

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 Locali Commerciali

sito in Roma

Via dell'Osteria del Finocchio n. 24A



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 n. 2 locali commerciali siti in Roma, Via dell'Osteria del Finocchio civico 24A (catastalmente civ. 20).

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 locali commerciali accatastati singolarmente ma utilizzati di fatto come un unico bene in quanto fusi tra loro.

Gli stessi sono siti al piano seminterrato di una palazzina residenziale con accesso dal civico 20, di totali n. 3 piani fuori terra, oltre al detto piano seminterrato ed al piano interrato, con accesso dal cancello pedonale e carrabile che apre al civico 24 A di Via dell'Osteria del Finocchio, nel comune di Roma, e più precisamente in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

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

- Fg. 1034, p.lla 8, sub. 509, zona cens. 6, cat. C/1, classe 7, consistenza mq. 112, superficie catastale mq. 147, rendita €. 2.325,30, Via dell'Osteria del Finocchio n. 20, piano S1 (si allega visura catastale all. 1.1).
- Fg. 1034, p.lla 8, sub. 510, zona cens. 6, cat. C/1, classe 7, consistenza mq. 125, superficie catastale mq. 159, rendita €. 2.595,20, Via dell'Osteria del Finocchio 24 A, piano S1 (si allega visura catastale all. 1.2).

I due immobili, come detto fusi tra loro, presi in considerazione singolarmente, confinano catastalmente con:

- Immobile sub. 509: immobile sub 510, distacco su Via dell'Osteria del Finocchio, p.lla 1444, tettoia e corte facenti parte della particella 8 (ma di fatto inglobati nel locale oggetto di perizia), salvo altri.
- Immobile sub. 510: immobile sub. 509, distacco su Via dell'Osteria del Finocchio, corte di proprietà di terzi censita con p.lla 8 su due lati, salvo altri.

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è stato fatto un preciso rilievo degli immobili oggetto di stima, allo scopo di elaborare la pianta dell'attuale immobile e per calcolare la relativa 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.

Si fa presente che parte dell'attuale immobile, come meglio si specificherà in seguito, è stato realizzato in assenza di permessi e su proprietà altrui pacificamente utilizzata dalla Co.ggi.par. srl, come indicato anche nell'atto di compravendita e di cui meglio si dirà in seguito, superfici che costituivano un tempo la tettoia di accesso agli originari immobili e l'antistante corte.

La superficie reale dei due negozi con annessa tettoia è risultata essere pari a **mq. 402,20**, mentre quella ragguagliata è pari a **mq. 199,32** come dettagliato nella seguente tabella:

Sub. 509 + 510

ambiente	mq	k	tot sup mq.
Interna	318,20	0,60	190,92
Ex tettoia	84,00	0,10	8,40
tot. mq.	402,20		199,32

Nella sopra riportata tabella è stato applicato alla superficie della tettoia un coefficiente K pari a 0,10, coefficiente che tiene in debito conto le problematiche sopra riportati, mentre per i negozi è stato individuato un coefficiente K che tenga conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili stessi. Il detto K è stato determinato come media dei coefficienti correttivi individuati in base al quartiere dove i beni sono siti, localizzazione, posizione, stato dell'immobile, ecc., come di seguito dettagliato:

K1 - Qualità del quartiere:

Alta 1,00

Media 0,75

Bassa 0,50

K2 - Localizzazione:

Negozi in centro commerciale 1,00

Negozi affiancati ad altri al piano terra di un residenziale 0,70

Negozi isolati 0,40

K3 - Posizione:

Strada ad alta percorrenza 1,00

Strada a media percorrenza 0,80

Strada a bassa percorrenza 0,60

Accesso non da strada 0,40

K4 - Stato dell'immobile:

Non necessita di ristrutturazioni 1,00

Necessita di lievi interventi 0,70

Necessita di ristrutturazioni 0,30

Necessita di completa ristrutturazione 0,10

K5 - Stato degli impianti:

Non necessitano di ristrutturazioni 1,00

Necessitano di lievi interventi 0,75

Necessitano di ristrutturazioni 0,40

Necessitano di completa ristrutturazione 0,15

Per la determinazione del coefficiente K medio si è tenuto conto dei seguenti fattori:

K1 - i locali commerciali di interesse si trovano in un quartiere sviluppatosi in una prima fase in maniera abusiva negli anni '60 e '70, per cui si ritiene di applicare il coefficiente medio pari a 0,75

K2 - i due locali sono isolati, per cui si applica il coefficiente di 0,40

K3 - la loro posizione è sul prospetto posteriore della palazzina, non si trovano su una strada di passaggio, l'ingresso agli stessi avviene da un cortile, per cui si ritiene di applicare un coefficiente pari a 0,40

K4 - l'immobile necessita solo di lievi interventi, si applica quindi un coefficiente di 0,70

K5 - Gli impianti sono stati eseguiti ex novo in occasione della ristrutturazione effettuata dalla Co.ggi.par. Srl, si ritiene quindi di applicare un coefficiente pari a 0,75 che tiene conto di eventuali piccoli interventi.

Per quanto sopra, il K medio è risultato essere pari a:

$(0,75 + 0,40 + 0,40 + 0,70 + 0,75) : 5 = K_{\text{medio}} 0,60$

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei due locali, richieste ed ottenute dall'Agenzia delle Entrate (**all. 2.1 e 2.2**) si sono evidenziate alcune difformità che verranno meglio dettagliate nella risposta al quesito b), ma che si riassumono di seguito:

- Come detto i due immobili sono all'attualità utilizzati come un tutt'uno e risultano fusi tra loro.
- La ex tettoia riportata sulle planimetrie catastali dei due subalterni (tettoia che dava

originariamente accesso ai due immobili) e parte dell'antistante corte sono state inglobate ai due locali a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti dalla Co.ggi.par. Srl, che le ha trasformate in vere e proprie strutture in muratura utilizzate come spazi chiusi, senza però che per gli stessi siano state richieste le dovute autorizzazioni ai competenti uffici.

A tal proposito si fa presente che nell'atto di acquisto (**all. 3**) dei due locali è riportato *"la parte venditrice precisa e la società acquirente, come rappresentata, ne prende atto che sin dal 1978 per prassi pacifica e non contestata si accede al locale in oggetto (sub 509 e 510) attraverso una striscia di terreno dipartentesi da detta Via Osteria del Finocchio di proprietà dei fratelli Pulcini e che, sempre per prassi pacifica e non contestata, sin dal 1978 è annesso al locale in oggetto l'uso esclusivo della rampa e della corte con tettoia antistanti l'ingresso dello stesso"*.

- Nella porzione destinata a corte (oggi coperta) del sub 509 è stato realizzato un ascensore non riportato in pianta.
- Gli spazi interni sono stati modificati con l'abbattimento di alcuni tramezzi e l'edificazione di atri; sono inoltre stati realizzati ulteriori servizi igienici e docce non presenti nelle planimetrie originarie.
- È stato realizzato un ulteriore accesso posto sul prospetto laterale destro del sub 510 (in corrispondenza della ex tettoia), che apre sul cortile esterno.
- Dallo spazio un tempo adibito ad ex tettoia, è possibile accedere scendendo una scala, al sub 511 (non oggetto della presente stima), catastalmente autorimessa, ma utilizzata come sala da ballo ed avente quindi rifiniture interne adeguate a tale scopo.

Le dette difformità sono state graficizzate nel disegno planimetrico eseguito dal sottoscritto in cui è riportato lo stato attuale dei due immobili (**all. 4**).

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 i due immobili oggetto di stima sono allocati al piano seminterrato di una palazzina con accesso dal civico 20 di Via dell'Osteria del Finocchio, 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.

I due locali sono posti sul lato posteriore della palazzina. Varcato il cancello che apre al civ. 24A di Via dell'Osteria del Finocchio, si accede ad uno spazio in parte adibito a parcheggio, che costeggia su due lati la palazzina al cui piano seminterrato sono allocati i due locali commerciali.

Si accede agli immobili percorrendo un breve viale in pendenza protetto da sovrastante tettoia, adiacente e collegato allo spiazzo condominiale identificato con particella 1444 in cui sono siti i posti auto di proprietà del fallimento (oggetto di separata perizia di stima).



Attraversata la "rampa" coperta, si giunge all'ingresso dei locali (la ex tettoia), protetto da saracinesca, costituito da un piccolo vano con pareti in parte intonacate e tinteggiate di colore rosa ed in parte rivestite con lastre in travertino.

Sulla parete frontale rispetto alla saracinesca di accesso apre, a sinistra, il vano ascensore (che collega il detto piano seminterrato a quelli sottostanti), e a destra dello stesso, la porta di ingresso all'ex discoteca.

Varcato il portoncino ci si immette nella porzione di immobile completamente realizzato in luogo della ex tettoia, oggi fuso con i sub 509 e 510 di interesse, costituita da un lungo corridoio da cui diparte, subito sulla sinistra, un ulteriore disimpegno (perpendicolare a quello in esame) su cui aprono le porte di accesso alle sale e ai servizi igienici, e sulla estremità opposta della ex tettoia aprono a sinistra la porta di una sala, frontalmente un portoncino che dà sull'esterno, seguito da una porta di accesso a ulteriori servizi igienici e infine, sulla parete di destra, la scala di accesso alla sala posta al piano -1 (non oggetto della presente perizia).

Sulla parete destra del disimpegno (rispetto all'ingresso), sono inserite finestre vetrate sia sulla parte alta della parete, dalle quali filtra luce dall'esterno, sia sulla parte bassa della stessa, che affacciano sulla sala sottostante (sub. 511 - catastalmente autorimessa).

Le pareti dei vari ambienti sono per la quasi totalità tinteggiate di colore rosa, con la parte bassa rivestita con lastroni in marmo travertino.

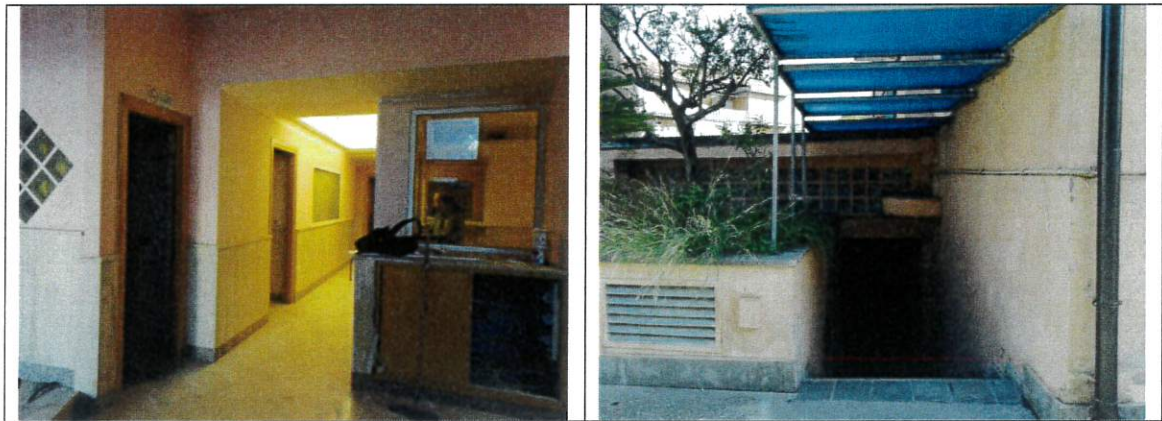
Sulla parete sinistra del secondo corridoio, aprono, nell'ordine, la porta di un antibagno con relativo WC, la porta del primo locale spogliatoio che dà a sua volta accesso ai locali docce, e, proseguendo, apre il secondo locale spogliatoio antistante ulteriori docce.

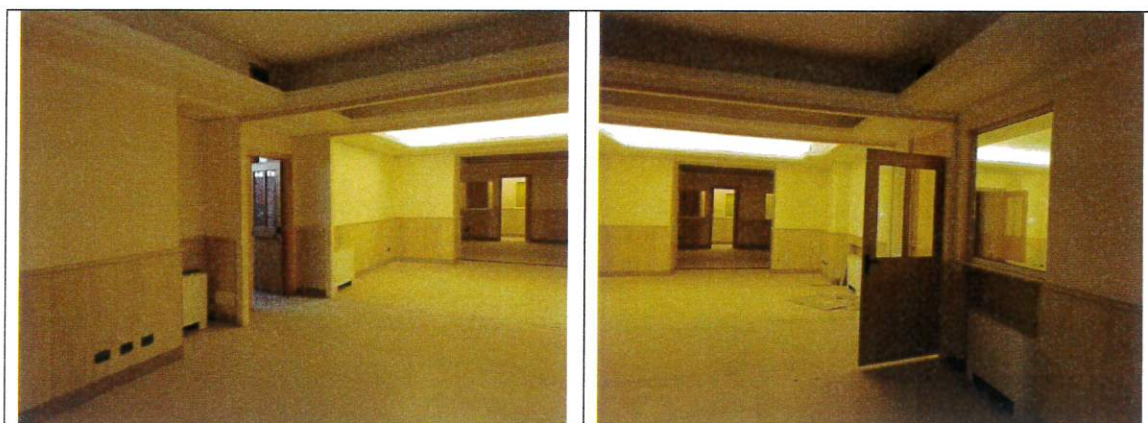
Dallo stesso disimpegno si ha altresì accesso a due delle 4 sale, tutte comunicanti tra loro.

Nel corso dei sopralluoghi si è notato che sulla parte alta di alcune pareti sono presenti macchie di umidità. A tal proposito la Proprietà ha riferito che le dette infiltrazioni sono riconducibili ad un guasto all'impianto idrico del sovrastante locale bar, ora sistemato.

Si terrà conto dei costi per il ripristino delle pareti danneggiate in occasione della stima.

Come più volte detto, lo stato dei luoghi è apparso notevolmente difforme rispetto alle planimetrie catastali in atti, sia con riferimento agli spazi interni, sia con riferimento alla superficie dei due immobili che risultano fusi tra loro e ampliati a seguito dell'inglobamento della superficie a suo tempo adibita a tettoia, come si evince dall'esame del disegno planimetrico allegato (già all. 4) e dalle sottostanti fotografie.





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:

- 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
con sede gravante sui locali commerciali oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 8, subb. 509 e 510, 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. 5.1**).
- 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

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

sede in _____ gravante sui locali commerciali oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 8, subb. 509 e 510, 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. 5.5**).

- 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 _____ sede in _____ contro CO.GGI.PAR. SRL gravante, per la complessiva somma di €. 568.978,96, tra gli altri, sui locali commerciali oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 8, subb. 509 e 510 di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 5.6**).

Si è altresì eseguita una ispezione telematica per soggetto (**all. 6**), 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

Provenienza

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto nella proprietà della Co.ggi.par. srl in virtù di Atto di Compravendita (già all. 3) a rogito notaio Mario De Angelis redatto in data 04 agosto 2003, rep. 12018, racc. 4336, registrato in data 05/08/2003, trascritto in data 05/08/2003, reg. gen. 73624, reg. part. 48750 (per la porzione di immobile contraddistinto con il sub 509) e reg. gen. 73625, reg. part. 48751 (per la porzione di immobile contraddistinto con il sub. 510).

Trascrizioni atti di provenienza

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza 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 8 - sub 509					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1969 al 04/08/2003		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolino Taddei	21/04/1969	21131	9168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma	09/05/1969	29640	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Frascati	05/05/1969	458			
Dal 04/08/2003 ad oggi	CO.GGI.PAR. S.R.L.. per atto di acquisto	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario De Angelis	04/08/2003	12018	4336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	05/08/2003	73624	48750
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034 - p.lla 8 - sub 510					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1987 al 04/08/2003		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Manara	27/07/1987	20595	5146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	30/07/1987	44436	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Roma	03/08/1987	36484	
Dal 04/08/2003 ad oggi	CO.GGI.PAR. S.R.L., per atto di acquisto	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario De Angelis	04/08/2003	12018	4336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	05/08/2003	73625	48751
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Per quanto riguarda invece la tettoia all'attualità inglobata nei due immobili, ma che di fatto è di proprietà di terzi, si può ritenere che sia di fatto usucapita per possesso pacifico e ininterrotto fin dal 1978, come esplicitamente indicato nell'atto di provenienza, datato 4 agosto 2003, dei due locali commerciali. Si riporta di seguito quanto indicato nel detto atto:

“la parte venditrice precisa e la società acquirente, come rappresentata, ne prende atto che sin dal 1978 per prassi pacifica e non contestata si accede al locale in oggetto (sub 509 e 510) attraverso una striscia di terreno dipartentesi da detta Via Osteria del Finocchio di proprietà dei fratelli Pulcini e che, sempre per prassi pacifica e non contestata, sin dal 1978 è annesso al locale in oggetto l'uso esclusivo della rampa e della corte con tettoia antistanti l'ingresso dello stesso”.

Per quanto sopra, il futuro aggiudicatario dei beni dovrà eseguire le pratiche necessarie alla sua regolarizzazione, anche in via giudiziale.

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. 4):

- I due immobili sono all'attualità utilizzati come un tutt'uno e risultano fusi tra loro.
- La ex tettoia riportata sulle planimetrie catastali dei due subalterni (tettoia che dava originariamente accesso ai due immobili) e parte dell'antistante corte sono state inglobate ai due locali e trasformate in vere e proprie strutture in muratura utilizzate come spazi chiusi.
- Nella porzione destinata a corte (oggi coperta) del sub 509 è stato realizzato un ascensore non riportato in pianta.
- Gli spazi interni sono stati modificati con l'abbattimento di alcuni tramezzi, l'edificazione di atri, la realizzazione di servizi igienici e docce non presenti nelle planimetrie originarie.
- È stato realizzato un ulteriore accesso posto sul prospetto laterale destro del sub 510 (in corrispondenza della ex tettoia), che apre sulla corte esterna.
- Dallo spazio un tempo adibito ad ex tettoia, è possibile accedere, scendendo una scala, al sub 511 (non oggetto della presente stima), catastalmente autorimessa.

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili sono censiti con categoria C/1 – locali commerciali.

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 i locali oggetto di stima sono siti è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 06.12.1955, n. 1524.

Il sottoscritto ha richiesto e visionato la documentazione urbanistica presso gli Uffici Competenti del Comune di Roma al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili.

Si fa presente che nell'atto di acquisto dei beni è riportato che le opere di cambio di destinazione di uso da cantine a sala da ballo sono state eseguite in assenza di concessione edilizia ma che per le stesse sono state presentate le seguenti domande in sanatoria:

- per l'immobile sub. 509 è stata presentata al Comune di Roma domanda di concessione in sanatoria in data 27.02.1986, prot. N. 27146/1/86, ed è stata pagata interamente l'oblazione dovuta (ricevuta cc postale n. 749 del 14.01.1986 per lire 447.000);
- per l'immobile sub. 510 è stata presentata al Comune di Roma domanda di concessione in sanatoria in data 27.02.1986, prot. N. 27146/2/86, ed è stata pagata interamente l'oblazione dovuta (ricevuta cc postale n. 772 del 04.02.1986 per lire 499.000).

Le n. 2 Concessioni Edilizie sopra citate devono essere ritirate a seguito di procedura di chiusura pratica.

Eventuali oneri da corrispondere al Comune saranno calcolati dall'Ufficio in fase di istruttoria delle pratiche.

Inoltre, successivamente sono stati eseguiti dalla Co.ggi.par. srl ulteriori opere di ristrutturazione senza che per le stesse siano stati richiesti i dovuti permessi.

Con riferimento alle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, le stesse sono solo parzialmente sanabili in quanto la chiusura della tettoia antistante gli immobili, che di fatto ha generato ulteriore cubatura, non può essere regolarizzata, per cui le suddette cubature andranno demolite.

Invece, per quanto attiene la diversa distribuzione degli spazi interni e fusione dei due immobili si potrà procedere alla regolarizzazione delle difformità mediante la presentazione di una CILA 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
- €. 2.000,00 (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 sono esclusivamente gli immobili identificati con i numeri progressivi 12 e 13, all'attualità fusi tra loro e che dovranno quindi essere venduti come unico Lotto, che verrà nominato "**Lotto 12**" (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;

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 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 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. 7**) e del Borsino immobiliare (**all. 8**), si sono riscontrati, per immobili commerciali in stato conservativo "normale", i seguenti valori immobiliari:

- Quotazioni OMI: min €. 1.150,00 - med. €. 1.425,00 - max €. 1.700,00
- Borsino Immobiliare: min €. 1.105,00 - med. €. 1.435,00 - max €. 1.766,00

- Annunci immobiliari: min €. 766,67 - med. €. 790,31 - max €. 813,95

Il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione i valori massimi riscontrati, mediati tra loro, in quanto il coefficiente applicato alla superficie tiene già conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ha:

€/mq. $(1.700,00 + 1.766,00 + 813,95)/3 = \text{€/mq. } 1.426,65$, che si arrotonda ad **€/mq. 1.400,00**

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

mq. 199,32 x €/mq. 1.400,00 = **€. 279.048,00**

Detrazioni per interventi di ripristino – demolizione volumetria non autorizzata:

Come detto, sarà necessario provvedere alla demolizione della volumetria realizzata in fase di chiusura della tettoia, in quanto non sanabile.

Si ritiene congruo, viste le molte difformità urbanistiche presenti, considerare un costo di demolizione che dipende dalle caratteristiche dell'opera da abbattere.

Per la stima dei detti oneri il sottoscritto ha fatto riferimento ai costi al mc riportati nel Prezzario delle Opere Edili ed in particolare alla voce:

A25019.b: 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 intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

- per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno €/mc **23,87**

Occorre poi calcolare gli oneri spettanti alla Pubblica Discarica per lo smaltimento del materia e rilascio del formulario di legge, per un costo di €/mc. **16,13**

Per un costo totale di €/mc. $(23,87 + \text{€/mq. } 16,13) = \text{€/mc } 40,00$

valore confermato dalle Ditte locali consultate, per cui, nel caso in esame si ha:

opera da demolire circa mc. 320,00 x €/mc. 40,00 = €. 12.800,00

Oneri per presentazione CILA in sanatoria e allineamento planimetria catastale:

Come già accennato, in occasione del sopralluogo eseguito si sono riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei locali, difformità che riguardano

sostanzialmente modifiche degli spazi interni con edificazione/demolizione di tramezzi rispetto alle planimetrie presenti in catasto e fusione dei due immobili utilizzati come un tutt'uno.

Dette difformità, come riportato nella risposta al quesito "f", possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Si riportano i relativi oneri, come sopra esposti:

- € 251,24 per diritti di presentazione pratica al Comune
 - € 1.000,00 per sanzioni
 - € 50,00 per il riallineamento della planimetria catastale
 - € 2.000,00 (costo medio) per onorario del tecnico incaricato
- per un totale di € 3.301,24.

Ai detti oneri andranno aggiunti quelli da corrispondere al Comune per il ritiro delle sopra citate n. 2 Concessioni Edilizie a seguito di procedura di chiusura pratica, oneri al momento non quantificabili.

Totale detrazioni:

€ (12.800,00 + 3.301,24) = € 16.101,24

Per quanto sopra il Valore di stima sarà:

€ (279.048,00 - 16.101,24) = € 262.946,76 valore che si arrotonda

Valore di stima € 262.900,00 (euro duecentosessantaduemilanovecento/00)

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Gli immobili necessitano di Attestati di Prestazione Energetica (APE),

Si allega detto certificato **(all. 9)**

Il sottoscritto ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) degli immobili oggetto di stima.

Roma, 04/05/2023



Elenco allegati

1. Visure storiche catastali
2. Planimetrie catastali
3. Atto di provenienza
4. Planimetria stato di fatto
5. Ispezione telematica per immobile e note
6. Ispezione telematica per soggetto
7. Quotazioni OMI
8. Quotazioni Borsino immobiliare
9. Certificazioni energetiche APE

Fotografie

Si riportano alcune fotografie















