

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

G.D. [REDACTED]

Fallimento n.470/2023 – [REDACTED]

Curatore Fallimentare [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI CTU**

L'illustrissimo Giudice Delegato [REDACTED] del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, tramite la [REDACTED] su istanza [REDACTED] [REDACTED] come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe.

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da accordi con il curatore fallimentare il sopralluogo presso il sito in data 13/05/2024, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla visura ed alla planimetria catastale ed effettuando rilievi fotografici.

## **2. BENE OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto di stima è costituito da un negozio posto al Civico 19 di Via degli Avignonesi, al piano terra di una piccola palazzina costituita oltre che dal piano terra da altri 3 piani più attico a destinazione residenziale.

Il bene è identificato al Catasto Urbano di Roma al Foglio 479 Particella 262 Subalterno 2 - Categoria C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 91 mq, Totale: 119 mq, Rendita: Euro 8.412,57.

Si accede al locale commerciale attraverso una grata metallica con serratura e poi una seconda porta interna vetrata, realizzata con infissi in alluminio anodizzato smaltati bianchi.

Il bene è caratterizzato da una configurazione planimetrica di forma stretta e allungata; entrando si accede al primo locale e da questo al secondo, dotato di uscita di sicurezza verso il vano scale condominiale che ha accesso dal portone situato al civico 18.

Proseguendo dal secondo locale si accede al terzo dotato di servizio igienico e da questo al quarto ed ultimo dotato di ambiente cucina al lato che confina con un'intercapedine su tutta la lunghezza dell'ultimo locale.

### 3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Si elencano le planimetrie storiche rinvenute al catasto:

Accatastamento del 2016: Il sopralluogo ha accertato che la configurazione attuale interna dell'immobile corrisponde a quest'ultimo accatastamento a parte una delle due finestre dell'ultimo locale in fondo (quella entrando a sinistra) che risulta tamponata.

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Primo Municipio risulta però che tale accatastamento non deriva da nessun permesso comunale; infatti il Docfa che ha generato la planimetria attuale con Causale: *"Diversa distribuzione degli spazi interni"* non ha nelle note nessun riferimento a Permessi Comunali ma solo: *"variazione necessaria per giusta indicazione della consistenza catastale"*. Da questo deriva che questa configurazione non può essere ritenuta come ultima conformità edilizia valida.

Accatastamento del 2008: Il sopralluogo ha accertato che la configurazione attuale interna dell'immobile non corrisponde a questo accatastamento e la ricerca presso il I Municipio relativamente al permesso comunale che lo ha generato non ha avuto risultati. Da questo deriva che

questa configurazione non può essere ritenuta come ultima conformità edilizia valida.

Accatastamento del 1939 (Impianto):

Il sopralluogo ha accertato che la configurazione attuale interna dell'immobile non corrisponde a questo accatastamento e la ricerca presso il Municipio relativamente al permesso comunale che lo ha generato non ha avuto risultati ma tale configurazione deriva dalla licenza 972 del 16/11/1893 (paragrafo 8) che ne rende valida la conformità edilizia. Si nota dal sopralluogo però che risulta aperto un passaggio tra il primo ed il secondo locale che compare solo nell'ultima planimetria del 2016 che come già detto non è supportata da nessun permesso. Quanto detto determina la necessità di una regolarizzazione tramite una Cila in Sanatoria che consideri come ante operam la situazione al 1939 e come post operam la situazione attuale in cui inoltre andrà tamponato il portale attualmente aperto nella muratura tra il primo ed il secondo locale e riaperto l'altro sullo stesso tratto di muro che invece oggi risulta chiuso. Andrà poi riaperta la finestra tamponata dell'ultimo locale in fondo. (Vedi Allegato 6)

#### **4. STATO DEI LUOGHI**

Il primo locale appare in buono stato ed è dotato oltre che della porta di ingresso anche di una finestra con infisso vetrato e grata di sicurezza fissa; nella parte superiore si nota la presa d'aria del sistema di ricambio d'aria.

Il locale è controsoffittato con faretti ad incasso, pavimentazione in monocottura e pareti intonacate.

Nel sottofinestra si trovano i contatori della corrente elettrica.

Il secondo locale ha le stesse caratteristiche del primo a parte che invece della finestra ha la porta di sicurezza verso il vano scala e presenta macchie di umidità sul soffitto.

Il terzo locale di finiture simili ai due precedenti si presenta però in cattivo stato con controsoffitto parzialmente crollato a causa di una infiltrazione, macchie di umidità su soffitti e pavimento e tubi di carico e scarico dell'acqua che fuoriescono dal pavimento, residui dell'attività di parrucchiere che precedentemente si esercitava nei locali.

Tramite una rampa metallica si sale di quota di circa 30 cm e si accede al servizio igienico dotato di lavandino e wc, oltre che di un armadio a muro.

L'ultimo locale, di finiture simili agli altri, presenta macchie di umidità e distacchi di intonaco; da questo si accede ad un piccolo vano cucina, caratterizzato anche questo dai difetti derivanti dall'umidità come descritti per l'ultimo locale.

Sempre da quest'ultimo locale, aprendo la finestra in alluminio anodizzato naturale e la grata metallica, si accede ad una stretta intercapedine dove si intravedono le unità esterne degli split presenti internamente ai locale ed un boiler elettrico scalda acqua.

## **5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI**

Il bene è intestato a

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile si evince che sull'immobile sono presenti:

- **ipoteca volontaria** iscritta per euro 600.000,00 presso l'agenzia delle entrate in data 21 luglio 2009 al n. 27928 di formalità a favore di [REDACTED] e contro la suddetta [REDACTED] garanzia di un contratto di mutuo di originari euro 300.000,00

- **ipoteca volontaria** iscritta per euro 700.000,00 presso l'agenzia delle entrate in data 14 febbraio 2014 al n. 1830 di formalità a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro la suddetta [REDACTED] [REDACTED] a garanzia di un contratto di mutuo fondiario di originari euro 350.000,00

- **ipoteca legale** iscritta per complessivi euro 405.789,34 presso l'agenzia delle entrate, in data 21 giugno 2019 al n. 13517 di formalità, a garanzia di un credito di euro 202.894,67 a favore [REDACTED] [REDACTED] e contro la suddetta [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'unità immobiliare in oggetto.

## **7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

La palazzina di cui fa parte il Negozio in oggetto ricade in zona di T di Piano Regolatore Generale e nello specifico in "Città Storica" – Tessuti di Origine Medioevale T1.

## **8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA**

Per la palazzina di origine Medioevale in cui è inserito il negozio in oggetto, si è effettuata una ricerca presso l'archivio storico capitolino che ha restituito queste informazioni:

- nel primo faldone visionato, Protocollo rilascio Licenza n. 494 del 1890 viene concesso il nulla osta il 9/04/1890 per il restauro e l'innalzamento di un piano della palazzina. Il 24/10/1890 viene indicato agli atti che il lavoro non è stato eseguito;

- nel secondo faldone, Protocollo 4080 del 1893 dell'ispettorato edilizio per Via degli Avignonesi, 17-19 viene autorizzata la costruzione dell'ultimo piano sui due piani già preesistenti ed il restauro con licenza 972 del



16/11/1893. Le planimetrie presenti nel fascicolo corrispondono alla planimetria di impianto catastale del 1939.

## **9. STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Si riportano le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Comune: ROMA

**Fascia/zona:** Centrale/C.STORICO(CAMPO MARZIO, COLONNA, PIGNA, TREVÌ)

**Codice zona:** B31

**Microzona:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	6100	8100	L	34	45	L

L'immobile ha una consistenza di 119 mq commerciali.

Dei valori indicativi dell'Agenzia delle Entrate si utilizza quello minimo data la giacitura dell'immobile in una via secondaria, dunque 6.100,00 €/mq.

A tale valore base si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

- 10% per la necessità di regolarizzazione che comprende i costi tecnici, comunali, sanzioni, e lavori da eseguire (apertura e chiusura portali, apertura tamponatura finestra (Allegato 6)

- 10% per lo stato dell'immobile che necessita di lavori di risanamento dell'umidità presente nei locali e data l'obsolescenza degli impianti;

- 5% per ridotti affacci: sulla strada è presente solo la porta di accesso e una finestra; sul retro solo due finestre di cui una attualmente tamponata, che aprono su un'intercapedine.

Si calcola quindi il valore al metro quadro:  $6.100,00 - 25\% = 4.575,00$  €/mq che si arrotonda a 4.500,00 €/mq visti e confrontati con un'indagine di mercato i valori di immobili simili in zona per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si calcola ora il **valore commerciale dell'immobile**:

$119 \text{ mq} \times 4.500,00 \text{ €/mq} = 535.500,00 \text{ €}$  che si arrotonda a **530.000,00 €** esclusi eventuali gravami.

## **10. CONCLUSIONI**

Il bene del fallimento oggetto di questa relazione di stima è costituito da un Negozio sito in Via degli Avignonesi, 19 in Roma identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 479, Particella 262

Subalterno 2 - Categoria C/1, Classe 8, Zona censuaria 1, Consistenza 91 mq, Totale: 119 mq, Rendita: Euro 8.412,57.

L'immobile necessita di una Cila in sanatoria di regolarizzazione per la configurazione attuale interna non rispondente alla conformità edilizia come descritto in relazione. Il negozio è stato stimato secondo il valore venale di mercato determinato con il metodo sintetico-comparativo in **530.000,00 €**. (Cinquecentotrentamila Euro) esclusi eventuali gravami.

Roma, 17/05/2024

Il Consulente Tecnico

Arch. Luca Punzi



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Fotografie
2. Planimetria Catastale 1939
3. Planimetria Catastale 2008
4. Planimetria Catastale e Docfa 2016
5. Visura catastale storica
6. Piano Regolatore
7. Interventi da realizzare nel contesto della CILA in sanatoria