione XIV – Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Margherita Libri

Fallimento n. 824 / 2015 – L.A.G.I. S.r.l.

Curatore: Avv. Lorenzo Monacchia

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

Stima di beni immobili nel Comune di Roma

AGGIORNAMENTO STIMA AL 2022

Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, con studio in Roma, via delle Coppelle n. 3, veniva nominato consulente tecnico d’ufficio nella procedura indicata in intestazione, come da istanza del Curatore in data 11 aprile 2016 e successivo provvedimento del Giudice Delegato comunicato allo scrivente, allo scopo di procedere alla stima dei beni immobili all’attivo del fallimento, meglio specificati nel prosieguo della presente relazione e di seguito sinteticamente richiamati così come riportati nell’istanza citata:

a) Roma – Via del Casale di San Basilio n. 218:

- autorimessa piano interrato;
- parcheggio piano terreno sovrastante l’autorimessa.

b) Roma – Via Grotte di Torre Rigata n. 1:

- n. 8 appartamenti costituenti un fabbricato su due piani (terra e primo).

Il C.T.U. consegnava l’elaborato peritale nel maggio 2017 e una Relazione a chiarimenti nel novembre 2018.

Nell'aprile 2022, il Giudice Delegato autorizzava l'aggiornamento della perizia estimativa sugli immobili di proprietà della società fallita ed il Curatore ne dava notizia allo scrivente ai fini dello svolgimento delle relative attività peritali.

Si rimanda alla Relazione già depositata per tutto quanto concerne l'individuazione, descrizione e consistenza degli immobili, la loro posizione urbanistica e le valutazioni in merito alla conformità catastale ed ai titoli abilitativi, ove disponibili, riportando nel presente aggiornamento la verifica dello stato dei luoghi e la nuova indagine di mercato e relativa stima, elaborata – per maggiore chiarezza ed agevola lettura – sulla falsariga del testo depositato nel 2017, anche ai fini di un più immediato confronto.

Operazioni peritali

Considerato il tempo trascorso dai precedenti accessi, svolti negli anni 2016 e 2017, il sottoscritto riteneva opportuno effettuare una verifica dello stato dei luoghi, anche ai fini di un controllo delle condizioni di conservazione degli immobili di cui trattasi. Il sopralluogo poteva essere effettuato in data 14 luglio 2022 e, in quella sede, lo scrivente constava una situazione analoga a quella rilevata all'epoca dei precedenti sopralluoghi, senza rilevare manomissioni, danni o altre alterazioni significative, oltre ai normali aggravii dovuti alla maggiore vetustà.

All'esito, il sottoscritto procedeva ad aggiornare l'indagine di mercato e, di conseguenza, la stima degli immobili come riportato di seguito.

Indagine di mercato e stima al 2022

a) Via del Casale di San Basilio n. 218 (effettivo 230)

Si ricorda che si tratta di un bene (autorimessa interrata con sovrastante area destinata a parcheggio), non ancora ultimato e non utilizzabile per alcuna altra destinazione, con tutte le

problematiche amministrative evidenziate nell'elaborato peritale depositato, le quali inevitabilmente vanno ad incidere sul valore dell'immobile.

a.8.1 Indagine di mercato e stima

Come detto, si intendono qui richiamate le premesse già riportate nell'elaborato peritale depositato.

Ai fini della stima, sono stati consultati i valori unitari indicati dal Borsino Immobiliare per immobili destinati a box, autorimesse e posti auto in normale stato conservativo, ubicati nella zona in esame (Tiburtina – San Basilio – Pollenza), che risultano variabili tra 700,00 – 1.000,00 €/mq e 1.000,00 - 1.400,00 €/mq. Quelli acquisiti nell'indagine di mercato risultano variabili da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq. Considerato il contesto specifico nel quale si trova l'autorimessa in questione, per altro relativa a posti auto pertinenziali, tenuto conto della normativa intervenuta in materia di agevolazioni fiscali anche per le pertinenze, si può confermare il valore unitario pari a 550,00 €/mq di superficie utile di posti auto coperti, in condizioni di normale fruizione. Tenendo conto della consistenza utile dell'immobile, il valore di stima risulterebbe come segue:

$$\text{mq } 200 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 110.000,00.$$

Per quanto riguarda il parcheggio in superficie, i valori unitari indicati dal Borsino Immobiliare per aree destinate a posti auto scoperti in normale stato conservativo, nella stessa zona di riferimento, variano da 460,00 €/mq a 690,00 €/mq, mentre quelli acquisiti nell'indagine di mercato risultano variabili da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 570,00 €/mq. Con riferimento al contesto specifico, tenuto anche conto della possibilità di interventi fiscalmente agevolabili e di realizzazione di strutture utili alla produzione di energia da fonti rinnovabili, si ritiene di poter confermare anche per tale porzione il valore unitario precedente, pari a 250,00 €/mq di superficie utile di parcheggio scoperto, in condizione di normale fruizione. In base alla

corrispondente consistenza prima valutata, il valore di stima attuale dell'area risulta come segue:
 $\text{mq } 200 \times \text{€}/\text{mq } 250,00 = \text{€ } 50.000,00.$

Complessivamente, il valore del compendio parcheggio–autorimessa, della consistenza descritta e fruibile in normali condizioni di conservazione, risulta pari a:

$\text{€ } 110.000,00 + \text{€ } 50.000,00 = \text{€ } 160.000,00$

Considerata la necessità di eseguire importanti opere di completamento e adeguamento, previa sanatoria edilizio-urbanistica e catastale ai fini della agibilità dei beni, attualmente da considerare non agibili, il cui costo è stato stimato all'incirca nell'ordine di € 123.000,00 oltre oneri di legge, da ritenere confermato, anche ai fini di un possibile ricorso alle agevolazioni fiscali, il più probabile valore attuale del compendio in esame risulta confermato come segue:

$\text{€ } 160.000,00 - \text{€ } 123.000,00 = \text{€ } 37.000,00$ (trentasettemila/00 euro).

b. Via Grotte di Torre Rigata n. 1 (civico indicato in catasto)

Anche in questo caso si intendono richiamate le premesse riportate nell'elaborato peritale depositato, ricordando che si tratta di un intero complesso edilizio di due piani fuori terra, composto da otto appartamenti (quattro per piano), ultimato, ma che necessita di opere di ripristino in fase di finitura e completamento, oggetto di più domande di concessione in sanatoria (c.d. condono edilizio), non perfezionate.

b.8.1. Indagine di mercato e stima

I valori unitari indicati dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI), per immobili in normale stato conservativo posti in aree limitrofe a quella in esame (Zona E115 - Microzona 105 – Settecamini e Zona E101 - Microzona 151– Casal Monastero) variano da 1.300,00 €/mq a 2.400,00 €/mq, confermati dai valori ricavabili dal Borsino Immobiliare. In esito all'indagine di mercato diretta i valori unitari medi risultano variabili da 1.650,00 €/mq a 2.600,00

€/mq.

Considerato il contesto specifico nel quale si trovano gli appartamenti in questione e le loro caratteristiche intrinseche, nonché la necessità degli interventi richiamati e la possibilità di agevolazioni fiscali previste dalle recenti norme, anche ai fini della realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, si può assumere un valore unitario medio pari a 1.300,00 €/mq di superficie commerciale convenzionale. Su tale valore unitario si applica un coefficiente per tener conto delle differenze qualitative tra le varie unità immobiliari, in modo da ricavare il più probabile valore di mercato di ciascuna di esse, considerata libera, e con la possibilità di acquisire il titolo urbanistico in sanatoria, nonché un abbattimento del 30 % a causa della incertezza in merito alla possibilità di perfezionare le pratiche di condono edilizio di cui sopra.

In base a quanto riportato precedentemente, il valore di stima attuale degli immobili risulta come di seguito riepilogato per singolo interno:

- Int. 1: mq 51,15 x €/mq 1.300 x 0,92 x 0,70 = € 42.822,78

in cifra tonda € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro)

- Int. 2: mq 49,35 x €/mq 1.300 x 0,92 x 0,70 = € 41.315,82

in cifra tonda € 41.000,00 (quarantunomila/00 euro)

- Int. 3: mq 49,35 x €/mq 1.300 x 0,92 x 0,70 = € 41.315,82

in cifra tonda € 41.000,00 (quarantunomila/00 euro)

- Int. 4: mq 49,35 x €/mq 1.300 x 0,95 x 0,70 = € 42.663,08

in cifra tonda € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro)

- Int. 5: mq 55,80 x €/mq 1.300 x 0,97 x 0,70 = € 49.254,66

in cifra tonda € 49.000,00 (quarantanovemila/00 euro)

- Int. 6: mq 53,10 x €/mq 1.300 x 0,97 x 0,70 = € 46.871,37

in cifra tonda € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro)

- Int. 7: mq 53,10 x €/mq 1.300 x 0,97 x 0,70 = € 46.871,37

in cifra tonda € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro)

- Int. 8: mq 53,10 x €/mq 1.300 x 0,97 x 0,70 = € 46.871,37

in cifra tonda € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro)

Conclusioni

Il sottoscritto Ing. Paolo Toccini, nominato C.T.U. nella procedura di cui all'intestazione allo scopo di procedere alla stima dei beni all'attivo del Fallimento n. 824/2015 - L.A.G.I. S.r.l., richiamati gli atti e i documenti citati nell'elaborato già depositato ed il contenuto di quest'ultimo, visionati nuovamente gli immobili ed effettuate le opportune indagini di mercato, ritiene di poter concludere la presente relazione con le seguenti valutazioni aggiornate all'attualità.

a) Immobile sito in Roma, via del Casale di San Basilio n. 230 (in catasto 218)

Sulla base delle considerazioni riportate nella presente relazione, il valore dell'immobili costituito da:

- area esterna a parcheggio distinta in catasto al foglio 289, particella 690, subalterno 511;
- locale interrato a destinazione autorimessa distinto in catasto al foglio 289, particella 690, subalterno 512;

è stato stimato pari a € 37.000,00 (trentasettemila/00 euro).

b) Immobili siti in Roma, via Grotte di Torre Rigata n. 1 (civico in atti)

Sulla base delle considerazioni riportate nella presente relazione, il valore delle 8 unità immobiliari è stato stimato come distinto di seguito.

- Int. 1: foglio 293, particella 1205, subalterno 1, € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro).
- Int. 2: foglio 293, particella 1205, subalterno 2, € 41.000,00 (quarantunomila/00 euro).
- Int. 3: foglio 293, particella 1205, subalterno 3, € 41.000,00 (quarantunomila/00 euro).

- Int. 4: foglio 293, particella 1205, subalterno 4, € 43.000,00 (quarantatremila/00 euro).
- Int. 5: foglio 293, particella 1205, subalterno 5, € 49.000,00 (quarantanovemila/00 euro).
- Int. 6: foglio 293, particella 1205, subalterno 6, € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro).
- Int. 7: foglio 293, particella 1205, subalterno 7, € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro).
- Int. 8: foglio 293, particella 1205, subalterno 8, € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro).

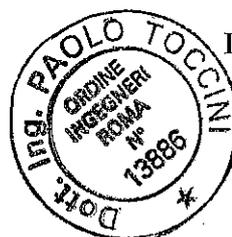
* * *

Ritenendo di aver assolto l'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione di aggiornamento con gli allegati citati, rimanendo a disposizione per tutto quanto possa occorrere.

Ossequi.

Roma, 10 dicembre 2022

Il C.T.U.



Ing. Paolo Toccini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paolo Toccini", written over a vertical line.

ALLEGATI

All. A – Documentazione indagine di mercato immobili via Casale di San Basilio

All. B – Documentazione indagine di mercato immobili via Grotte di Torre Rigata