

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALL. [REDACTED] – N. 446/2019**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Rev. 01 - La presente relazione Rev. 01 annulla e sostituisce la precedente depositata il 27.1.2021 (evidenziata in verde la modifica apportata). Si confermano invece tutti gli allegati trasmessi il 27.1.2021.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE: AVV. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO: GEOM. DOTT. GIOVANNI VARZI

## PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Dott. Giovanni Varzi, con studio in [REDACTED] [REDACTED], iscritto al n. [REDACTED] dell'Albo dei [REDACTED] e dal 1995 all'Albo dei CTU del Tribunale di Roma dal 1995, ha ricevuto incarico dal fallimento n. 446/2019 [REDACTED] in persona del Curatore Fallimentare Avv. [REDACTED] giusta nomina del Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] di procedere alla stima del fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Mentana avente accesso da Via Daniele Manin 6, 8, 10, già Via San Giorgio snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mentana al foglio 13, particella 2049. Dalla documentazione consegnata l'originario lotto di terreno risulta essere stato acquistato dalla [REDACTED] in data 15 giugno 2007 con atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di Roma rep. 47566/2227 (all. doc. 2)

Il sottoscritto ha esperito le necessarie verifiche sulla base della documentazione resa disponibile e, dopo aver assunto le opportune informazioni, presenta il seguente elaborato peritale.

### 1. QUESITO

Nell'ambito della procedura fallimentare, nell'istanza di nomina l'immobile in esame è identificato come LOTTO 3.

Dalla lettura dell'istanza presentata dal Curatore Fallimentare al Sig. [REDACTED] in data 27/1/2020 si rileva:

*"(...) LOTTO 3. Palazzo cielo-terra sito a Mentana (Roma) Località San Giorgio*

*"(...)" Il fallimento intende vendere direttamente il complesso immobiliare sopra descritto e denominato LOTTO 3 ai sensi dell'art.107 comma 1 L.F., ma per fare ciò deve essere autorizzato dalla S.V. Illustrissima a procedere, in via preliminare, ad effettuare una perizia di stima del medesimo LOTTO 3 e all'esito autorizzare, dietro apposita istanza, la vendita del bene immobile de quo.*

*In ragione di quanto sopra esposto lo scrivente, dietro autorizzazione della S.V, intenderebbe affidare la stima del LOTTO 3 al Geom. Giovanni Varzi con studio a*

In data 4/2/2020 il Sig. [REDACTED] autorizzava la nomina dello scrivente CTU come proposta dal Curatore Fallimentare.

## **2. SOPRALLUOGO**

È stato eseguito un preliminare sopralluogo tecnico il giorno 24/2/2020 a cui ha presenziato il Sig. [REDACTED] ex A.U. della fallita. In tale circostanza, il Sig. [REDACTED] oltre ad illustrare l'immobile in questione ha consegnato anche della documentazione.

## **3. IL "LOTTO 3" OGGETTO DI STIMA**

Il lotto oggetto di stima, denominato "lotto 3" nell'istanza di nomina, è costituito da un fabbricato cielo terra destinato a civile abitazione sito a Mentana in località San Giorgio, Via Daniele Manin n. 6, 8, 10; l'edificio risulta essere di recente costruzione (il P.d.C. è del 2008 n. 26) e i lavori non risultano del tutto completati. Gli immobili, pur attualmente mantenuti necessitano, per renderli abitabili, di una serie di interventi e accurate verifiche tecnico-impiantistiche.

Alla data di sopralluogo peritale, causa anche mancanza di parte delle chiavi, sono stati visionati solo alcuni appartamenti mentre altri sono risultati occupati. Si è infatti appreso che per fronteggiare le varie emergenze inerenti immobili non abitati da diversi anni, sono stati sottoscritti dalla fallita, prima della dichiarazione di fallimento avvenuta il 14.6.2019 (come risulta dal portale web "fallimenti Roma"), tra il 1° giugno 2018 e 1 novembre 2018 n. 4 (interni 2, 25, 13/14, 6 e 19) contratti di locazione mentre il 15.11.2018 è stato sottoscritto con una società del settore un contratto per l'affidamento della gestione degli affitti di altri "19 appartamenti e n. 19 posti auto" oltre che per lo svolgimento di tutte le attività di riadattamento e manutenzione sia degli appartamenti che delle parti comuni. I contratti di locazione, consegnati solo recentemente dall'A.U. della fallita, sono allegati doc. 14, 15, 16, 17, 18 (nei contratti 14, 15, 16 e 17 possono rilevarsi tutti i numeri di interni e dati

catastali delle unità immobiliari interessate). Non si sono ricevute invece notizie e documentazione relativamente alle effettive attività poste in essere dalla società di gestione.

Ovviamente ogni determinazione su detti contratti e sull'opponibilità o meno di detti contatti alla procedura fallimentare, trattandosi di questione giuridica, viene rinviata alle decisioni che vorrà assumere il Sig. ██████████

Sulla base della documentazione acquisita e consegnata, il fabbricato è stato originariamente progettato per la realizzazione di 25 appartamenti, 19 posti auto (di cui 4 coperti) e 2 cantine; l'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra, ha 3 scale principali e 2 ascensori che, però, alla data di sopralluogo peritale non erano in funzione. Di seguito le principali caratteristiche del fabbricato come asseverato dal progettista Ing ██████████

Completivamente l'intervento è composto da n° 25 alloggi, costituiti prevalentemente da soggiorno/pranzo/cucina, bagno e stanza da letto matrimoniale, così come precedentemente assentiti.

Le principali caratteristiche costruttive dell'intervento edilizio sono:

- a) struttura portante in C.A;
- b) tamponature perimetrali da cm 35 con interposto isolante termico e tramezzature con laterizio da cm 8;
- c) intonaco interno premiscelato;
- d) rifinitura esterna con intonaco civile tinteggiato e mattoncino a cortina;
- e) pavimenti interni in monocottura;
- f) impianto elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento autonomo, dimensionati e realizzati secondo le attuali normative (Legge 46/90);
- g) infissi esterni in pino mordenzato e porte interne tamburate in noce;
- h) smaltimento dei liquami con raccolta separata delle acque bianche e nere, quest'ultime immesse nel collettore comunale in Loc. San Giorgio, con esito al depuratore "Parco Trentani".

Il tutto risulta meglio specificato nell'elaborato allegato alla presente

**ED ASSEVERA**

sotto la sua personale responsabilità che le opere stesse sono quelle previste dall'artic. 22, comma 2 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.:

In catasto, risultano invece censiti 27 appartamenti (categoria A/2), 23 autorimesse (categoria C/6) e 2 locali cantine (categoria C/2). Inoltre sono censiti con la categoria F1 due subalterni, l'1 e il 3 (la categoria catastale F1 identifica l'area urbana ossia una superficie di corte che non ha fabbricati che possiede una forte valenza urbana e pertanto non può essere considerata o censita come terreno agricolo).

Nel progetto di variante prot. 25069 del 2012 consegnato dal Comune di Mentana previo accesso agli atti (all. doc. 4 e doc. 5ab) il progettista dell'intervento conferma la realizzazione di n. 25 appartamenti che saranno quindi l'oggetto di stima mentre

nulla dice sui posti auto che, però, risultano rappresentati nell'elaborato grafico progettuale nel numero di 23.

La descrizione catastale (visura aggiornata al 27.4.2020) prevede per il complesso immobiliare di nuova edificazione, quindi, come detto, 27 appartamenti, 23 posti auto (di cui 4 coperti) e 2 cantine.

genzia entrate		Elenco Immobili		Data: 27/04/2020 - Ora: 10:25:36							
		Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2020		Visura N.: T39915							
				Pag. 1 - Segue							
<b>Dati della richiesta</b>											
Catasto: FABBRICATI											
Comune: MENTANA (F127) (RM)											
Foglio: 13											
Particella: 2049											
Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	13	2049	1		F11						VIA SAN GIORGIO, SNC Piano T
2	13	2049	3		F11						VIA SAN GIORGIO, SNC Piano T
3	13	2049	13		A/2	2	4 vani		371,85	720.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 1
3	13	2049	8								
4	13	2049	14		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 2
4	13	2049	9								
5	13	2049	15		C/6	6	13 mq		11,41	22.100	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 10
6	13	2049	10		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 3
6	13	2049	17								
7	13	2049	11		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 4
7	13	2049	18								
8	13	2049	19		C/6	6	13 mq		11,41	22.100	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 12
9	13	2049	12		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 5
9	13	2049	21								
10	13	2049	22		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 6
10	13	2049	28								
11	13	2049	29		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 7
12	13	2049	23		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 8
12	13	2049	30								
13	13	2049	24		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 9
13	13	2049	31								
14	13	2049	25		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 10
14	13	2049	32								
15	13	2049	26		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 11
15	13	2049	33								
16	13	2049	27		A/2	3	3,5 vani		388,83	752.500	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano tint. 12
16	13	2049	34								
17	13	2049	35		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 13
17	13	2049	40								
18	13	2049	41		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 14

genzia entrate		Elenco Immobili		Data: 27/04/2020 - Ora: 10:25:36							
		Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2020		Visura N.: T39915							
				Pag. 2 - Segue							
Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
19	13	2049	42		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 15
20	13	2049	36		A/2	2	3 vani		278,89	540.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 16
20	13	2049	43								
21	13	2049	37		A/2	2	3 vani		278,89	540.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 17
21	13	2049	44								
22	13	2049	45		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 18
23	13	2049	46		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 19
24	13	2049	38		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 20
24	13	2049	47								
25	13	2049	39		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 2int. 21
25	13	2049	48								
26	13	2049	40		C/2	7	14 mq		18,08	35.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3
27	13	2049	50		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 22
28	13	2049	51		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 23
29	13	2049	52		A/2	3	3 vani		333,11	645.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 24
30	13	2049	53		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3+int. 25
31	13	2049	54		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 26
32	13	2049	55		A/2	3	4 vani		444,15	860.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 27
32	13	2049	56								
33	13	2049	58		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 1
34	13	2049	59		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 2
35	13	2049	60		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 3
36	13	2049	61		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 4
37	13	2049	62		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 5
38	13	2049	63		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 6
39	13	2049	64		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 7
40	13	2049	65		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 8
41	13	2049	66		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 9
42	13	2049	16		C/6	6	13 mq		11,41	22.100	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 11
43	13	2049	20		C/6	6	13 mq		11,41	22.100	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano Tint. 13

genzia entrate		Elenco Immobili		Data: 27/04/2020 - Ora: 10:25:36							
		Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2020		Visura N.: T39915							
				Pag. 3 - Fine							
Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
44	13	2049	57		C/2	5	43 mq		39,97	77.400	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano S1
45	13	2049	67		C/6	3	29 mq		14,98	29.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 14
46	13	2049	68		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 15
47	13	2049	69		C/6	3	12 mq		6,20	12.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 16
48	13	2049	70		C/6	3	17 mq		8,78	17.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 17
49	13	2049	71		C/6	3	11 mq		5,66	11.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 18
50	13	2049	72		C/6	3	10 mq		5,15	10.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 19
51	13	2049	2					A			VIA SAN GIORGIO, SNC Piano T
52	13	2049	4					A			VIA SAN GIORGIO, SNC Piano S1-T- 1-2- 3
53	13	2049	5					A			VIA SAN GIORGIO, SNC Piano S1-T- 1-2
54	13	2049	6					A			VIA SAN GIORGIO, SNC Piano T
55	13	2049	7					A			VIA SAN GIORGIO, SNC Piano T1- 2-3
56	13	2049	73		C/6	3	13 mq		6,71	13.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 20
57	13	2049	74		C/6	3	13 mq		6,71	13.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 21
58	13	2049	75		C/6	3	13 mq		6,71	13.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 22
59	13	2049	76		C/6	3	13 mq		6,71	13.000	VIA SAN GIORGIO, SNC Piano 3int. 23

Unità immobiliari n. 59 Tributi erariali: Euro 5,40

Visura telematica

Gli appartamenti sono mediamente composti da soggiorno/pranzo, angolo cucina, disimpegno, bagno, camere, balcone e/o terrazzo e/o giardino. Inoltre il complesso immobiliare, oltre agli appartamenti sopra indicati ed ai relativi posti macchina scoperti, dispone di altri locali chiusi ad uso magazzino-garage.

Il giorno del rilievo tecnico-fotografico, avvenuto il 24/2/2020, per le parti visibili il fabbricato è risultato complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione. Da uno S.A.L. consegnato nel corso del sopralluogo (all. doc. 3), redatto dal progettista Ing. ██████ in data 13 luglio 2011, lo stato dei lavori era stato stimato in circa al 95%.

Lo stato finale dei lavori non risulta essere stato redatto o comunque non è stato consegnato allo scrivente. Andranno comunque previsti interventi di verifica generale e aggiornamento soprattutto impiantistico (vds rilievo fotografico).

Dai documenti consegnati e acquisiti non è stato rinvenuto l'allaccio alla condotta elettrica dell'ENEL e quella del gas e quindi anche il certificato di agibilità finale. Per quest'ultimo risulta presentata attestazione di agibilità parziale (pratica edilizia n. 18/2016) ovvero solo per il "secondo piano – interno 16 e 17" (all. doc. 6). Il tecnico comunale, con cui è stato eseguito l'accesso agli atti, effettuate le opportune ricerche, non ha saputo spiegare tale "anomalia" procedurale.

Anche la strada di accesso, Via Daniele Manin, non è risultata completata (vds allegato doc 1 - rilievo fotografico).

Risulta inoltre presentata una D.I.A. prot. 30250/2011 integrata con prot. 13879/2012 per la realizzazione di due appartamenti e di un volume tecnico di cui però non si è rilevata utile documentazione (es. progetto) nel corso dell'accesso agli atti del Comune. Per detta D.I.A., però, con istanza del 19.11.2012 Prot. 25067/2012 risulta chiesto dalla fallita l'annullamento (documentazione sempre ricevuta dal Comune di Mentana all. doc. 7). Gli appartamenti sono quelli identificati dai subb. 12/21 e 55/56 (all. doc. 11 e 12) e, nonostante il censimento catastale, sembrerebbero non essere stati realizzati in più rispetto al progetto di variante, come peraltro rilevato anche dal Geom. ██████ per ██████ nella perizia del 24.1.2013 (all. doc. 13, pagina 4). Purtroppo il Comune di Mentana non ha consegnato altra documentazione oltre a quella qui citata per cui appare impossibile esprimere pareri certi sul punto.

Rispetto alla ricognizione del perito della [REDACTED] come detto avvenuta nel 2013, risultano realizzati in più anche 4 posti auto (C/6) che però sono rappresentati nel progetto di variante e anche riportati nell'ultimo elaborato planimetrico del 15.12.2011 identificati dai subb. 73, 74, 75 e 76.

Dati identificativi del complesso immobiliare:

Ubicazione: Mentana (Roma), località via San Giorgio, Via Daniele Manin 6, 8, 10, in catasto intestati a: [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED]

In banca dati del catasto sono presenti 2 elaborati planimetrici rispettivamente depositati il 25.11.2011 e 15.12.2011, entrambi a firma del Geom. [REDACTED] con la rappresentazione dei singoli subalterni. Per offrire maggiori informazioni alla procedura vengo allegati entrambi doc.10a e doc. 10b.

Segue elenco immobili:

Stima immobili Mentana - Via Daniele Manin 6/8/10 ( Foglio 13, Part. 2049)						
Sub.	Int.	Piano	Destinazione	Sup.	Sup. ragguagliata DPR138/98	
8 e 13	1	T	Abitazione	47,00	47,00	
			Balcone	30,00	9,00	58,30
			Giardino	23,00	2,30	
9 e 14	2	T	Abitazione	44,00	44,00	
			Balcone	7,50	2,25	49,55
			Giardino	33,00	3,30	
10 e 17	3	T	Abitazione	48,00	48,00	
			Balcone	17,50	5,25	55,25
			Giardino	20,00	2,00	
11 e 18	4	T	Abitazione	48,00	48,00	
			Balcone	21,00	6,30	57,00
			Giardino	27,00	2,70	
22 e 28	6	1	Abitazione	47,00	47,00	
			Balcone	31,00	10,85	57,85
29	7	1	Abitazione	43,00	43,00	
			Balcone	7,50	2,25	45,25
23 e 30	8	1	Abitazione	50,50	50,50	
			Balcone	16,00	4,80	58,00
			Giardino	27,00	2,70	
24 e 31	9	1	Abitazione	48,00	48,00	
			Balcone	18,00	5,40	53,40

25 e 32	10	1	Abitazione Balcone	48,00 18,00	48,00 5,40	53,40
26 e 33	11	1	Abitazione Balcone Giardino	49,00 20,00 27,00	49,00 6,00 2,70	57,70
27 e 34	12	1	Abitazione Balcone Giardino	53,00 27,00 31,00	53,00 8,10 3,10	64,20
35 e 40	13	2	Abitazione Balcone	47,00 31,00	47,00 9,30	56,30
41	14	2	Abitazione Balcone	44,00 7,00	44,00 2,10	46,10
42	15	2	Abitazione Balcone	49,00 15,00	49,00 4,50	53,50
36 e 43	16	2	Abitazione Balcone	48,00 17,50	48,00 5,25	53,25
37 e 44	17	2	Abitazione Balcone	49,00 18,00	49,00 5,40	54,40
45	18	2	Abitazione Balcone	48,00 15,00	48,00 4,50	52,50
46	19	2	Abitazione Balcone	53,00 17,00	53,00 5,10	58,10
38 e 47	20	2	Abitazione Balcone Giardino	43,00 5,00 33,00	43,00 1,50 3,30	47,80
39 e 48	21	2	Abitazione Balcone Giardino	47,00 24,00 142,00	47,00 7,20 6,60	60,80
50	22	3	Abitazione Balcone	50,00 16,00	50,00 4,80	54,80
51	23	3	Abitazione Balcone	49,00 20,00	49,00 6,00	55,00
52	24	3	Abitazione Balcone	53,00 17,00	53,00 5,10	58,10
53	25	3 e 4	Abitazione Balcone Soffitta	43,00 7,00 31,00	43,00 2,10 7,75	52,85
54	26	3	Abitazione Balcone	47,00 20,00	47,00 6,00	53,00

Nella tabella che segue sono riportati i posti auto e altri locali; evidenziati in giallo sono quelli non riportati nella consistenza della perizia del Geom. [REDACTED] per [REDACTED]

Sub.	n.	Catego- ria	Sup.
58	1	C/6	12,00
59	2	C/6	12,00
60	3	C/6	12,00
61	4	C/6	12,00
62	5	C/6	12,00
63	6	C/6	12,00
64	7	C/6	12,00
65	8	C/6	12,00
66	9	C/6	12,00
15	10	C/6	13,00
16	11	C/6	13,00
57	12	C/2	43,00
19	13	C/6	13,00
20	14	C/6	13,00
67	15	C/6	29,00
68	16	C/6	12,00
69	17	C/6	12,00
70	18	C/6	17,00
71	19	C/6	11,00
72	20	C/6	10,00
49	21	C/2	14,00
73	20	C/6	13,00
74	21	C/6	13,00
75	22	C/6	13,00
76	23	C/6	13,00

Nella tabella che segue, invece, sono riportate le caratteristiche catastali delle unità immobiliari ad uso residenziale che risultano comunque accatastate ma non riportate nella consistenza della perizia del perito della [REDACTED] e non rinvenuti nel progetto di variante consegnato dal Comune di Mentana.

Sub.	Int..	Categoria	Piano	Sup.
12 e 21	5	Abitazione Giardino	T	53,00
				37,00
55 e 56	27	Abitazione Balcone	S1	62,00
				9,00

#### **4. ESAME DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

Dalla documentazione consegnata si rileva che la costruzione ha origine dal Permesso di Costruire n. 26 del 24/4/2008 rilasciato dal Comune di Mentana. Successivamente, dall'accesso agli atti eseguito, risulta presentata D.I.A. in variante prot. 25609 del 19/12/2012. Nel progetto allegato (all. doc. 5) si possono rilevare tutti i dati tecnici di progetto. Con prot. 83012 del 20/1/2009 risulta presentato al Genio Civile – Regione Lazio il progetto strutturale.

Come già detto, risulta inoltre presentata una D.I.A. prot. 30250/2011 integrata dal prot. 13879/2012 con la quale era stata richiesta la realizzazione di n. 2 appartamenti e di un volume tecnico. Per detta D.I.A., però, con istanza del 19.11.2012 Prot. 25067/2012 risulta chiesto dalla fallita l'annullamento (all. doc. 7). Gli appartamenti interessati dovrebbero essere quelli identificati dai subb. 12/21 e 55/56 (all. doc. 11 e 12) come peraltro rilevato anche dal Geom. ██████████ per ██████████ nella perizia del 24.1.2013 (all. doc. 13 pagina 4).

I lavori risultano avere avuto inizio il 15/4/2009. Il certificato di agibilità del fabbricato non risulta ancora rilasciato mentre, come già detto, risulta presentata da parte del progettista una attestazione di agibilità parziale (pratica edilizia n. 18 del 2016) solo per gli appartamenti interni 16 e 17.

Si precisa che, a causa dell'emergenza sanitaria COVID-19, l'accesso agli atti del Comune di Mentana si è svolto con molte difficoltà in più riprese, in parte in via telefonica, parte in via telematica e con rinvio dell'originaria data.

#### **5. PROPOSTA DI STIMA**

Il metodo di stima seguito è costituito dal procedimento cd sintetico-comparativo, articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi, con caratteristiche simili od assimilabili a quelle in esame e posizioni di mercato similari, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima così come richiesto dalla procedura.

L'obiettivo, quindi, è stato quello di individuare un valore di mercato al mq, facendo riferimento ad altri immobili simili o assimilabili a quello oggetto di stima in vendita in questo momento nella stessa zona e facendo riferimento a listini valori con

particolare riferimento a quello dell'O.M.I. – Agenzia delle Entrate che da molti anni, per fini istituzionali, monitora il mercato nazionale. Negli ultimi anni, i valori inseriti/dichiarati nei rogiti di compravendita sono diventati molto realistici anche a seguito delle sempre più stringenti norme anti evasione e anti riciclaggio conferendo così al listino sopraindicato un carattere elevato di affidabilità.

Detto listino tiene quindi conto dell'ubicazione e delle caratteristiche di zona relativamente all'assetto urbanistico (servizi e collegamenti), del contesto ambientale ed economico - sociale, delle condizioni di mercato attuali. La valutazione estimativa richiesta, quindi, ha anche tenuto conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile che, come descritto in precedenza, non risulta completato (al 95% stima ultima S.A.L. del progettista) e carente del certificato di agibilità principale.

I risultati così ottenuti sono stati poi verificati sulla base della conoscenza ed esperienza professionale dello scrivente tecnico.

Sulla base di quanto sopra riportato, dalla ricerca di mercato effettuata, il valore medio al mq che si è deciso di attribuire per "appartamenti" simili e/o assimilabili a quelli in esame è risultato pari a medi euro/mq 1.500,00 da moltiplicare per le superfici legittimate apportando degli specifici coefficienti decrementativi o incrementativi in base alle specifiche caratteristiche. I coefficienti di ragguaglio delle superfici sono

quelli previsti dal D.P.R. 138/98. I coefficienti utilizzati sono stati i seguenti:

- Superficie residenziale: 1/1
- Superficie balconi: 1/3
- Superficie giardini: 1/10 fino alla concorrenza della S.R. mentre l'eccedenza 2%
- Locali cantine/magazzini: ¼
- Posti auto: ½ poi corretti con ulteriore coefficiente di caratterizzazione (coperti/scoperti)

Rinviando all'Ill.mo Signor █████ ogni decisione, lo scrivente CTU si permette di consigliare una vendita per singola unità abitativa ai fini di un maggior realizzo anche se sicuramente richiederà più tempo.

Di seguito, in una tabella riepilogativa, sono stimati tutte le unità per come dichiarate eseguite nel progetto di variante approvato dal Comune di Mentana.

Stima immobili Mentana - Via Daniele Manin 6/8/10 ( Foglio 13, Part. 2049)											
Sub.	Int.	Piano	Destinazione	Sup.	Sup. raggugliata DPR138/98		Coeff. stato lavori SAL	Coeff. di piano	Coeff. di fruibilità	Coeff. di esposizione	Stima
8 e 13	1	T	Abitazione Balcone Giardino	47,00 30,00 23,00	47,00 9,00 2,30	58,30	0,95	0,95	1,05	1,05	87.013,30 €
9 e 14	2	T	Abitazione Balcone Giardino	44,00 7,50 33,00	44,00 2,25 3,30	49,55	0,95	0,95	1,05	1	70.432,23 €
10 e 17	3	T	Abitazione Balcone Giardino	48,00 17,50 20,00	48,00 5,25 2,00	55,25	0,95	0,95	1,05	1	78.534,42 €
11 e 18	4	T	Abitazione Balcone Giardino	48,00 21,00 27,00	48,00 6,30 2,70	57,00	0,95	0,95	1,05	1	81.021,94 €
22 e 28	6	1	Abitazione Balcone	47,00 31,00	47,00 10,85	57,85	0,95	1	1	1,05	86.558,06 €
29	7	1	Abitazione Balcone	43,00 7,50	43,00 2,25	45,25	0,95	1	1	1	64.481,25 €
23 e 30	8	1	Abitazione Balcone Giardino	50,50 16,00 27,00	50,50 4,80 2,70	58,00	0,95	1	1,05	1	86.782,50 €
24 e 31	9	1	Abitazione Balcone	48,00 18,00	48,00 5,40	53,40	0,95	1	1	1	87.013,30 €
25 e 32	10	1	Abitazione Balcone	48,00 18,00	48,00 5,40	53,40	0,95	1	1	1	87.013,30 €
26 e 33	11	1	Abitazione Balcone Giardino	49,00 20,00 27,00	49,00 6,00 2,70	57,70	0,95	1	1,05	1	86.333,63 €
27 e 34	12	1	Abitazione Balcone Giardino	53,00 27,00 31,00	53,00 8,10 3,10	64,20	0,95	1	1,05	0,95	91.256,29 €
35 e 40	13	2	Abitazione Balcone	47,00 31,00	47,00 9,30	56,30	0,95	1,05	1	1,05	87.013,30 €
41	14	2	Abitazione Balcone	44,00 7,00	44,00 2,10	46,10	0,95	1,05	1	1	87.013,30 €
42	15	2	Abitazione Balcone	49,00 15,00	49,00 4,50	53,50	0,95	1,05	1	1	87.013,30 €
36 e 43	16	2	Abitazione Balcone	48,00 17,50	48,00 5,25	53,25	0,95	1,05	1	1	87.013,30 €

37 e 44	17	2	Abitazione Balcone	49,00 18,00	49,00 5,40	54,40	0,95	1,05	1	1	87.013,30 €
45	18	2	Abitazione Balcone	48,00 15,00	48,00 4,50	52,50	0,95	1,05	1	1	87.013,30 €
46	19	2	Abitazione Balcone	53,00 17,00	53,00 5,10	58,10	0,95	1,05	1	1	87.013,30 €
38 e 47	20	2	Abitazione Balcone Giardino	43,00 5,00 33,00	43,00 1,50 3,30	47,80	0,95	1,05	1,05	1	75.096,79 €
39 e 48	21	2	Abitazione Balcone Giardino	47,00 24,00 142,00	47,00 7,20 6,60	60,80	0,95	1,05	1,05	0,98	93.610,19 €
50	22	3	Abitazione Balcone	50,00 16,00	50,00 4,80	54,80	0,95	1,1	1	1	85.899,00 €
51	23	3	Abitazione Balcone	49,00 20,00	49,00 6,00	55,00	0,95	1,1	1	1	86.212,50 €
52	24	3	Abitazione Balcone	53,00 17,00	53,00 5,10	58,10	0,95	1,1	1	0,98	89.250,32 €
53	25	3 e 4	Abitazione Balcone Soffitta	43,00 7,00 31,00	43,00 2,10 7,75	52,85	0,95	1,1	1	1	85.899,00 €
54	26	3	Abitazione Balcone	47,00 20,00	47,00 6,00	53,00	0,95	1,1	1	0,98	81.415,95 €

**Totale: € 2.112.917,02** (duemilionicentododicimilanovecentodiciasette/02)

Sub.	n.	Catego- ria	Sup.	Coeff. valore dpr138/98	coeff. diff. cop/scop.	Stima
58	1	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
59	2	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
60	3	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
61	4	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
62	5	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
63	6	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
64	7	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
65	8	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
66	9	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
15	10	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
16	11	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
57	12	C/2	43,00	0,25	1	16.125,00 €
19	13	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
20	14	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
67	15	C/6	29,00	0,5	0,75	16.312,50 €

68	16	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
69	17	C/6	12,00	0,5	0,75	6.750,00 €
70	18	C/6	17,00	0,5	0,75	9.562,50 €
71	19	C/6	11,00	0,5	0,75	6.187,50 €
72	20	C/6	10,00	0,5	0,75	5.625,00 €
49	21	C/2	14,00	0,25	1	5.250,00 €

**Totale: € 172.312,50** (centosettantaduemilatrecentododici/50)

Nella tabella che segue sono riportate le valutazioni dei posti auto che non sono stati valutati dalla banca ma risultano presenti nel progetto approvato.

73	20	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
74	21	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
75	22	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €
76	23	C/6	13,00	0,5	1	9.750,00 €

**Totale** con posti auto non valutati dalla banca: **€ 39.000,00** (trentanovemila/00)

Nella tabella che segue, invece, sono riportate le caratteristiche catastali delle unità immobiliari che risultano solo accatastate.

Sub.	Int..	Categoria	Piano	Sup.
12 e 21	5	Abitazione Giardino	T	53,00
				37,00
55 e 56	27	Abitazione Balcone	S1	62,00
				9,00

\* \* \*

#### **Proposta di stima per vendita in unico lotto (intero fabbricato)**

Qualora la procedura decidesse di vendere in unico lotto (intero fabbricato), per quanto fin qui riportato il valore complessivo del fabbricato è dato dalla sommatoria dei due valori: totale = (€ 2.112.917,02 + € 172.312,50) = € 2.285.229,52 (duemilioniduecentottantacinquemiladucentoventinove/55).

Si ritiene, però, che sia molto probabile che la vendita della quota intera dell'intero fabbricato possa essere effettuata ad un prezzo inferiore rispetto al valore delle singole valutazioni, in quanto è notorio che l'interesse per l'acquisto di un intero fabbricato si manifesta normalmente per un valore inferiore a quello di mercato rispetto ad una vendita per singola unità immobiliare.

Questa "differenza" è allo stato stimabile in un decremento di almeno il 25%.

Si ritiene, quindi, che qualora il fabbricato venisse venduto in un unico lotto, per le ovvie logiche di mercato, il valore dovrà essere assoggettato ad un coefficiente decrementativo pari almeno allo 0,25 che determina pertanto un importo complessivo di € 1.713.922,14 che si può opportunamente arrotondare in **€ 1.714.000,00** (unmilionesettecentoquattordicimila/00).

Quanto sopra fatto salvo quanto detto per i posti auto che non sono stati valutati dalla banca ma risultano presenti nel progetto approvato e delle unità immobiliari che risultano solo accatastate.

## 6. CONCLUSIONI

Rinviando a quanto esposto nel corpo della relazione, Lo scrivente stimatore può presentare una stima sulla base dei documenti avuti a disposizione, della analisi effettuate e delle considerazioni svolte, come segue:

Il lotto oggetto di stima, denominato "lotto 3" nell'istanza di nomina è indicato ""(...) *LOTTO 3. Palazzo cielo-terra sito a Mentana (Roma) Località San Giorgio*".

Titolo di proprietà: [REDACTED] compravendita del 15 giugno 2007 con atto ai rogiti notaio del [REDACTED] in Roma rep. 47566/2227.

Dall'esame della documentazione ricevuta e acquisita, l'edificio allo stato è risultato privo del certificato di agibilità anche se risulta presentata in data 26/9/2016 – pratica n. 18/2026, attestazione per agibilità parziale relativamente agli appartamenti "int. 16 e 17 del piano secondo".

In catasto l'immobile risulta intestato come segue:

1) [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Sono state proposte le stime di tutti gli immobili, utilmente inseriti in una tabella riepilogativa, riportata nel relativo paragrafo. È stata anche proposta la stima come unico lotto.

\* \* \*

Nel rassegnare la presente relazione tecnica, costituita da n. 17 pagine e da n. 18 allegati principali, con riserva di integrare o precisare, lo scrivente ringrazia il Signore ■■■. ed Il Curatore Fallimentare per la fiducia accordata, e resta a disposizione per ogni chiarimento.

Roma, 5/3/2021

Il C.T.U.  
*Geom. Dott. Giovanni Varzi*

Allegati:

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) in unico file - Atti e certificati (in file unico: atto di acquisto terreno 2007, atto de cessione gratuita al Comune terreni 2008, P.d.C. 26/2008, conformità impianto elettrico, conformità impianto termico, contratto ■■■ somministrazione acqua; attestazione di imbocco in fogna comunale, autorizzazione comunale alla sistemazione strada, relazione tecnica dell'Ing. ■■■ relativamente alla variante;
- 3) SAL al 13.6.2011 Ing. ■■■
- 4) D.I.A. di variante prot. 25069/2012
- 5) (a e b) Progetto di variante D.I.A. prot. 25069/2012
- 6) Attestazione di agibilità parziale 18 del 2016
- 7) Comunicazione annullamento DIA Prot. 25067 – 2012
- 8) Planimetrie catastali (in unico file);
- 9) Elenco catastale immobili
- 10a) Elaborato Planimetrico RM 1425684 15.12.2011
- 10b) Elaborato Planimetrico RM1342885 del 25.11.2011
- 11) Visura catastale sub. 55-56
- 12) Visura catastale sub. 12 – 21
- 13) Perizia Geom. ■■■ per ■■■
- 14) Contratto di locazione ■■■

- 15) Contratto di locazione
- 16) Contratto di locazione
- 17) Contratto di locazione
- 18) Contratto di locazione



24/02/2020

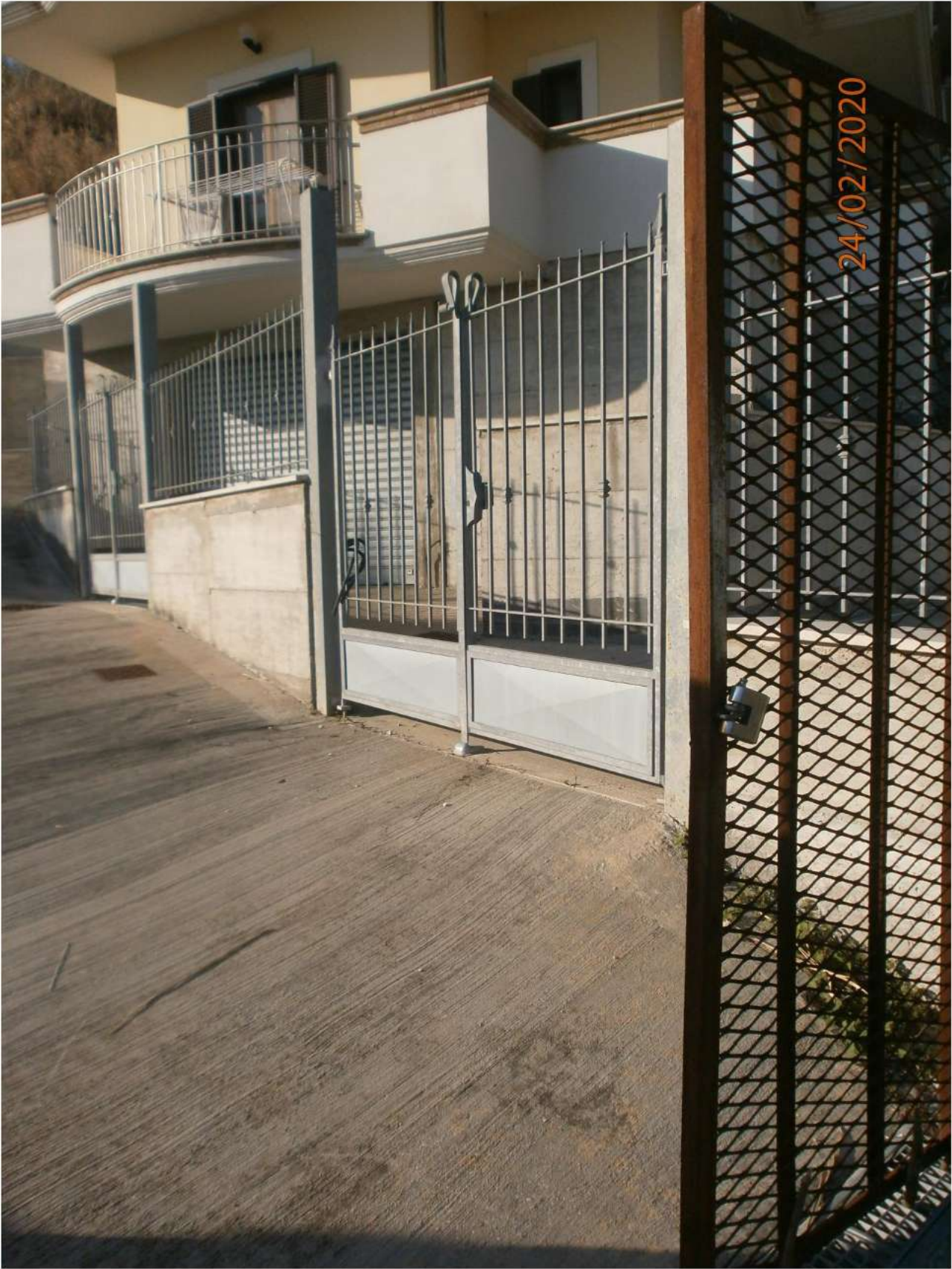




24/02/2020











24/02/2020







24/02/2020





24/02/2020



24/02/2020









24/02/2020



24/02/2020











24/02/2020

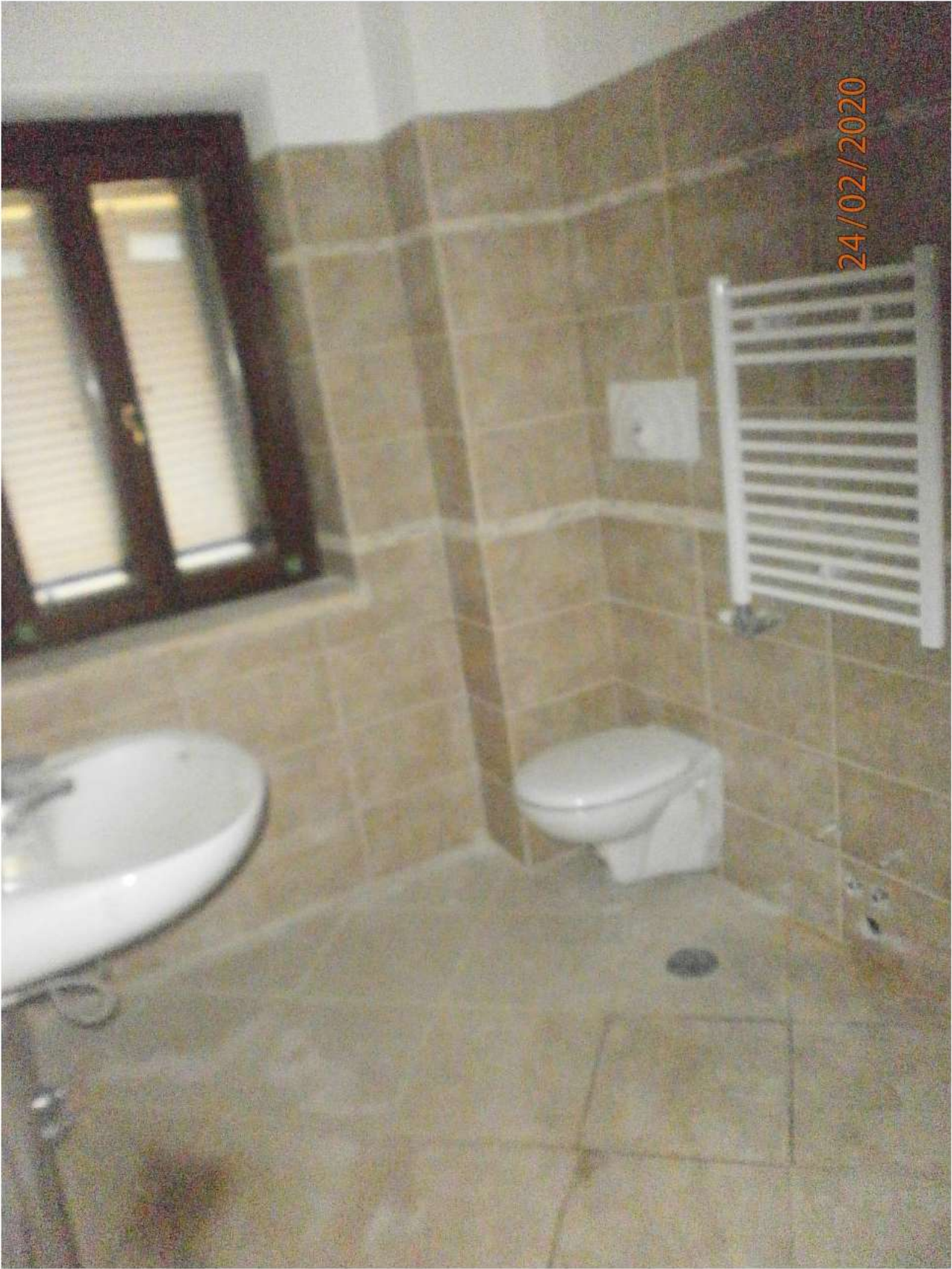


24/02/2020



24/02/2020





24/02/2020



24/02/2020







24/02/2020





24/02/2020





24/02/2020



