

Tribunale di Roma

Sezione Fallimentare

Fall. n. 791/2021 – CO.GGI.PAR Srl

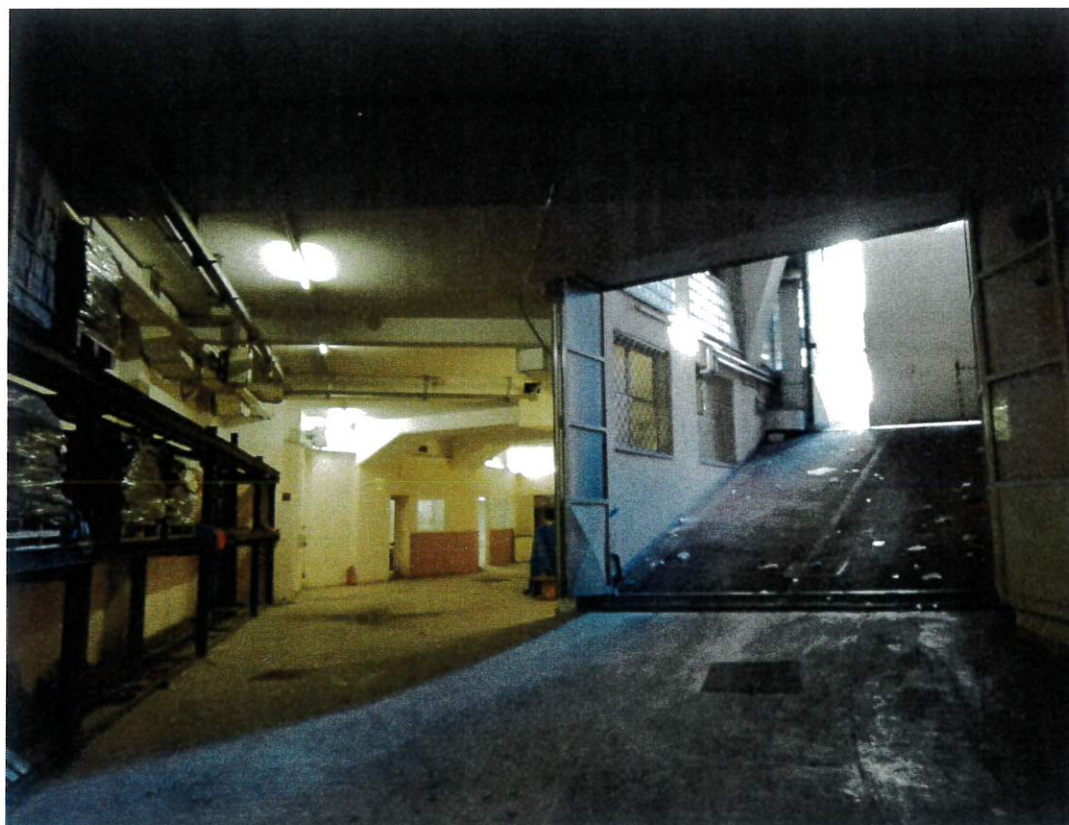
G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Luca Giraldi

Relazione di Stima Deposito ed Autorimessa

siti in Roma

Via Casilina 1836



Geom. Acquaviva Gianluca

Via Felice da Montecchio 77- 00126 Roma
Via Castello d'Ariano 3- 00076 Lariano (RM)

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 un deposito ed una autorimessa con accesso dal civico 1836 di Via Casilina.

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito il necessario sopralluogo, 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;

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da n. 2 immobili identificati al catasto individualmente, ma di fatto uniti tra loro ed utilizzati come un tutt'uno.

Gli stessi sono siti al secondo piano interrato e sono parte dell'edificio avente accesso da Via Casilina 1836, in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

I detti locali sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma con i seguenti identificativi:

- Fg. 1034, p.lla 1444, sub. 508, zona cens. 6, cat. C/2, classe 6, consistenza mq. 44, superficie catastale mq. 50, rendita €. 111,35, Via Casilina 1836, piano S2 (si allega visura catastale all. **1.1**);
- Fg. 1034, p.lla 1444, sub. 509 e 7 graffati, zona cens. 6, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 683 vani, superficie catastale mq. 758, rendita €. 1.728,43, Via Casilina n. 1836, piano S2 (si allega visura catastale all. **1.2**);

I n. 2 immobili, presi in considerazione singolarmente, confinano con:

- Il deposito sub. 508 con intercapedine e terrapieno su di un lato e con l'immobile sub. 509 su tre lati, salvo altri.
- L'autorimessa sub 509 con immobile sub. 508, rampa di accesso, intercapedine e terrapieno sui restanti lati, salvo altri.

Si fa presente che i beni oggetto di perizia derivano dalla soppressione, a seguito di frazionamento, dei sub. 25 e 7 graffati tra loro, variazione avvenuta in data 28.04.2006, pratica n. RM0346784 in atti dal 28.04.2006 (n. 48021.1/2006). Con detta pratica si è proceduto anche al cambio parziale di destinazione d'uso dell'immobile, sino ad allora censito tutto come C/6, trasformando la porzione identificata con il sub. 508 (per una consistenza catastale di mq. 44) in categoria C/2.

I suddetti sub. 25 e 7 graffati, a loro volta derivano dalla soppressione della p.lla 630 avvenuta in data 23.11.2000 (pratica n. 284613 in atti dal 23.11.2000 – demolizione totale p.lla 630 e ampliamento – pratica 40280.1/2000). A seguito della detta soppressione la p.lla 630 è stata accorpata alla p.lla 1444 di interesse (si allega visura p.lla 630 – all. **1.3**).

In occasione dei sopralluoghi eseguiti sono emerse numerose difformità tra le planimetrie catastali dei due immobili, richieste ed ottenute dall'Agenzia delle Entrate (all. **2.1** e **2.2**) e lo stato dei luoghi. Si è quindi proceduto ad eseguire un preciso rilievo allo scopo di calcolare la

superficie degli immobili ma anche di elaborare un disegno planimetrico (**all. 3**) che rappresenti lo stato attuale dei beni.

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.

La consistenza totale è risultata essere pari a **mq. 757,05** oltre la rampa di **mq. 46,05**.

Alle dette consistenze il sottoscritto ha ritenuto di applicare dei coefficienti, per parificare la superficie dell'immobile a quella del residenziale, coefficienti pari a 0,20 per la rampa di accesso e 0,60 per l'autorimessa ed il magazzino, coefficiente quest'ultimo che tiene conto delle grandi dimensioni del bene ma anche dell'utilità dell'autorimessa in una zona in cui la disponibilità di parcheggio risulta essere scarsa in quanto alcune delle strade dei dintorni, per la loro conformazione, non permettono di parcheggiare lungo la carreggiata.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici:

Ambiente	Mq.	k	Mq. ragguagliati
Autorimessa + magazzino	757,05	0,6	454,23
Rampa	46,5	0,2	9,30
totali mq.		803,55	463,53

Si specifica che il calcolo della superficie è stato eseguito considerando l'immobile come unitario, in quanto la porzione a destinazione deposito non ha un accesso autonomo. Al suo interno vi è una scala a chiocciola che, dall'esame dell'elaborato planimetrico redatto in data 16.11.2000 e depositato in catasto in data 23.11.2000 – tipo mappale n. 7445 del 2000 (**all. 4**), sembrerebbe condurre all'interno del subalterno 21 di altra proprietà, per cui l'accesso allo stesso, allo stato attuale, può avvenire esclusivamente dall'autorimessa sub 509, anch'essa oggetto della presente perizia.

Si riepilogano di seguito le difformità riscontrate dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, difformità graficizzate nel disegno planimetrico eseguito dal sottoscritto (**all. 3**), che verranno meglio dettagliate nella risposta al quesito b):

- I due immobili sono all'attualità utilizzati come un tutt'uno.
- L'immobile sub 508 è privo di accesso autonomo dall'esterno in quanto, come detto, la scala a chiocciola presente al suo interno conduce, in base all'elaborato planimetrico reperito in catasto (già all. 4), all'interno di un immobile di altrui proprietà, mentre gli ulteriori accessi aprono all'interno del sub 509 (autorimessa).
- All'interno dell'immobile sub 509 sono stati realizzati molteplici tramezzi allo scopo di creare vani da utilizzare come sale riunioni/uffici, inoltre parte della superficie è stata soppalcata allo scopo di creare spazi chiusi utilizzati come piccole officine.
- Sono inoltre stati realizzati servizi igienici non presenti in pianta.

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 gli immobili oggetto di stima sono allocati al secondo piano interrato rispetto al livello stradale e sono parte di una palazzina con accesso da Via Casilina 1836 in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

Il quartiere, che si estende proprio lungo la Via Casilina, ha visto il suo maggior sviluppo gli anni '60 e '70, epoca in cui si è avuta una forte espansione abusivista. E' 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 linea C, la cui fermata "Bolognetta" si trova a pochi passi dagli immobili oggetto della presente relazione.

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

Si accede all'immobile percorrendo una rampa che diparte da un cancello automatico carrabile anch'esso contraddistinto con il civico 1836 e che costeggia la palazzina di interesse. Giunti al livello -1 la rampa viene interrotta da un ampio portone in ferro tinteggiato di nero, che protegge l'ingresso al locale. Varcato il detto portone la su menzionata rampa (su cui

affacciano le finestre dei locali al piano -1) prosegue fino al livello -2, dove si trova un ulteriore portone, in parte vetrato, a protezione dell'ingresso al locale autorimessa.



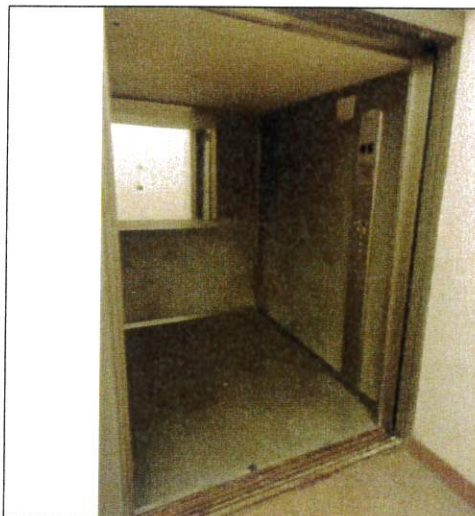
Portone posizionato al livello -1



Portone posizionato al livello -2

Le rifiniture interne del locale sono, per gran parte degli spazi, quelle tipiche di un'autorimessa, con pareti tinteggiate e impianti a vista.

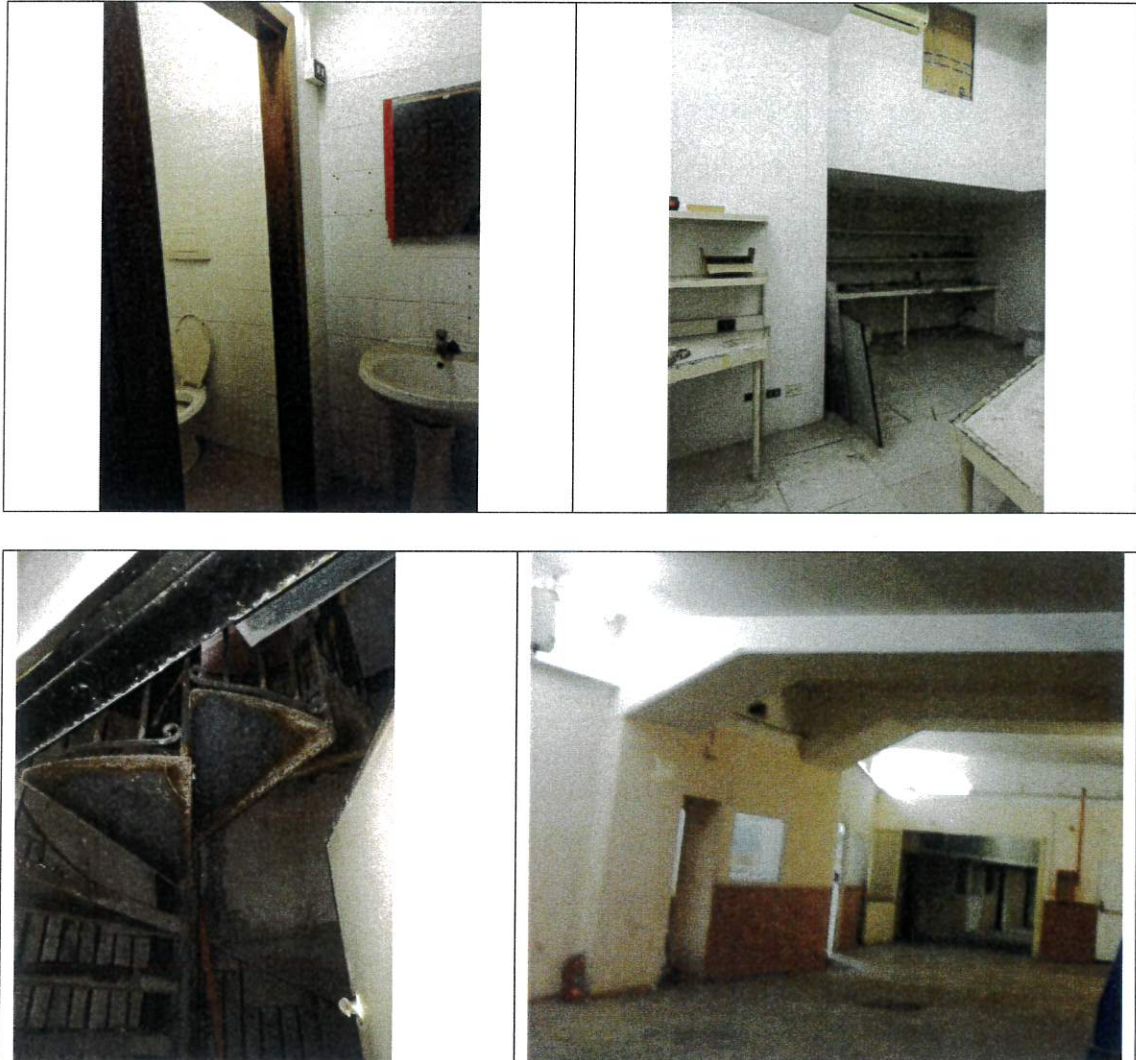
La porzione dell'immobile in fondo a sinistra rispetto all'ingresso, è adibita a magazzino. In essa sono stati realizzati alcuni tramezzi allo scopo di creare spazi chiusi. In questa porzione di immobile si ha la zona di collegamento con gli immobili siti ai piani superiori, della stessa proprietà, collegamento che avviene tramite scala che giunge al piano -1 ed ascensore che dipende dal piano terra.





Proseguendo verso la parte opposta del locale, circa alla metà dello stesso, si hanno, in prossimità della porzione immobiliare accatastata come magazzino, i servizi igienici (non riportati nella pianta catastale).

Come accennato l'immobile catastalmente adibito a magazzino è di fatto privo di accesso autonomo in quanto la scala a chiocciola che conduce al suo interno diparte da un locale di altra proprietà. Gli ulteriori due accessi invece aprono all'interno della porzione immobiliare catastalmente censita come autorimessa ed oggetto della presente perizia.



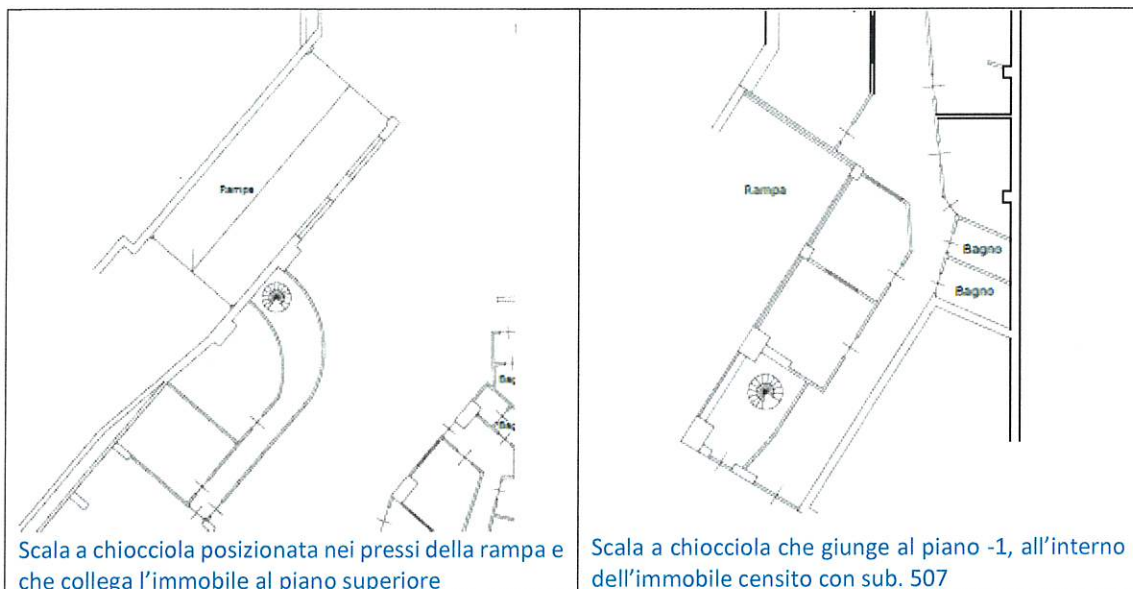
La porzione di immobile che si sviluppa nella parte opposta alla rampa risulta essere notevolmente difforme rispetto alla planimetria catastale.

La zona veniva utilizzata in parte ad ufficio ed in parte come officina. Un'ampia zona è stata suddivisa in piccole porzioni con la realizzazione di tramezzi ed è inoltre stato creato un ampio soppalco, venendo così a realizzare un altro livello.

Sono inoltre stati creati due vani ad uso ufficio, servizi igienici una piccola sala utilizzata come sala ristoro ed una più ampia, utilizzata un tempo come sala riunioni, all'attualità priva del pavimento galleggiante un tempo realizzato.



In prossimità della rampa di accesso, vi è una scala a chiocciola che conduce ad un vano sito al piano superiore, ricavato all'interno del sub. 507, con accesso autonomo dall'esterno.



La zona adibita ad uffici e sale presenta le pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite in pietra, mentre quella adibita a laboratori e zone comune sono in parte tinteggiate ed in parte in mattoni a faccia vista.

L'illuminazione è in parte al neon ed in parte con faretti posizionati nel controsoffitto.

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 le ispezioni telematiche per i due immobili (all. 5) e dall'esame dalle stesse sono risultati i seguenti gravami:

- Si riporta altresì l'annotazione relativa al frazionamento di mutuo che ha riguardato il sub 25 graffato con il 7, da cui derivano gli immobili oggetto di perizia:

- ## Provenienza

Con il detto atto la società ha acquistato, tra gli altri, gli immobili censiti al NCEU del comune di Roma al foglio 1034 p.lla 1444 sub 25 e 7 da cui derivano gli immobili oggetto di perizia. Successivamente la Società ha variato la sua Ragione Sociale in CO.GGI.PAR SRL, con atto a rogito Notaio Mario De Angelis del 29 gennaio 2002, rep. 9299, trascritto in data 5 febbraio

2002, Registro Generale 10585 e Registro Particolare 6937.

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 – subb. 508 e 509 ALL.7					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1998 al 23/02/2001	ATTO TERRENO P.LLA 1444	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 29/01/2002	CO.GGI.PAR. SNC Di (all. 7.2) COSTITUZIONE SUB. 7	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	23/02/2001	9555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	27/02/2001	15991	10529
		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;

Gli immobili oggetto di stima risultano accatastati, ancorché le planimetrie presenti in Catasto non rispecchino 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 alle planimetrie catastali in occasione dei sopralluoghi, rilevabili anche dal confronto tra le suddette e la planimetria rispecchiante lo stato attuale redatta dal sottoscritto (già all. 3):

- i due immobili sono di fatto un tutt'uno. La porzione censita come magazzino, ancorché munito di scala a chiocciola che conduce al piano -1, ha di fatto accesso solo dalla porzione di bene censita come autorimessa, in quanto la scala a chiocciola conduce in un immobile di altra proprietà.
- All'interno del sub. 509 (autorimessa), sono stati realizzati molteplici tramezzi che ne pregiudicano, all'attualità, l'utilizzo come autorimessa.
- All'interno dell'immobile sono stati realizzati servizi igienici non riportati sulle planimetrie catastali.

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- l'immobile identificato al foglio 1034, p.lla 1444, sub. 508, è censito con categoria C/2 – magazzino.
- l'immobile identificato al foglio 1034, p.lla 1444, sub. 509 e 7 graffiati, è censito con categoria C/6 – autorimessa.

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;

Come detto, i due immobili sono situati al secondo piano interrato di un complesso immobiliare costituito da una palazzina edificata 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.

Dalla consultazione del progetto sopra citato non si evince la costituzione della porzione immobiliare in essere (**all. 8**).

Successivamente sono stati eseguiti dalla Co.ggi.par. srl ulteriori opere di ristrutturazione senza che per le stesse siano state richieste le dovute autorizzazioni.

Nello specifico come si evince dalla documentazione fotografica la Società ha realizzato un piano completamente interrato posto al livello – 2 adibito ad autorimessa/deposito con la creazione di alcuni locali uffici e di una ampia area soppalcata a magazzino intensivo. Con riferimento alle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, le stesse sono regolarizzabili come di seguito descritto:

Per valutare la problematica si è consultato Tecnico Edilia Privata del Municipio di appartenenza concordando il percorso urbanistico da eseguire per la regolarizzazione con destinazione ad Autorimessa.

Nello specifico:

Pratica Urbanistica con presentazione presso Municipio VI del progetto ANTE e POST OPERAM con Regolarizzazione Difformità presenti.

Costo presentazione €. 401,24

Costo delle sanzioni per opere interne €. 1.000,00

Oneri Professionali (progetto, accastamento) €. 15.000,00 + iva + cng

Costo demolizione v.p.p. delle opere interne realizzate :

A25019 Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con inter-vento manuale ove occorrente, incluso il carico e tra-sporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

A25019a per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno mc € 17,15

Mc. Intervento 2.250,00 x €/mc. 17,15 = € 39.375,00.

Valore stimato cmpreso trasporti a discarica e pratica Amministrative € 48.000,00

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 sono esclusivamente gli immobili identificati con i numeri progressivi 3 ed 8, all'attualità utilizzabili esclusivamente come un tutt'uno e che dovranno quindi essere venduti come unico Lotto, che verrà nominato **"Lotto 14"** (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 gli immobili sono risultati liberi.

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;

Sugli immobili 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 l)

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

Il sottoscritto in relazione alla situazione dei beni oggetto di perizia e alle loro caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il loro più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quelli oggetto di stima.

Occorre quindi individuare, mediante un'accurata ricerca, quanto il mercato immobiliare è disposto a riconoscere ad un immobile il più possibile simile per caratteristiche, localizzazione e stato manutentivo a quelli 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. 9**) e del Borsino immobiliare (**all. 10**), si sono riscontrati, per immobili residenziali in stato conservativo “normale”, i seguenti valori immobiliari:

- Quotazioni OMI: min. €. 500,00 - max. €. 700,00;
- Borsino Immobiliare (fascia media): min. €. 751,00 - med. €. 933,00 – max. €. 1.115,00.

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

€/mq. $(700 + 933)/2 = \text{€/mq. } 816,50$, che si arrotonda ad **€/mq. 800,00**

Il valore come sopra determinato viene moltiplicato per la superficie ragguagliata degli immobili considerati come un tutt'uno in quanto, come detto, non possono essere venduti singolarmente.

Si ricorda, come detto, che la porzione del bene a destinazione magazzino (C/2) è a servizio dell'autorimessa di cui è parte integrante, anche in considerazione del fatto che è privo di accesso autonomo.

Quanto sopra premesso, il valore dell'immobile è pari a:

mq. 454,23 x €/mq. 800,00 = **€. 363.384,00 circa €. 363.400**

Valore totale di stima:

Per quanto sopra riportato il Valore di stima è pari a:

€. 363.400,00 a cui andrà sottratto l'importo da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche di cui sopra pari a €.63.000,00

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Trattandosi di superfici non residenziali/commerciali, non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Roma, 19/06/2024

Elenco allegati

1. Visure storiche catastali;
2. Planimetrie catastali;
3. Planimetria stato dei luoghi;

4. Elaborato planimetrico catastale;
5. Ispezione telematica per immobile e note;
6. Atto di provenienza ;
7. Nota di trascrizione atto di compravendita;
8. Trascrizioni atti di provenienza – continuità nel ventennio;
9. Progetto concessione edilizia;
10. Quotazioni OMI;
11. Quotazioni Borsino immobiliare.

Roma, 01/02/2025

