

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO N. 46 / 2014**  
**GIUDICE DELEGATO : Dr. Francesco COTTONE**  
**CURATORE : Dr. Giovanni CARAVETTA**

**PERITO ESTIMATORE**  
**Dr. Ing. Giovanni Giordano**  
**.00142 ROMA - Via Alessio Baldovinetti, 85**  
**Tel. / Fax 06.51 93 868 – cell. 347. 38 95 978**

**RELAZIONE DI STIMA**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. 46 / 2014** del 24.01.2014 di AMLETO CALIZZA & C. S.r.l.  
Sede di Roma Via Tiburtina, 190 – C.F. 08055970589

**GIUDICE DELEGATO** : Dr. Francesco Cottone  
**CURATORE** : Dr. Giovanni Caravetta

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto, Dr. Ing. Giovanni Giordano, con studio in Roma - Via Alessio Baldovinetti, 85, avendone avendo ricevuto incarico in data 26 maggio 2014 dal signor Curatore Fallimentare di effettuare la stima ~~di beni immobiliari di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~

~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~  
ha redatto la presente Relazione di Stima, articolandola come segue:

1. ~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~ a
2. Locale box sito in Roma Via Montefalco, 61 e 63 – Via Otricoli 54 e 56, accesso rampa Via Otricoli, 48 – box n. 18.

**SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

1. ~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~

~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~

~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~

~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~

~~di cui all'art. 112 del R.D. n. 267 del 1942~~

[REDACTED]



[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

**2. Locale box sito in Roma Via Montefalco, 61 e 63 – Via Otricoli 54 e 56, accesso rampa Via Otricoli, 48 – box n. 18**

Si è fatto riferimento, alla stessa numerazione riportata nell' allegato N. 1 sopra citato.

1) **effettuare** visure aggiornate presso l' Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell' immobile. Se l' immobile non risultasse accatastato, procedere all' accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l' aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Lo scrivente, dopo aver rilevato l' identificazione della zona ( vedasi Allegato N. 5 – Mappa della zona ) ha effettuato tutte le ricerche del caso ed ha approvvigionato tutti i documenti catastali necessari ad identificare con completezza la unità immobiliare ( vedansi Allegato N. 6 – Planimetria catastale, Allegato N. 7 – Visure storiche e Allegato N. 8 – Estratto di mappa ).

Dalle ricerche effettuate risulta che la unità è regolarmente accatastata ed inserita in mappa, non si è reso necessario, dunque, alcun intervento di aggiornamento, o completamento.

2) **verificare** se vi sia corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l' ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà fallimentare, evidenziare le soluzioni tecniche e segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

Il cespite di che trattasi, veniva acquisito dalla Amleto Calizza & C. S.r.l. con atto Notar Carlucci in data 19 dicembre 1990 ( vedasi Allegato N. 9 – Atto acquisto ).

I dati catastali contenuti nel sopradetto atto di acquisto coincidono con quelli riportati nei documenti catastali richiesti dallo scrivente all' attualità, secondo quanto personalmente riscontrato dal C.T.U. in occasione del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario, Dott. Caravetta, in data 30.07.2014 ( vedasi Allegato N. 10 – Verbale sopralluogo box ).

Non si sono individuate difformità e le porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà fallimentare risultano tutte e sole quelle illustrate nella planimetria catastale ( vedasi Allegato N. 11 – Relazione notarile ).

Non risultano difformità che prevedano ripristini, o lavori necessari al fine di ricondurre l' immobile allo status quo ante.

L'unità immobiliare presenta una soppalcatura che si estende per i 2 / 3 della sua profondità, accessibile attraverso una rampa di 13 gradini ( vedasi Allegato N. 12 – Fotografie box ) realizzata in longheroni e profilati metallici.

Si consideri che l'altezza finita del box risulta di m. 5,20 e che detta soppalcatura, costruita a regola d'arte, rende più vantaggiosamente utilizzabili e gestibili i volumi esistenti.

E' presente, inoltre, sul fondo del box, un lavandino per l'igiene spicciola.

3) **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ( da specificarsi altresì graficamente ), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare** per converso, se gli immobili contigui ( ad esempio locali adiacenti ) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o non pignorate, né risulta che immobili contigui siano stati fisicamente fusi con quello pignorato.

4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non ricorre alcuna delle circostanze enunciate in codesto quesito, quindi non si è resa necessaria alcuna elaborazione né correzione relativa all'accatastamento della unità immobiliare.

5) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento );

Lo scrivente ha avuto cura di far redigere, relativamente all'immobile, relazione notarile ventennale Notar Alex Gamberale ( pratica n. 34913 in data 02 / 12 / 2014 ) dalla quale sono rilevabili le informazioni richieste nel presente quesito ( vedasi Allegato N. 11 – Relazione notarile ).

6) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica ( solo per i terreni ) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Come già detto, lo scrivente ha provveduto all'acquisizione di tutti i documenti catastali necessari ( vedansi Allegati NN. 6 -7 – 8 ).

7) **indicare** l'utilizzazione ( abitativa, commerciale,...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come detto l'unità immobiliare è costituita da un ampio box.

Si è provveduto ad effettuare una dettagliata visura del PRG del Comune di Roma, i risultati della quale, unitamente alle mappe illustrative, sono riportati nell' Allegato N. 13 – Visura PRG.

8) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5, del D.P.R. giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per la eliminazione degli abusi;

Il complesso immobiliare di cui la unità è parte è stato iniziato in data anteriore al 1° settembre 1967 ( licenza n. 470 / C del 16 dicembre 1965 ).

Per mutamento di destinazione d' uso da magazzino ad autorimessa privata del locale del quale il box venduto fa parte è stata rilasciata, dal Comune di Roma, concessione in sanatoria n. 178 / S in data 1° febbraio 1989.

I box ottenuto frazionando l' unico locale destinato ad autorimessa privata esistente, sono stati realizzati giusta concessione edilizia n. 334 / C rilasciata dal Comune di Roma in data 7 aprile 1989 prot. n. 52088.

Nell' autorimessa della quale il box fa parte sono state eseguite opere interne contemplate dall' art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 per le quali ai sensi di detto articolo è stata data comunicazione al Sindaco del Comune di Roma presentata alla IX Circoscrizione in data 13 novembre 1989 e protocollata al n. 45863.

9) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all' art. 6 del D.ivo 19 / 08 / 2005 n. 192 ( come modificato dall' art. 13 D.ivo 3.3.2011 n. 28 ) secondo le modalità della scheda dati pubblicati nel sito e depositarla presso la autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l' immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata;

Considerata la natura dell' unità immobiliare che non necessita di certificazione energetica, si è ritenuto opportuno farsi fornire dall' Amministrazione del condominio, nella persona dell' Amministratore Emidio Cusimano, il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Roma in data 22.03.2010, prot. n. 36653 – 863 / TUS ( vedasi Allegato N. 14 – Certificato prevenzione incendi ).

10) **descrivere**, previo accesso, l' immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie ( calpestabile ) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio, ove esistente, nonché lo stato attuale dell' impianto elettrico e termico;

Lo scrivente perito ha eseguito ispezione sopralluogo in data 30.07.2014 nel corso della quale ha effettuato un rilievo fotografico delle varie parti di interesse.

L'unità di che trattasi è così ubicata:

Comune: Roma

Località: Tuscolano

Via: accesso via Otricoli

Numero civico: 61 e 63

Fabbricato: B

Piano: S1

Interno: 18

L'unità di che trattasi è costituita da un vasto box ( 23 mq calpestabili ) di forma trapezia; la pavimentazione è strutturata in marmette in grés di colore marrone, mentre le pareti sono intonacate con vernice a tempera.

Così come riportato nella risposta al punto n. 2, l'unità immobiliare presenta una soppalatura che si estende per i 2/3 della sua profondità, accessibile attraverso una rampa di 13 gradini realizzata in longheroni e profilati metallici.

E' presente, inoltre, sul fondo un lavandino per l'igiene spicciola.

La unità è delimitata, verso l'esterno da un avvolgibile in doghe metalliche, ad azionamento elettrico, di circa 4 m. di luce.

La unità confina con: box n. 17, box n. 19, rampa di accesso comune, s.a.

Così come rilevabile direttamente sugli allegati NN. 6 e 7, la unità è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 931 Particella 358 sub. 89 e Foglio 931 Particella 359 sub. 108.

Come risulta da certificazione dell' Amministratore del Condominio, XXXXXXXXXX ( vedasi Allegato N. 15 – Caratura millesimale ), il totale dei sospesi condominiali relativi all' immobile, alla data del 13.11.2014, ammonta a € 825,15.

E' presente impianto elettrico funzionante con alimentazione, illuminazione e f.e.m.

11) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedere ( solo previa autorizzazione ) all' identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

Il perito ritiene che, considerata la morfologia della unità immobiliare e le sue caratteristiche, questa debba essere venduta in un unico lotto.

12) **accertare** se l' immobile è libero od occupato; acquisire dal proprietario e dall' eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva ( registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento ) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, ove l' immobile sia occupato dal coniuge separato e ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Così come risulta dal verbale del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario Dott. Caravetta in data 30.07.2014 ( vedasi Allegato N. 10 ) l'immobile è risultato libero.

**13) segnalare in caso di locazione** l'eventuale inadeguatezza del canone ax art. 2923, comma 3 c.c.;

Non ricorre questo caso.

**14) indicare** l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale ( segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo ) rilevare l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio del PRG del Comune di Roma, risulta, nella Tavola 18, degli elaborati prescrittivi e regole scala 1 : 10.000 all'interno del sistema insediativo " CITTA' CONSOLIDATA " nell'ambito del TESSUTO – T2 espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità abitativa ( art. 47 ).

Tutti i dettagli relativi alla consultazione delle altre tavole di PRG sono riportati e illustrati nell'Allegato N. 13 – PRG.

Non risulta la presenza di vincoli di nessuna delle tipologie citate nel quesito.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli di natura condominiale osserveremo che: alla fine dell'art. 1 del Contratto di Acquisto ( vedasi Allegato N. 9 – Atto acquisto ) notar Carlucci, in data 19 / 12 / 1990, in virtù del quale è pervenuta all'esecutato la unità di che trattasi è fatta menzione di taluni lavori di bonifica di infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura dei box.

La Società venditrice provvede a sostenere i costi deliberati per la eliminazione di detta infiltrazione e si impegnò ha versare la ulteriore quota di pertinenza per la ultimazione dei lavori di risanamento ( conformità verbale assemblea 20 / 09 / 1990 ).

Sempre in virtù del citato Atto Notarile, ogni eventuale futura rivendicazione, nel caso in cui i predetti lavori di risanamento non risultassero eseguiti a perfetta regola d'arte, dovrà essere fatta valere nei confronti del Condominio.

Non risulta nessun altro vincolo gravante sul cespite considerato.

**15) determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e / o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'

immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avvenuti data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Le superfici di cui sopra sono state computate sulla base del metro quadro netto, o calpestabile.

I criteri illustrati nel prosieguo della presente relazione si rifanno a quelli usuali nella teoria e nella pratica dell' estimo.

Tengono, ovviamente, in opportuno conto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e le variabili che contribuiscono a formare, sulla base della domanda e dell' offerta, il valore dell' immobile oggetto di valutazione.

Tra i fattori intrinseci condizionanti la stima sarà utile citare: la orientazione, la maggiore, o minor rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, la importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartiene quello da valutare, la consistenza complessiva.

Tra i fattori estrinseci sarà utile citare: la prossimità e il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli uffici, la salubrità della zona ove sorge il fabbricato, la particolare attitudine all' utilizzo in funzione di esigenze e di abitudini locali per l' esercizio delle professioni, del commercio, o attività particolari.

Come unità di misura, secondo le consuetudini più seguite sul mercato, per questo tipo di immobili, si è adottato il metro quadrato netto, o calpestabile.

Considerato, inoltre, il particolare tipo di bene immobile, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di valutazione indicato col nome di " sintetico – comparativo ", che consiste, come è noto, nell' individuare, attraverso una indagine di mercato, un numero di dati certi, relativi a prezzi di compravendita immobiliare di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe e successivamente comparabili con quelle dell' immobile oggetto di valutazione.

Ferma restando l' attuale situazione di mercato estremamente punitiva rispetto alle potenzialità di vendita, connessa con una ennupla di fattori che è superfluo stare a enumerare nel dettaglio, la unità immobiliare considerata è da ritenersi **decisamente appetibile**.

Da informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari in zone limitrofe, risulta che il mercato di questa tipologia di immobili è piuttosto sostenuto.

Quanto sopra è essenzialmente dovuto alla circostanza che la zona in cui l' immobile di che trattasi è ubicato è una zona ad altissima densità demografica e afflitta da una cronica mancanza di parcheggi e da traffico molto intenso.

Si capisce quindi come la sua buona commerciabilità, da informazioni assunte in zona presso primarie agenzie immobiliari, sia è essenzialmente dovuta ai fattori sopradetti.

Possiamo quindi concludere che, sia pur nel debito rispetto della situazione generale di mercato sopradetta, la commerciabilità di codesta unità possa considerarsi decisamente **buona** rispetto alla specifica ubicazione.

Tutto quanto sopra considerato e premesso, e alla luce delle informazioni assunte, si ritiene che il più probabile valore di mercato, a corpo, per l'immobile in considerazione sia di € **45.000,00**.

Al valore di cui sopra è necessario detrarre quanto vantato dall'Amministrazione del Condominio in termini di credito per importi arretrati (vedasi Allegato N. 15) e cioè la somma di € 825,15

Avremo, quindi:

**45.000,00 – 825,15 = 44.174,85 e in c.t. 44.000,00 diconsi € ( quarantaquattromila / 00 ).**

16) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna del compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti ( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi ) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata e che costituirà la principale fonte informativa per gli eventuali interessati all'acquisto ( anche questi ultimi documenti in doppia versione, integrale e privacy, laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e / o planimetrie contenenti nominativi personali, anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;

Vedasi Allegato N. 12 – Fotografie box.

In ossequio a quanto richiesto dal presente quesito, in questo caso particolare, non è luogo procedere alla redazione di una "versione privacy", in quanto le fotografie non ritraggono volti di persone e le planimetrie non contengono nominativi personali anche di confinanti.

17) **allegare** alla relazione:

a. planimetrie catastali.

b. visure catastali per attualità;

c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ( ove esistenti );

d. certificazione energetica;

e. servizio fotografico ( come indicato sopra e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto ( non effettuando scansioni di foto ), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori ).

f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante.

g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

a. planimetrie catastali ( vedasi Allegato N. 6 );

- b. visure catastali per attualità: ad adiuvandum sono state fornite le visure catastali storiche ( vedasi Allegato N. 6 );
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ( ove esistenti ) ( vedasi risposta al quesito n. 8 );
- d. certificazione energetica ( vedasi risposta al quesito n. 9 );
- e. servizio fotografico ( come indicato sopra e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto ( non effettuando scansioni di foto ), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori ) ( vedasi risposta al quesito n. 16 );
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione ( vedasi Allegato N. 9 – Atto acquisto ) e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte ( vedasi Allegato N. 10 – Verbale sopralluogo box ) e le dichiarazioni rese dall' occupante.
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita ( si ritiene sia stata allegata tutta la documentazione necessaria a supporto della vendita ).

Con questo, lo scrivente esperto estimatore ritiene di aver adempiuto al compito affidatogli e si tiene a disposizione del signor Curatore e del Signor Giudice Delegato per quant' altro potesse occorrere in termini di chiarimenti, o integrazioni alla presente relazione.

Roma, 09.01.2015

ESPERTO ESTIMATORE  
Dr. Ing. Giovanni Giordano

ALLEGATI :

- Allegato n. 1 : 
- Allegato n. 5 : Mappa della zona
- Allegato n. 6 : Planimetria catastale
- Allegato n. 7 : Visure storiche
- Allegato n. 8 : Estratto di mappa
- Allegato n. 9 : Atto acquisto
- Allegato n. 10 : Verbale sopralluogo box
- Allegato n. 11 : Relazione notarile
- Allegato n. 12 : Fotografie box
- Allegato n. 13 : Visura P.R.G.
- Allegato n. 14 : Certificato prevenzione incendi
- Allegato n. 15 : Caratura millesimale