

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato dott. **FRANCESCO COTTONE**

FALLIMENTO **FRATELLI PACI S.N.C. di PACI GIACINTO**
N. 657/2021

Relazione di **Consulenza Tecnica** del CTU arch. **CARLA GHEZZI**

La sottoscritta dott. arch. Carla Ghezzi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.64017391, nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott.ssa Maria Luisa DE ROSA in data 08-09/02/2022 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dal dott. Claudio CHIORI, Curatore dell'intestato Fallimento - riceveva l'incarico di predisporre perizia per la ricognizione e successiva stima degli immobili intestati alla società fallita FRATELLI PACI S.N.C. di PACI GIACINTO nonché ai soci falliti in proprio.

RELAZIONE

Il presente giudizio riguarda la Società FRATELLI PACI S.N.C. di PACI GIACINTO nonché i soci falliti in proprio Paci Giacinto e Vincenti Elsa.

Il Curatore dott. Claudio Chiori, premette:

- che la società fallita **FRATELLI PACI S.N.C. DI PACI GIACINTO** risulta intestataria dei seguenti immobili (come da verifica personalmente effettuata):

1. Locale negozio - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 64, Sub. 526, Zona Cens. 6, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita euro 507,57, via Emilio Longoni n. 31, piano Terra (Proprietà per 1/1);

2. Locale negozio - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 64, Sub. 527, Zona Cens. 6, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq,

Rendita euro 2.102,81, via Emilio Longoni nn. 33-35-37, P. Terra (Proprietà per 1/1);

3. Locale magazzino/sottonegozio - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)*
- Foglio 641, Particella 64, Sub. 514, Zona Cens. 6, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 262 mq, Rendita euro 487,12, via Emilio Longoni n. 21, piano S1 (Proprietà per 1/1);

4. BOX - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub. 532, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale: 34 mq, Rendita euro 41,32, via Emilio Longoni n. 11 n. 39, piano: S1 interno: A30 (Proprietà per 1/1);

5. BOX - *Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub. 533, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale: 21 mq, Rendita euro 24,53, via Emilio Longoni n. 11 n. 39, piano: S1 interno: A31 (Proprietà per 1/1).

• Che i coniugi **sig.ri PACI GIACINTO e VINCENTI ELSA**, falliti in proprio, in regime di comunione dei beni, risultano intestatari dei seguenti immobili come da visure catastali estratte (come da verifica personalmente effettuata):

1. BOX - *Catasto fabbricati Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub 543, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale: 29 mq, Rendita euro 34,86, via Emilio Longoni n. 11 n. 39 piano: S1 interno: B10 (Proprietà per 1/2 sig. PACI GIACINTO + Proprietà per 1/2 sig.ra VINCENTI ELSA in regime di comunione dei beni);

2. BOX - *Catasto fabbricati Comune di Roma (RM)* - Foglio 641, Particella 591, Sub 553, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale: 29 mq, Rendita euro 37,44, via Emilio Longoni n. 11 n. 39 piano: S1 interno: 20B (Proprietà per 1/2 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 1/2 sig.ra Vincenti Elsa in regime di comunione dei beni);

3. TERRENO - *Catasto terreni, Comune di Galliciano nel Lazio (RM)* - Foglio 6, Particella 514, Qualità Vigneto Classe 3, superficie are 42, ca 60, Reddito Dominicale euro 26,40, Reddito Agrario euro 18,70 (Proprietà per 9/18 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 9/18 sig.ra Vincenti Elsa in regime di comunione dei beni);

4. TERRENO - *Catasto terreni, Comune di Galliciano nel Lazio (RM)* - Foglio 6, Particella 515, Qualità Vigneto Classe 3, Superficie ca 90, Reddito Dominicale euro 0,56, Reddito Agrario euro 0,40 (Proprietà per 9/18 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 9/18 sig.ra Vincenti Elsa in regime di comunione dei beni);

5. ABITAZIONE - *Catasto fabbricati Comune di Campofilone (FM)* - Foglio 5, Particella 137 – 294, Sub 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 180 mq, Rendita euro 162,43, via Alfieri n. 51 piano: T-1-2-3 (Proprietà per 1/2 sig. Paci Giacinto + Proprietà per 1/2 sig.ra Vincenti Elsa).

- Che in sede di interrogatorio il sig. PACI GIACINTO, ha dichiarato: *“i beni della società sono le mura dei negozi siti in via Emilio Longoni affittate, oltre al magazzino sottostante libero, due box al piano seminterrato liberi ...(omissis)... Personalmente sono contitolare con mia moglie, sig.ra ELSA VINCENTI, di n. 3 box sempre in via Emilio Longoni con accesso al civico n.39 liberi, del terreno adibito a coltivazioni agricole sito in Galliciano del Lazio (RM) ...(omissis)...”;*

- che il Sig. PACI, relativamente ai citati beni immobili, ha trasmesso la seguente documentazione:

- atto di compravendita del locale negozio e annesso locale sottonegozio sito in Roma, via Emilio Longoni (Repertorio n. 21649 – Raccolta n. 3092 – Notaio Dott. Giorgio Giorgi – data: 19 ottobre 1987 – Registrato il 6 novembre 1987 n. 5856 serie IV) dal quale risulta: *“Non ancora censita in Catasto, ma per la stessa unità immobiliare è stata presentata denuncia di accatastamento al NCEU di Roma con scheda registrata il 26 agosto 1980 al n. 006898;*

- atto di compravendita dei box siti in Roma, via Emilio Longoni/Acquirente PACI GIACINTO (Repertorio n. 21833 – Raccolta n. 3141 – Notaio Dott. Giorgio Giorgi – Data: 9 novembre 1987 – Registrato a Roma il 27/11/1987 n. 9579 serie IV) dal quale risulta: *“Non ancora censito al Catasto, ma di esso è stata fatta denuncia di accatastamento all’UTE di Roma in data 25 maggio 1984 al n. 040009, ed insiste su area riportata in Catasto al Foglio 641, particella 591 e 64;*

- atto di compravendita dell’abitazione sita in Campofilone, via Alfieri n. 57 (Repertorio 44233 – Raccolta n. 12544 - Data: 16 febbraio 1991 – Notaio Dott. Mario Danielli – registrato il 28/01/91 n. 687) dal quale risulta: *“descritta al catasto urbano, alla partita 1000222, al foglio 5, con le particelle n. 137/1 e n. 294: via Alfieri n. 57, pt 1 ,2, 3, categoria A/3, classe 2°, vani 8,50 rendita 1.620”.*

Conseguentemente la curatela ha considerato:

- che tra le risultanze catastali, le dichiarazioni rese dal sig. PACI GIACINTO in sede di interrogatorio e la documentazione successivamente tramessa emergono alcune criticità/incongruenze;
- che per gli immobili sopra descritti deve essere nominato un consulente tecnico che preliminarmente effettui una ricognizione e successivamente ne descriva lo stato, la situazione catastale, la destinazione urbanistica e ne determini l’attuale valore di mercato, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita;
- che è stato individuato quale stimatore l’arch. Carla Ghezzi, con studio in Roma, via G.S. Roccatagliata n.4 – C. GHZCRL62R71H5010 - P.IVA 10057240581 - iscritta all’Albo degli Architetti di Roma al n. 9285 ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma;
- che il comitato dei creditori non si è costituito;
- che è stato approvato il PDL.

In conseguenza di quanto premesso, per la ricognizione e successiva stima degli immobili intestati alla società fallita nonché ai soci falliti in proprio è stato affidato l'incarico alla sottoscritta arch. Carla Ghezzi, al fine di accertare la reale consistenza immobiliare, l'attuale situazione catastale e urbanistica, descrivere lo stato e determinare l'attuale valore di mercato dei beni sopra elencati, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI:

In capo alla società fallita **FRATELLI PACI S.N.C. DI PACI GIACINTO**:

- 1. Locale negozio - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 64, Sub. 526**, Zona Cens. 6, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 21 mq, Rendita euro 507,57, via Emilio Longoni n. 31, P. Terra (Proprietà per 1/1);
- 2. Locale negozio - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 64, Sub. 527**, Zona Cens. 6, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita euro 2.102,81, via Emilio Longoni nn. 33-35-37, P. Terra (Proprietà per 1/1);
- 3. Locale magazzino/sottonegozio - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 64, Sub. 514**, Zona Cens. 6, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 262 mq, Rendita euro 487,12, via Emilio Longoni n. 21, piano S1 (Proprietà per 1/1);
- 4. BOX - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 591**,

Sub. 532, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 32 mq, Superficie Catastale Totale: 34 mq, Rendita euro 41,32, via Emilio Longoni n. 11 n. 39, piano: S1 interno: A30 (Proprietà per 1/1);

5. BOX - Catasto fabbricati, Comune di Roma (RM) - Foglio 641, Particella 591,

Sub. 533, Zona Cens. 6, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale: 21 mq, Rendita euro 24,53, via Emilio Longoni n. 11 n. 39, piano: S1 interno: A31 (Proprietà per 1/1).

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

1 In data 11 febbraio 2022 si è svolto un primo colloquio preliminare con il Curatore dott. Claudio Chiori, il quale ha ampiamente illustrato le problematiche inerenti il Fallimento in essere; successivamente lo stesso ha trasmesso tramite mail alla sottoscritta copia della documentazione in suo possesso.

2 Come prosecuzione delle operazioni peritali, in data **11/05/2022** a partire dalle **ore 9,00** la sottoscritta, insieme al dott. Chiori ed al fallito sig. Giacinto Paci, ha effettuato un sopralluogo presso i beni in capo al Fallimento siti nel comune di Roma in via Emilio Longoni civici 11-39, consistenti in due negozi (di cui uno con magazzino sottonegozio) e n. 5 box auto.

In questa sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi, alla valutazione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché al rilevamento delle dimensioni, con l'ausilio dell'arch. Stefania Catalani; di tutti i locali sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1, All. 2 Foto 1-50 e All.ti da 3.1 a 3.4**).

3. In varie date la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti documentali volti a verificare la regolarità urbanistica e catastale del fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, che hanno riguardato principalmente le seguenti attività:

a. In data **04/08/2022** è stata presentata richiesta di accesso agli atti dell'intero

fascicolo riguardante la costruzione dei Residence (edifici A e B), tramite la piattaforma SIPRE del **Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia – Ufficio Archivio del Comune di Roma**, con Prot. n. QI/134307/04-08-2022, relativamente al Progetto n. 16921/1975 - Licenza Edilizia n. 464 del 09/08/1975 e successiva Variante n. 17615/1976 – Licenza Edilizia in Variante n. 788 del 09/08/1976 (vedi **All. 4**). Presso lo stesso Dipartimento è stata effettuata anche una visura dell'Agibilità relativa ai fabbricati medesimi, che è risultata presentata con Domanda Prot. n. 23228/1980 e rilasciata con Certificato n. 317 del 15/10/1980 (vedi **All. 4**).

A seguito della suddetta richiesta e dopo sollecito trasmesso in data 23/09/2022, protocollato al numero QI/2022/0156941, in data **22/10/2023** è pervenuta tramite mail la comunicazione che i fascicoli richiesti erano stati reperiti e la possibilità di prenotare un appuntamento per usufruire del servizio; la prima data utile e disponibile è stata il giorno **10/11/2023 ore 16,30** (vedi **All. 4**). In tale data ci si recati presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma, sito in via della Civiltà del Lavoro n. 10, dove è stato fotografato quanto contenuto nei due fascicoli, in parte riportato, con particolare riguardo alle planimetrie dei piani Terra e Seminterrato, agli **All. 4.1 e 4.2** della presente relazione.

- b.** Sono state eseguite visure telematiche presso il Catasto in varie date, volte ad ottenere: le visure storiche catastali e le planimetrie delle unità immobiliari interessate disponibili online (vedi **All. da 5.1 a 5.5**); l'elaborato planimetrico della particella 64 del F. 641 con l'elenco dei subalterni assegnati, presentato in data 25/08/1984 (vedi **All. 6**); l'elaborato planimetrico parziale della particella 64 del F. 641 con l'elenco dei subalterni assegnati, presentato in data 27/04/2018 (vedi **All. 7**); lo stralcio della mappa Foglio 641, part. 64-591 (vedi **All. 8**); le visure ipotecarie (vedi **All. 15**).

- c. In data **09/06/2023** è stata presentata tramite PEC istanza di Accesso agli Atti per visura e copia della busta di primo accatastamento, delle planimetrie di impianto e dei modelli di accertamento presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate relativamente a tutti gli immobili oggetto di stima (vedi **All. 9**).
- Dopo un primo sollecito trasmesso via Pec in data **01/07/2023** – protocollato in data **04/07/2023** al n. **162441** - ed un secondo sollecito fatto recandosi fisicamente presso gli uffici del Catasto (vedi **All. 9**), in data **14/07/2023** il tecnico geom. Luigi Collazzo ha convocato la sottoscritta nuovamente presso gli uffici catastali in via Raffaele Costi per visionare ed eventualmente trarre copia della documentazione da questi reperita ed in particolare:
- **MODELLO 1M Locale negozio e sottonegozio n. 3 – F. 641, P. 64, s. 11**, con relativa planimetria di impianto, datate **26-30/07/1980** (vedi **All. 9.1**).
 - **MODELLO 1M Locale negozio e sottonegozio n. 4 – F. 641, P. 64, s. 12**, con relativa planimetria di impianto, datate **26-30/07/1980** (vedi **All. 9.2**).
 - **Planimetria negozio** al P.T. (civici da **31 a 37**) – **F. 641, P. 64, s. 513** e del **Magazzino** al P. S1, datate **10/04/2008** vedi **All. 9.3**).
 - **Planimetria generale del piano seminterrato** del complesso di via Longoni, relativa al **F. 641, p. 64, s. 112** (soppressa), priva di timbri o date e recante la distribuzione dei posti auto **prima della realizzazione dei box e delle cantine** chiuse (vedi **All. 9.4**).
 - **MODELLO 1M Box A30, A31, B10, B20 – F. 641, P. 591, s. 532, 533, 543, 553**, con relativa planimetria di impianto, datate **29/09/1986** (vedi **All. 9.5**).
- d. In data **16/06/2023** è stata presentata richiesta di Accesso ai Documenti Amministrativi al fine di visionare e trarre copia di *«tutte le eventuali pratiche edilizie attivate sugli immobili in capo ai falliti, siti in via Emilio Longoni nn. 11-39, a partire dagli anni Ottanta in poi»*, registrata al protocollo n. **CF/2023/125121** –

Rep. n. 8245 del 16/06/2023 (vedi **All. 10**).

A seguito della suddetta richiesta, in data **20/06/2023** è pervenuta tramite mail la comunicazione che «*nell'archivio del Municipio V, la ricerca da parte del personale addetto, ha avuto esito negativo*» (vedi **All. 10.1**).

4. Sempre nell'ambito dello svolgimento delle operazioni peritali e non avendo avuto riscontro la ricerca documentale presso il Municipio di appartenenza (vedi **All. 10 e 10,1**), in data **26/06/2023** la sottoscritta ha preso contatto con l'**arch. Valter Vari**, redattore della planimetria catastale riportata all'**All. 9.3**, per chiedere se avesse eventualmente presentato per l'immobile anche la pratica edilizia autorizzativa di quella configurazione.

A seguito della richiesta l'**arch. Vari** ha inviato tramite mail copia pdf del solo elaborato grafico da lui redatto per la presentazione in Comune della documentazione autorizzativa (vedi **All. 11**), dichiarando che non era più in possesso dei dati amministrativi o di altra documentazione che attestasse l'avenuto deposito.

In data **17/07/2023** la sottoscritta ha quindi contattato con gli **arch.tti Francesco e Mario Gaudio**, redattori delle planimetrie catastali riportate agli **All.ti 5.2 e 5.3**, anche in questo caso per rintracciare la pratica edilizia presentata per interventi coevi sulle unità immobiliari interessate (bar, Caf e sottonegozi). Nella stessa giornata l'**arch. Mario Gaudio** ha inviato tramite mail copia dei seguenti documenti, relativi alla CILA Prot. n. CF/2018/228292 da questi presentata presso il V Municipio in data 31/10/2018 (vedi **All. 12**):

- Ricevuta Protocollo Invio Richiesta;
- Richiesta Intervento + Relazione Tecnica;
- Elaborato grafico;
- Reversale - ricevuta pagamento
- Ricevuta Protocollo Invio Comunicazione Collaudo Fine Lavori + Nota di

Trasmissione.

5 Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire agli immobili in oggetto.

RISPOSTE AI QUESITI

LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi consistono complessivamente in due locali a destinazione d'uso commerciale al Piano Terra, un magazzino/sottonegozio al piano S1 e 2 box auto, sempre al piano S1; detti immobili sono ubicati in un compendio immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di 6 piani fuori terra a tipologia "in linea" accoppiati e collegati tra loro, situato nel Comune di Roma nel settore orientale della città, precisamente in via Emilio Longoni nel quartiere Tor Sapienza, tra la via Prenestina e il tratto urbano dell'autostrada A24 all'interno del GRA (vedi **All. 1 Foto 1-4** e **All. 8**).

Il Municipio di appartenenza è il V, in un ambito con modesti insediamenti residenziali e con una prevalenza di attività di servizio ed attività industriali (alcune delle quali dismesse).

L'area si inserisce nella regione vulcanica del distretto dei Colli Albani; è sostanzialmente pianeggiante ed è caratterizzata dalla presenza di due fossi e dal rudere di una torre, indicata sulla carta dell'Agro come Torre di Quarto dell'Omo. Nel complesso, interessa una superficie totale di 10,16 ettari e ha una previsione di insediamento di 1.220 abitanti, con una densità territoriale di 120 abitanti per ettaro.

Il quartiere di Tor Sapienza deve il proprio nome all'antica torre merlata risalente al XIII secolo ed ha avuto la sua crescita urbanistica negli Anni Venti del Novecento, come ben testimoniano le case a 1 o 2 piani, circondate da spazi verdi o caratterizzate da piccoli cortili. Il primo nucleo edilizio fu realizzato da Michele Testa, ferroviere di origini

molisane, il quale, grazie alla "Cooperativa Tor Sapienza dell'Agro Romano", fondata in prima persona, in breve tempo riuscì a costruire un gruppo di venticinque abitazioni di tipo economico, seguite da un centinaio di appartamenti di dimensioni leggermente più grandi, adatti a ospitare famiglie con bambini. Lo sviluppo urbanistico seguito alla fine del secondo conflitto mondiale, la riscoperta delle periferie, la posizione strategica del quartiere, a ridosso delle vie consiliari e la trafficata ferrovia, hanno contribuito non poco a modificare l'assetto primordiale di Tor Sapienza.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Come già anticipato, trattasi di un complesso costituito da due immobili a pianta rettangolare posizionati sul lotto con il lato lungo parallelo a via E. Longoni; i due fabbricati sono più o meno identici, affiancati tra loro secondo il fronte longitudinale e collegati da un percorso pedonale coperto posizionato sul retro dell'edificio prospiciente via E. Longoni, nonché da una piastra interrata destinata a box auto, cantine e sottonegozi (vedi **All. 2 Foto 1-4**). I lati corti risultano liberi, presentano su ogni fronte scale antincendio e affacciano sulle rampe carrabili di accesso alle autorimesse e cantine di pertinenza (vedi **All. 2 Foto 5-8**).

Le due stecche sono prevalentemente a destinazione residenziale, ad eccezione dei piani terra, rispetto ai quali si differenziano: l'immobile prospiciente via Longoni accoglie al piano terra attività commerciali e servizi ai quali si accede attraverso un portico che corre lungo tutto il prospetto longitudinale del fabbricato; l'immobile posizionato sul retro presenta invece il piano terra realizzato a *pilotis*, utilizzato come parcheggi. Entrambi gli edifici sono trattati ad intonaco liscio di colore arancio; i prospetti presentano, con cadenza alternata, porzioni di facciata con volumi in aggetto che ospitano le logge degli appartamenti; le condizioni manutentive sono nel complesso ottime.

I beni oggetto di stima si trovano nell'edificio antistante via E. Longoni per quanto

riguarda i locali commerciali, che sono posizionati sull'angolo dello stesso a livello portico, mentre il locale magazzino/sottonegozio e le autorimesse sono nella piastra al Piano S1.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI in CAPO ALLA SOC. FRATELLI PACI SNC

Si fa presente che tutti i locali sono stati visionati internamente, ad eccezione dei Box A30 e A31 al piano Seminterrato, a causa dell'indisponibilità delle chiavi di accesso; la descrizione di questi ultimi, quindi, è stata tratta dall'analisi degli elaborati di grafici e delle planimetrie catastali (nonché da quanto visibile dall'esterno).

LOCALE COMMERCIALE - CAF

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 641, Particella 64, sub. 526.

Posto al piano terra del fabbricato prospiciente via E. Longoni, è un unico ambiente con bagno di servizio cui si accede da una porta vetrata al civico 31, che costituisce anche l'unica fonte di illuminazione del locale; l'immobile è in ottime condizioni (vedi **All. 2 Foto 9-11** e **All. 3.1**).

a) Finiture

- I pavimenti sono in maioliche; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra; il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni sono in Alluminio elettroverniciato con vetrocamera e la porta interna in legno tamburato.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia;
- Riscaldamento e condizionamento.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie coperta: mq. 26,00 circa.

LOCALE COMMERCIALE - BAR

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 641, particella 64, sub. 527.

Collocato in adiacenza al locale sopra descritto, occupa l'angolo del fabbricato; è caratterizzato da 3 ampie vetrate corrispondenti ai civici 33, 35 e 37 di via Longoni, delle quali quella al civico 33 funge anche da ingresso al locale; subito all'interno il bar presenta una ampia zona di ricezione al pubblico con annessi i servizi igienici per i clienti; è presente anche un retro-negozio, con cucina e servizi per i dipendenti; sempre nel retro bar, adiacente alla cucina, è presente un vano con montacarichi, non più accessibile in quanto chiuso con una muratura, di collegamento con il magazzino sottostante e ad oggi inutilizzato; l'immobile che è stato oggetto di ristrutturazione nel 2018, è in ottime condizioni manutentive (vedi **All. 2 Foto 12-25** e **All. 3.2**).

a) Finiture

- I pavimenti sono in maioliche; le pareti sono intonacate e tinteggiate ed alcune pareti sono rivestite di carta da parati; i bagni e anti-bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio elettroverniciato con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia;
- Riscaldamento e condizionamento.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie coperta: mq. 120,00 circa.

Si fa presente che entrambi i locali commerciali sopra descritti **sono stati concessi in locazione** dalla Società FRATELLI PACI S.N.C. DI PACI GIACINTO alla Società ENCAL RISTORAZIONE S.R.L. con contratto in data 11/09/2018 - registrato il 12/09/2018, al canone annuale di € 10.000,00 (vedi **All. 14**).

LOCALE MAGAZZINO-SOTTONEGOZIO

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 641, particella 64, sub. 514.

Posto al piano seminterrato dell'immobile prospiciente via E. Longoni, è posizionato in corrispondenza dei soprastanti bar e Caf ma presenta una superficie più che doppia; vi si accede dal civico n. 21 dalla rampa che conduce all'autorimessa posta sul lato corto del fabbricato, attraverso una porta in ferro integrata ad una serie di infissi schermati; all'interno il magazzino, praticamente in stato di abbandono, è ancora arredato con le vecchie attrezzature per pasticceria evidentemente inutilizzate; l'immobile, disattivato da tutte le utenze, risulta essere in cattivo stato di manutenzione (vedi **All. 2 Foto 26-32** e **All. 3.3**).

a) Finiture

- I pavimenti sono in maioliche; le pareti sono intonacate e tinteggiate alcune; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice e le porte interne in legno tamburato.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie coperta: mq. 278,00 circa.

BOX AUTO PIANO S1, intt. A30, A31

Gli immobili sono censiti i primi 4 al N.C.E.U. di Roma al Foglio 641, particella 591, sub. 532, sub. 533.

Sono ubicati al piano seminterrato del complesso, al quale si accede usando la rampa carrabile posta sul lato corto dell'edificio prospiciente via Longoni, attraverso una porta scorrevole in ferro e vetro retinato; lo spazio interno risulta pavimentato con battuto di cemento e i box auto sono dislocati lungo corridoi carrabili; come anticipato, i box A 30 e A 31 non sono stati visionati internamente in quanto, al momento del sopralluogo, le chiavi in possesso della proprietà non aprivano i lucchetti di chiusura delle serrande avvolgibili in ferro; lo stato di conservazione delle

unità immobiliari sopra descritte è nel complesso buono (**vedi All. 2 Foto 33-36 / 39-45 e All. 3.4**).

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie box auto **A30**: mq. 37,50 circa

Superficie box auto **A31**: mq. 21,00 circa

Le superfici sono state considerate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

DATI CATASTALI

Dal punto di vista del censimento catastale, gli immobili oggetto di stima risultano attualmente distinti nel Catasto Fabbricati di Roma con il seguente dettaglio (**vedi All.ti da 5.1 a 5.5**):

Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	INT.
641	64	526	6	C/1	8	21 mq	507,57	
641	64	527	6	C/1	8	87 mq	2.102,81	
641	64	514	6	C/2	4	262 mq	487,12	
641	591	532	6	C/6	5	32/34 mq	41,32	A30
641	591	533	6	C/6	5	19/21 mq	24,53	A31
Intestazione: FRATELLI PACI S.N.C. DI PACI GIACINTO								

La distribuzione dei subalterni della particella 64 è stato prodotta insieme agli elaborati planimetrici parziali del 25/05/1984 e del 27/04/2018, riportati agli **All. 6 e 7** della presente relazione peritale.

L'Elaborato Planimetrico solitamente è costituito dal disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio,

delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala, ecc.) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni; esso permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni e può essere completato da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle categorie catastali. In questo caso ed in entrambi sono presenti un elaborato stralcio delle cantine, cui è allegato l'elenco dei subalterni relativi a tutte le unità immobiliari ricadenti sulla particella 64. Non risulta invece presente in archivio alcun elaborato planimetrico relativo alla part. 591, in cui ricadono alcuni box interessati, più esattamente A30 e A31.

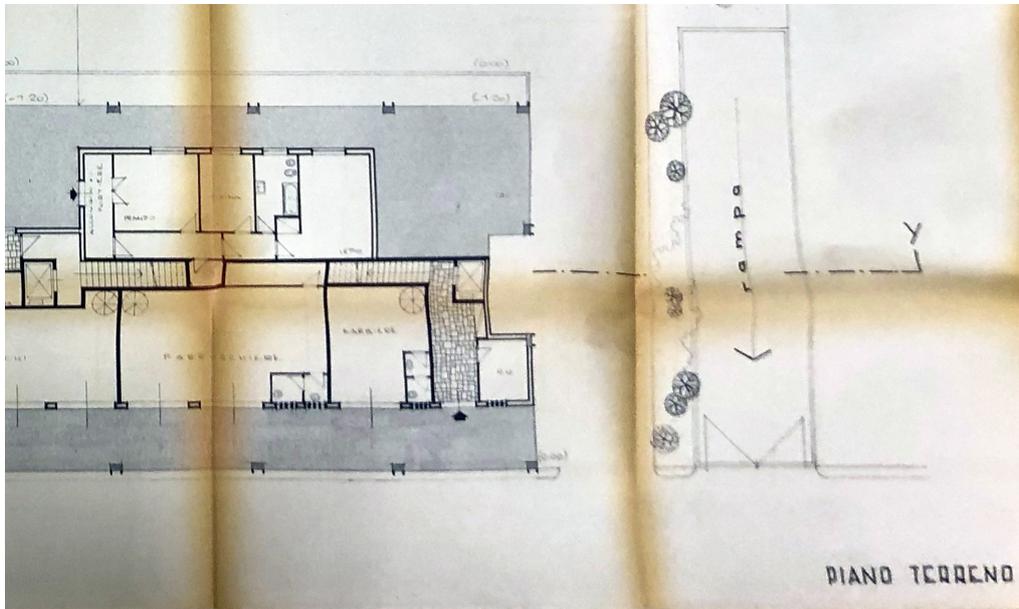
REGOLARITA' URBANISTICA

Per quanto attiene la regolarità urbanistica degli immobili *de quo*, come già riferito nel paragrafo dello svolgimento delle operazioni peritali sono state eseguite le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici preposti, al fine di reperire la documentazione relativa al progetto di realizzazione dei fabbricati di pertinenza e l'accatastamento di primo impianto delle varie unità immobiliari, nonché tutte le eventuali pratiche urbanistiche che fossero intervenute successivamente nel tempo a modificare la *facies* originaria degli stessi, con le risultanze descritte a seguire.

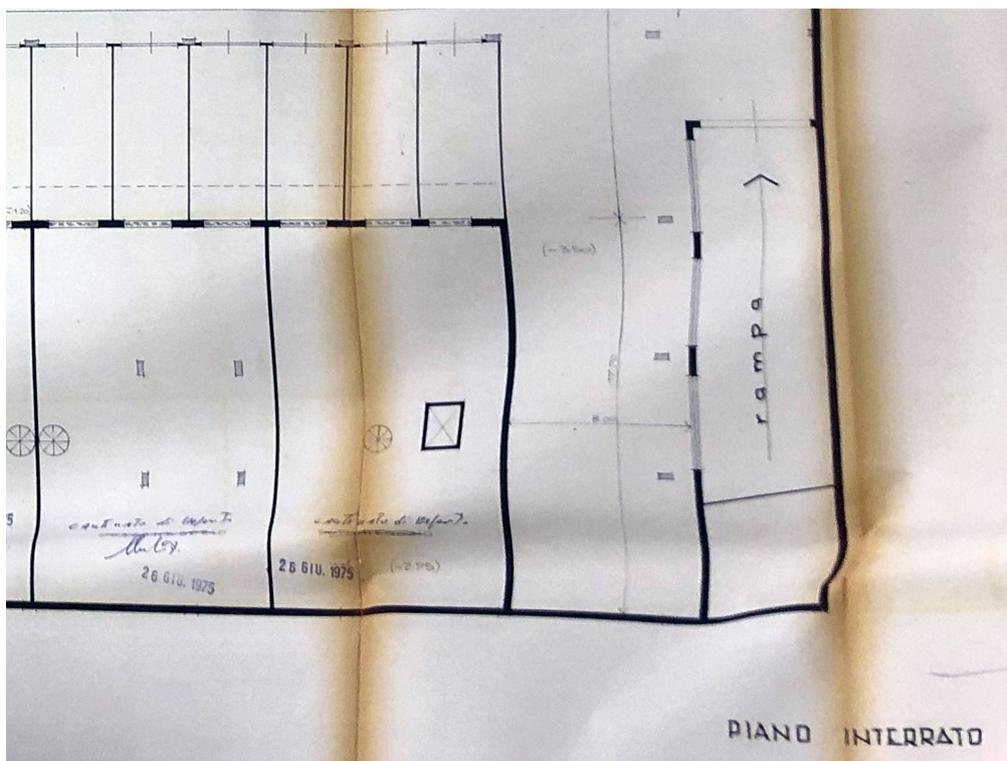
1. All'esito della richiesta con Prot. n. QI/134307/04-08-2022 di visione del fascicolo relativo al progetto originario dei due fabbricati e relativa variante, presentata presso l'Archivio Progetti del IX Dipartimento del Comune di Roma, si è potuto accertare quanto segue.

- il Progetto n. 16921/1975 - Licenza Edilizia n. 464 del 09/08/1975 rappresentava un complesso immobiliare diverso da quello realizzato, sia per struttura che per configurazione delle unità immobiliari; in particolare al Piano Terra del fabbricato su

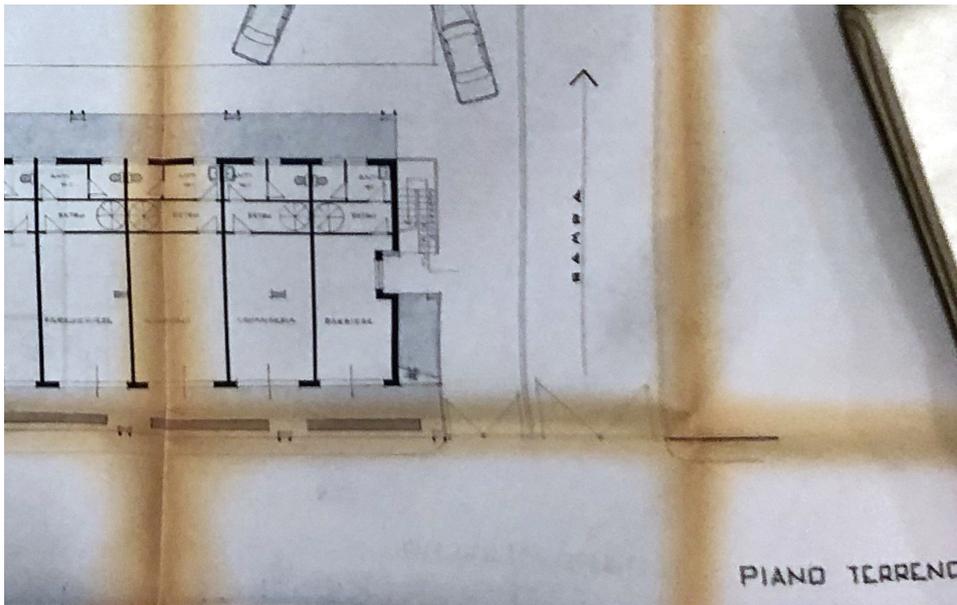
via Longoni la distribuzione dei locali commerciali è del tutto difforme;



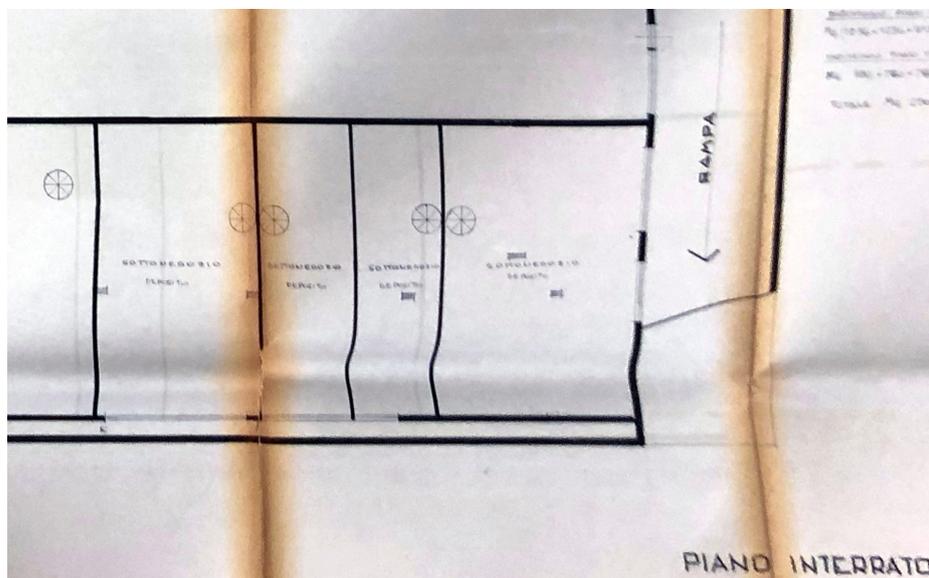
al piano seminterrato il sottonegozio in testata non arriva fino al limite della rampa, quindi i due locali originari non sono confrontabili con quelli rappresentati; è però presente la distribuzione dei box auto chiusi al di sotto delle sagome dei due fabbricati e nella piastra di collegamento (vedi **All. 4.1**).



- La successiva Variante n. 17615/1976 – Licenza Edilizia in Variante n. 788 del 09/08/1976 presenta una situazione diversa, sia rispetto al Progetto di prima fase che rispetto all'attualità: infatti al Piano Terra del fabbricato su via Longoni i negozi in corrispondenza dei 2 attuali (Bar e CAF) sono 4 (uno per ciascuna delle 4 bucaure);



anche al piano S1 c'è una differente distribuzione dei locali, presenti in numero diverso (ad esempio ci sono tre sottonegozi corrispondenti ai 2 oggetti di perizia), ma il primo locale si attesta questa volta fino alla rampa, come all'attualità; rispetto al primo progetto **sono stati eliminati tutti i box auto chiusi** (che invece, evidentemente sono stati realizzati), ma è stata indicata un'area unica destinata a garage (vedi **All. 4.2**).

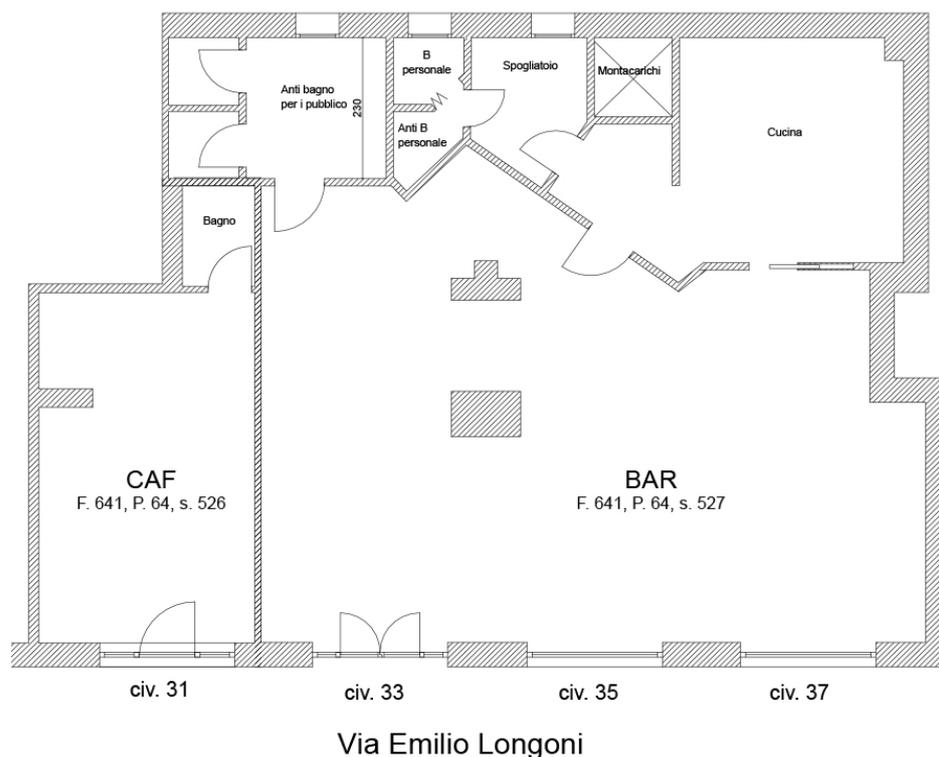


E' quindi chiaro che, dalla data della costruzione ad oggi, gli immobili interessati sono stati oggetto di successive trasformazioni, per le quali si è cercato di reperire le pratiche edilizie che ne attestino la regolarità. *In primis* sono state tratte in copia presso il Catasto di Roma le planimetrie di impianto di tutte le unità immobiliari interessate (vedi **All.ti da 9.1 a 9.5**); per ciascuna unità originaria si ripercorreranno, per quanto possibile, gli *iter* autorizzativi che hanno condotto alla *facies* attuale, procedendo per tipologie e destinazioni d'uso.

LOCALI COMMERCIALI E SOTTONEGOZI

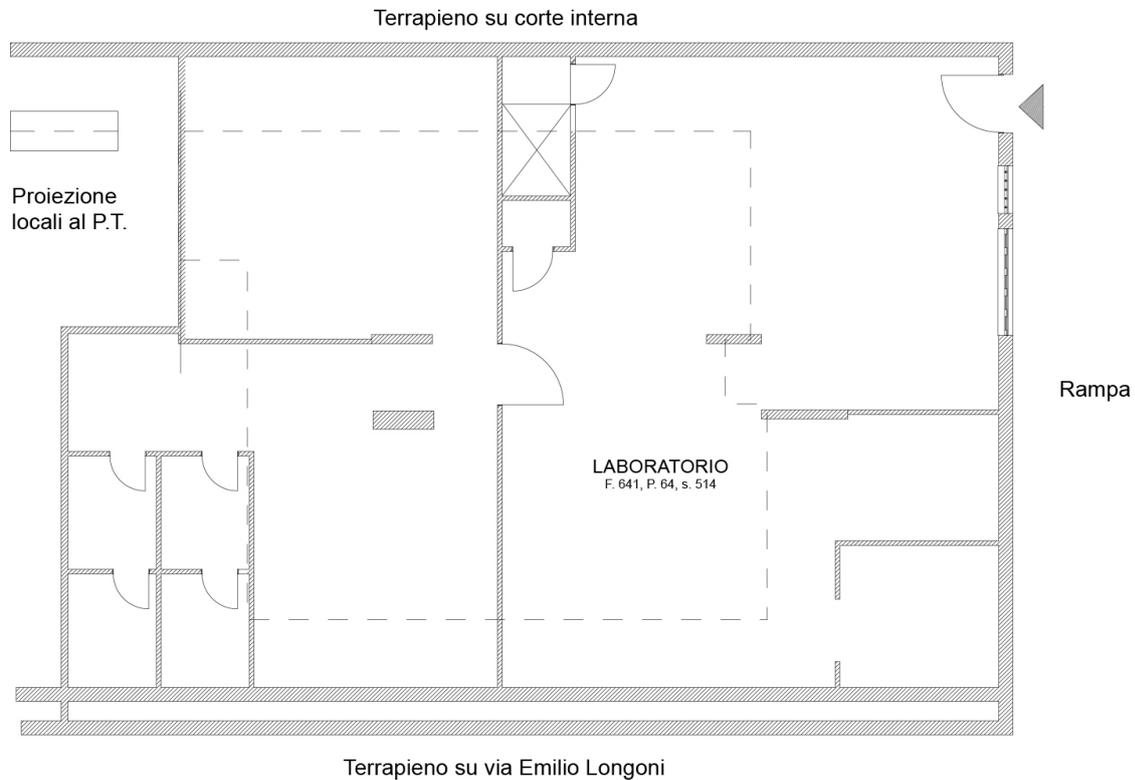
Come già ampiamente descritto, i beni in oggetto attualmente consistono in:

- due locali commerciali adiacenti al P. T. che affacciano sul portico lato via Longoni attraverso delle vetrate apribili o fisse di eguali dimensioni, per un numero totale di 4 campate; in particolare il primo locale, di mq 26,00 circa, interessa una sola delle 4 aperture (quella al civ. 31) mentre il secondo, di mq 120,00 circa, occupa le restanti 3 bucaure ai civici 33, 35 e 37 (qui sotto la restituzione unitaria);



- al di sotto di questi al P. S1 si trova un unico grande locale magazzino/sottonegozio

di mq 278,00 circa, con accesso dalla rampa carrabile e tramite un montacarichi posto in corrispondenza del soprastante retro-bar ed attualmente non più accessibile.

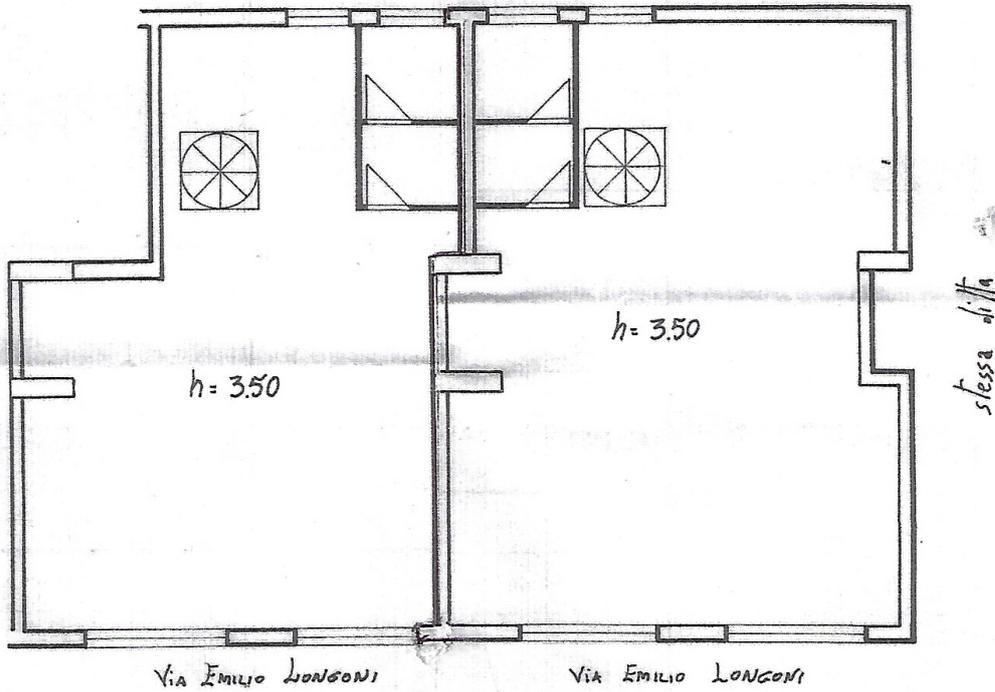


Come già detto, il primo progetto e la successiva variante risalgono agli anni 1975-76 e riportavano 4 unità al posto delle 2 attuali al P.T.; le corrispondenti planimetrie d'impianto catastale (che sono datate 26/08/1980 - Tipo Mappale del 09/05/1980 e quindi presentate subito dopo la conclusione della costruzione dei due fabbricati) sono relative a solo 2 locali commerciali con i relativi sottonegozi, ottenuti accoppiando a due a due le singole unità di progetto e riportano i seguenti identificativi originali:

1. F. 641, P. 64, **sub. 11** - Negozio n. 3 + sottonegozio (vedi **All. 9.1**);

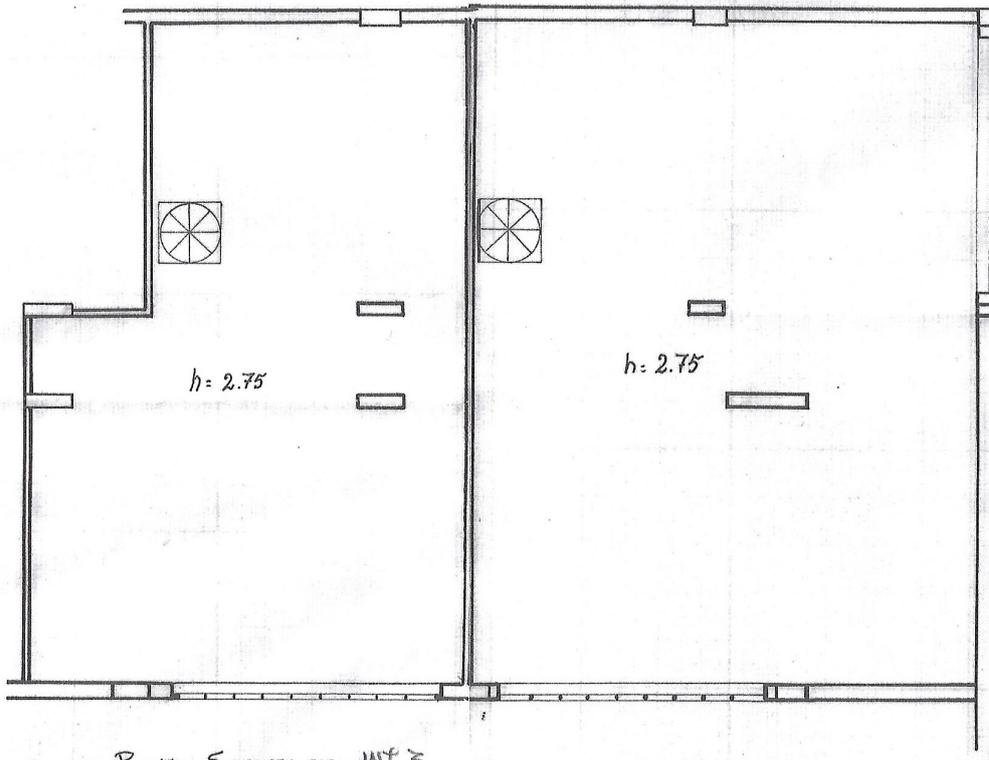
2. F. 641, P. 64, **sub. 12** - Negozio n. 4 + sottonegozio (vedi **All. 9.2**);

E' evidente che la trasformazione da 4 a 2 negozi era già stata realizzata con la costruzione del complesso immobiliare. Nelle 2 immagini a seguire le planimetrie di impianto catastale dei due negozi sono state unite, sia al P.T. che al P. S1; nella terza sono state sovrapposte, per verificare la giacitura di un immobile sull'altro:



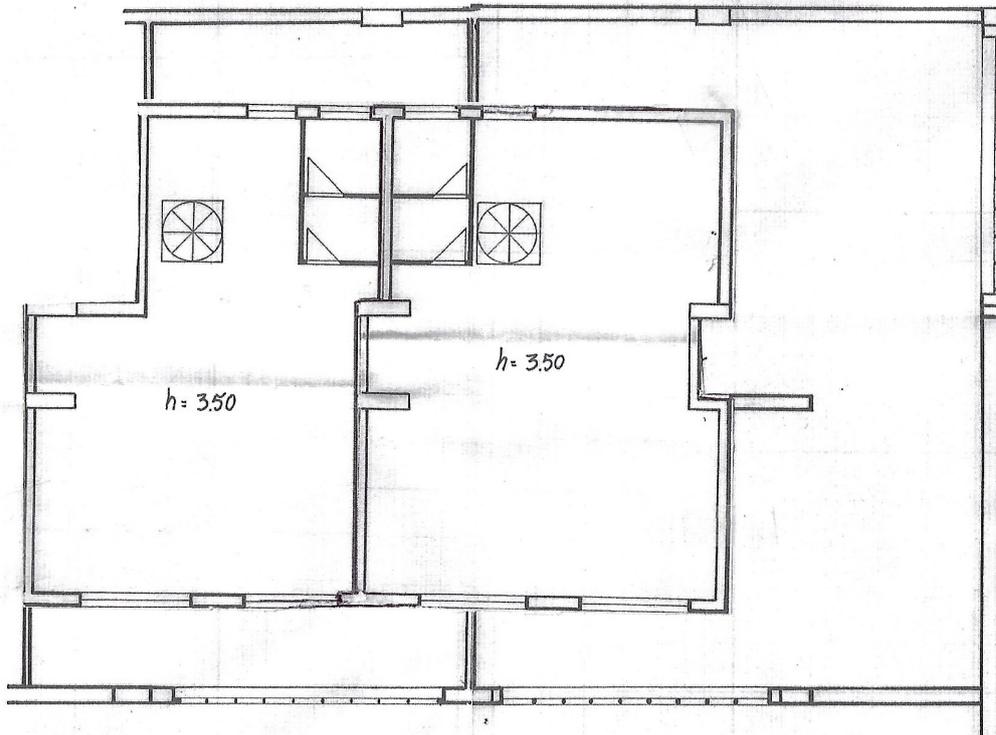
PIANTA PIANO TERRA
INT.3

PIANTA PIANO TERRA
INT.4



PIANTA SOTTONEGOZIO INT.3

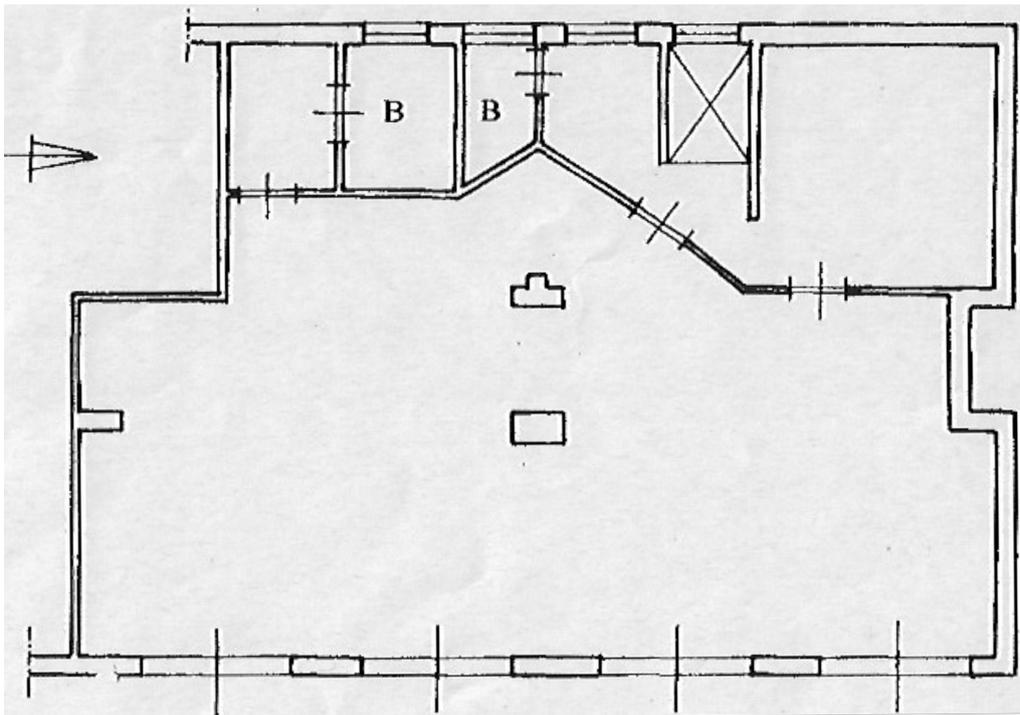
PIANTA SOTTONEGOZIO INT.4



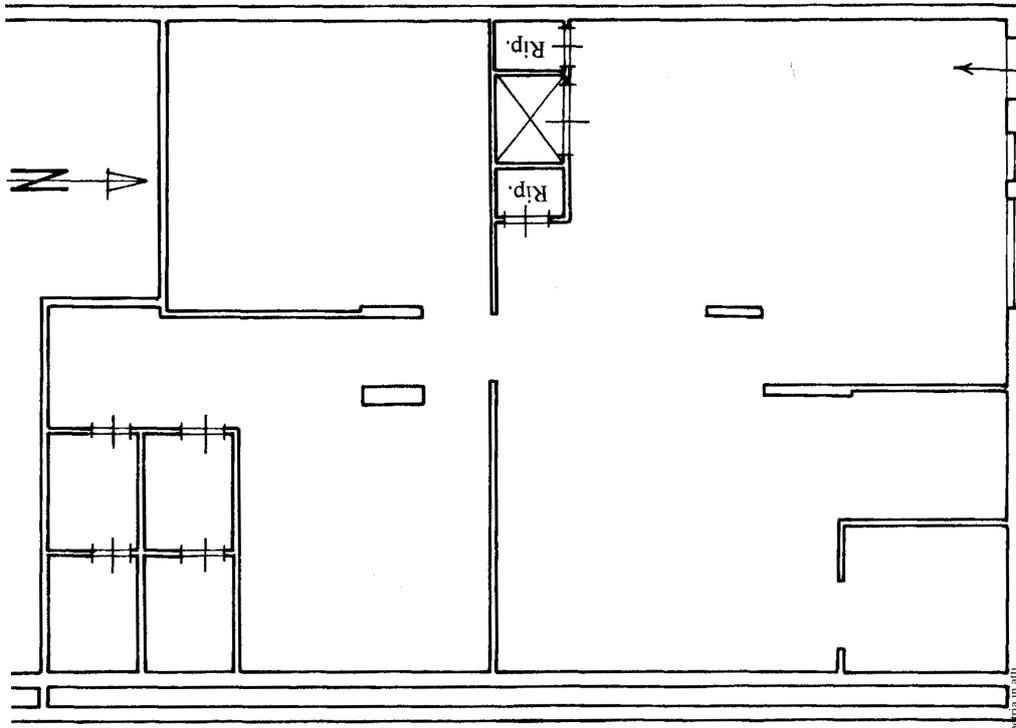
Sovrapposizione

Queste unità immobiliari, contraddistinte con i subalterni 11 (int. 3) e 12 (int. 4) sono state soppresse nel 2008, generando per frazionamento e fusione le seguenti unità:

1. F. 641, P. 64, **sub. 513** - Negozio n. 3 + Negozio n. 4 al P.T. (vedi **All. 9.3**);



2. F. 641, P. 64, **sub. 514**- Sottonegozio n. 3 + sottonegozio n. 4 al P. S1 (vedi **All. 9.3**);



Come già anticipato, la ricerca presso il Municipio di competenza delle relative pratiche autorizzative non ha prodotto risultati (vedi **All. 10.1**) e quindi non si dispone di alcun titolo edilizio che abbia autorizzato questa modifica.

La sottoscritta però, ha preso contatto con l'arch. Valter Vari, il professionista che aveva redatto nel 2008 le planimetrie catastali dei due immobili, per chiedere se per caso avesse presentato (come spesso succede) anche la pratica edilizia di fusione dei locali al P. T. (s. 513) con frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso da sottonegozio a magazzino/laboratorio al P. S1 (s. 514) e ne avesse conservata copia. Quest'ultimo ha confermato che a suo tempo era stata presentata regolare DIA presso il Municipio di competenza, della quale ha trasmesso via mail alla sottoscritta l'elaborato grafico riportato all'**All. 11** della presente relazione peritale, unico documento ancora in suo possesso, intestato al Municipio ex VII ma privo di protocollazione.

Dall'analisi di quanto rappresentato in questo disegno, si comprende che nel 2008 si

era proceduto ad autorizzare la ristrutturazione solo del bar al piano terra: quindi il frazionamento e fusione dei due interni 3 e 4 doveva essere già stato realizzato con una pratica urbanistica precedente (*l'ante operam* era già così configurato), della quale però non c'è più traccia. A questo riguardo il sig. Paci ha riferito che i lavori eseguiti precedentemente - che avevano portato alla fusione dei 2 locali al P.T. e di quelli al P. S1, al frazionamento delle due porzioni con costituzione di due differenti unità immobiliari ed alla realizzazione del montacarichi - risalgono agli anni 1987-88 ed erano stati regolarmente autorizzati da pratica edilizia presentata in Comune, della quale però il Paci non dispone più di alcuna copia ufficiale con i timbri del protocollo. Il sub. 513 al P.T. nel 2018 è stato poi ulteriormente soppresso, generando per frazionamento e fusione le seguenti unità:

1. F. 641, P. 64, **sub. 526** - Negozio CAF al P.T. civ. 31 (vedi **All. 5.1**);
2. F. 641, P. 64, **sub. 527** - Negozio BAR al P.T. civ. 33, 35 e 37 (vedi **All. 5.2**).

Anche in questo caso la sottoscritta ha contattato gli **arch.tti Francesco e Mario Gaudio**, redattori delle planimetrie catastali al 2018, per poter rintracciare la relativa pratica edilizia; gli stessi hanno trasmesso copia dei documenti relativi alla **CILA Prot. n. CF/2018/228292**, da questi presentata presso il V Municipio in data 31/10/2018 (vedi **All. 12**) per conto dell'attuale locatario, che risulta essere l'ultima pratica edilizia efficace sugli immobili de quo.

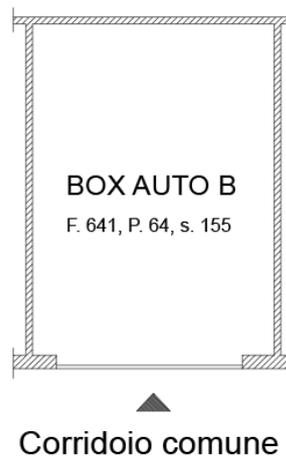
In conclusione, sulla base alla documentazione reperita, si ritiene che i negozi al P. T. così come oggi configurati sono conformi alla CILA sopraindicata, mentre il locale al P. S1 è conforme a quanto rappresentato nel grafico a firma dell'arch. Vari (vedi **All. 11**). Va detto però che non è stata accertata urbanisticamente la variazione riscontrata tra la configurazione degli immobili allo stato di Variante e quella dello stato di impianto catastale, ed ancora tra quest'ultimo e quello risalente al 2008 (a meno di dichiarazioni del fallito sig. Paci, non supportate da documentazione ufficiale), fatto che in realtà

determinerebbe la nullità anche delle successive pratiche edilizie presentate sui beni.

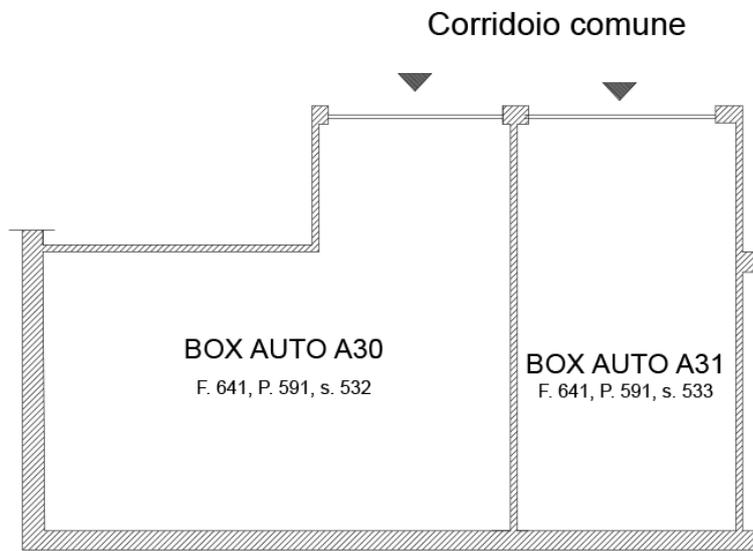
BOX AUTO

Le autorimesse oggetto di stima consistono in:

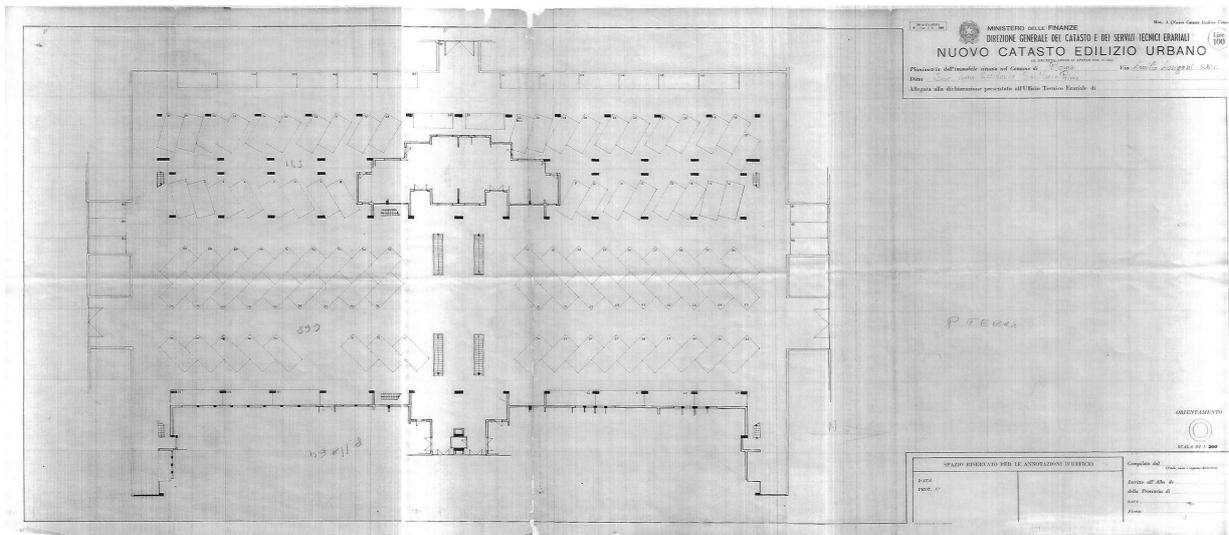
- Un Box contraddistinto con la lettera B, che si trova in corrispondenza della stecca lato via Longoni, di mq 18,00 circa;



- due Box auto adiacenti denominati A30 e A31, che si trovano in corrispondenza della stecca lato interno, di mq 38,00 circa il primo e 21,00 mq circa il secondo;



Come più volte ribadito, nella Variante approvata nel 1976 i box chiusi non erano più presenti; al loro posto era indicata un'area a parcheggio/garage sulla quale sarebbero stati identificati gli stalli di sosta (vedi **All. 4.2**). A riprova, Insieme con le planimetrie di impianto è stata prodotta dal funzionario del Catasto una planimetria dell'area garage con il posizionamento dei posti auto, priva però di timbro e data (vedi **All. 9.4**).



Le planimetrie d'impianto dei box sono datate 01/10/1986 (vedi **All. 9.5**); in particolare sul Modello 1M di richiesta di primo accatastamento per il Box B si trovano due timbri con la dicitura «Proviene da prot. n. 6894/80 ora sub. AU» e «Concessione edilizia n. 127/C del 1984»

SCHEDE PER CIA	DITTA da inscrivere		GLI ESEMPI RIPORTATI NEL
	nel nuovo Catasto edilizio urbano (3)	Proviene da prot n. 6894/80 ora sub AU	
	Residenza del primo intestatario	Concessione edilizia n. 127/C del 1984	
	Come pervenne il possesso (4)	ca. 1/10/1986	

Evidentemente tra il 1980 ed il 1986 deve essere intervenuta la presentazione di un progetto di nuova distribuzione interna del Piano S1, anche se al n. 127/C/84 non corrisponde alcun fascicolo presso l'Archivio Progetti del Comune di Roma.

Sulla base di quanto riferito, tutti i box risultano conformi a quanto rappresentato nelle

planimetri catastali di primo impianto ma non rispetto al progetto originario in Variante; purtroppo non è reperibile il fascicolo relativo al progetto n. 127/C/84 che ne certificherebbe a tutti gli effetti la regolarità.

GRAVAMI – IPOTECHE

Dalla documentazione reperita risulta che sugli immobili *de quo* sono ancora pendenti gravami (vedi **All. 15**).

- **Foglio: 641 - Particella 64 - Subalterno 513:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2011 - Registro Particolare 22099, Registro Generale 114083, Pubblico ufficiale MORI ROBERTA, Repertorio 22181/7870 del 07/10/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2015 - Registro Particolare 12136, Registro Generale 73187, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA, Repertorio 4478/9715 del 14/07/2015, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 11352, Registro Generale 63475, Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, Repertorio 9406/9717 del 30/05/2017, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

- **Foglio: 641 - Particella 64 - Subalterno 514:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2011 - Registro Particolare 22099, Registro Generale 114083, Pubblico ufficiale MORI ROBERTA, Repertorio 22181/7870 del 07/10/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2015 - Registro Particolare 12136, Registro

Generale 73187, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD SPA, Repertorio 4478/9715 del 14/07/2015, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 11352, Registro Generale 63475, Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, Repertorio 9406/9717 del 30/05/2017, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

• **Foglio: 641 - Particella 591 - Subalterno 532:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 11352, Registro Generale 63475, Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, Repertorio 9406/9717 del 30/05/2017, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

• **Foglio: 641 - Particella 591 - Subalterno 533:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 31/05/2017 - Registro Particolare 11352, Registro Generale 63475, Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, Repertorio 9406/9717 del 30/05/2017, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO immobili siti in ROMA (RM) - SOGGETTO DEBITORE.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore da attribuire ai beni in esame in relazione al mercato di riferimento. Per valore di mercato si intende *«il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio*

interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Criterio e metodologia estimativa adottata

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione; tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta, che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima, quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato, che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili desunti dagli enti preposti e tabellati ufficialmente o per cui abbiamo notizia da transazioni avvenute in un periodo coevo a quello della stima;
- l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per

riprodurre o ricostruire un bene esistente, opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale; tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene, in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;

- l'approccio finanziario (o reddituale), che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito; i flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto, per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima.

Nel caso in esame si adotterà il **metodo diretto**, ossia si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore venale all'attualità degli immobili utilizzando il metodo sintetico-comparativo, che conduce alla definizione del valore del bene facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili simili a quello da valutare nella zona di pertinenza.

Metodo sintetico-comparativo

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni *de quo* si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

I risultati ottenuti verranno verificati adottando anche il **Metodo analitico**, che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Metodo sintetico

La determinazione del valore commerciale dei beni immobiliari sopra descritti con il metodo sintetico e con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca

dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare - come l'OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Tecnoborsa-BIR (Borsa Immobiliare di Roma) e il Borsino Immobiliare.it - combinata e avvalorata con ricerche sul territorio, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Si fa presente che, per quanto riguarda il Locale Magazzino C2 al piano S1 - destinazione d'uso non presente nei bollettini ufficiali - si applicherà il valore ricavato riferito ai negozi ridotto al 50%, così come stabilito dalle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998, nella Norma UNI 10750 per le destinazioni d'uso non residenziali e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" della Agenzia delle Entrate, ed abbattuto ulteriormente del 20% (riduzione effettiva del **70%**) per tenere conto delle condizioni in cui versa il bene. Le Fonti consultate riportano in particolare:

- Quotazioni dall'OMI - **AGENZIA DEL TERRITORIO** - II Sem 2022 - per la Zona Tor Sapienza (vedi All. 16):
 - Per i **Negozi** un valore minimo di 1.200,00 €/mq e massimo di 1.700,00 €/mq;
valore medio **1.450,00 €/mq**
 - Per i **Box** un valore minimo di 850,00 €/mq e massimo di 1.250,00 €/mq; valore medio **1.050,00 €/mq**
- Quotazioni del **LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Roma BIR – TECNOBORSA** - II Sem 2022 per la Zona Tor Sapienza (vedi All. 17):
 - per i **locali commerciali** un valore unico di **1.700,00 €/mq;**
 - per i **Box** un valore unico di **900,00 €/mq;**
- Quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2022 - per la Zona Tor Sapienza (vedi All. 18):

- Per i **Negozi** un valore minimo di 1.003,00 €/mq e massimo di 1.615,00 €/mq;
valore medio **1.309,00 €/mq**
- Per i **Box** un valore minimo di 904,00 €/mq e massimo di 1.339,00 €/mq;
valore medio **1.121,00 €/mq**

Per il caso in esame, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, le buone condizioni in cui versano e l'ubicazione, si è stabilito che il valore commerciale più appropriato da applicare alla stima sia **la media tra i valori medi** tra i 3 indicati dalle quotazioni ufficiali e cioè:

- per i negozi €/mq 1.486,00 = **€/mq 1.500,00** (arrotondato);

- per i Box €/mq 1.024,00 = **€/mq 1.000,00** (arrotondato).

- per il Magazzino €/mq 1.500,00x0,30 = **€/mq 450,00**.

Il valore di mercato unitario a metro quadrato ottenuto verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) degli immobili in stima, ricavata sulla base dei rilevamenti personalmente effettuati dal sottoscritto CTU in occasione dei sopralluoghi ove possibile e sulla base delle planimetrie catastali per i locali che non è stato possibile visitare.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% dello spessore di pareti perimetrali confinanti fino ad un massimo di 25 cm;
- 50% delle pertinenze accessorie (cantine, posti auto coperti scoperti, box etc.)

comunicanti con i vani principali.

Si riportano le superfici commerciali dei beni da stimare:

LOCALE COMMERCIALE – CAF - s. 526

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 26,00	100% superficie	26,00 m²
--	-----------------	----------------------------

LOCALE COMMERCIALE – BAR - s. 527

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 120,00	100% superficie	120,00 m²
---	-----------------	-----------------------------

LOCALE MAGAZZINO – EX SOTTONEGOZIO- s. 514

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 278,00	100% superficie	278,00 m²
---	-----------------	-----------------------------

BOX AUTO A30 - s. 532

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 37,50	100% superficie	37,50 m²
--	-----------------	----------------------------

BOX AUTO A31- s. 533

SUPERFICIE COMMERCIALE m² 21,00	100% superficie	21,00 m²
--	-----------------	----------------------------

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; alla superficie virtuale come sopra calcolata verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile prima stimato, ottenendo:

Consistenza (in m ²)	Valore unitario (in €/m ²)	Valutazione (in €)
NEGOZIO CAF 26,00 mq	1.500,00.	39.000,00
NEGOZIO BAR 120,00 mq	1.500,00.	180.000,00
MAGAZZINO. 278,00 mq	450,00.	125.100,00
BOX A30 37,50 mq	1.000,00.	37.500,00
BOX A31 21,00 mq	1.000,00.	21.000,00

Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «i beni

immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula: $V = R / r$, ove V è il valore venale, R il reddito netto, r il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

R è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili.

All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse r generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso r , portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la facilità di locazione, la vicinanza a infrastrutture urbane e servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazione centrale, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà del bene, ubicazione periferica o disagiata, ecc. Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al **3%** se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Nel caso in esame, consideratene tutte le caratteristiche, si è ritenuto congruo applicare un saggio di interesse r pari al **3,5%** per tutti gli immobili ad eccezione del

magazzino, che deve essere un poco più alto in considerazione dello stato di deterioramento in cui versa, ossia al **4%**.

Possiamo a questo punto sviluppare la formula **$R = F - P$** , dove:

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo;
- P = Spese.

Le fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare consultate - *OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio*, Tecnoborsa-BIR (Borsa Immobiliare di Roma) e Borsino Immobiliare tabellano i seguenti valori locativi per immobili simili nel periodo in esame:

- Quotazioni dall'**OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO** - II Sem 2022 - per la Zona Tor Sapienza (vedi All. 16):
 - Per i **Negozi** un valore locativo minimo di 8,80 €/mq e massimo di 12,50 €/mq;
valore medio **10,65 €/mq**
 - Per i **Box** un valore locativo minimo di 5,30 €/mq e massimo di 7,80 €/mq;
valore medio **6,55 €/mq**
- Quotazioni del **LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Roma BIR – TECNOBORSA** - II Sem 2022 per la Zona Tor Sapienza (vedi All. 17):
 - per i **locali commerciali** un valore locativo unico di **7,50 €/mq**;
 - per i **Box** un valore unico di **4,00 €/mq**;
- Quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2022 - per la Zona Tor Sapienza (vedi All. 18):
 - Per i **Negozi** un valore locativo minimo di 6,05 €/mq e massimo di 9,74 €/mq;
valore medio **7,89 €/mq**
 - Per i **Box** un locativo minimo di 4,51 €/mq e massimo di 6,69 €/mq;
valore medio **5,60 €/mq**

Si perviene alla determinazione del reddito lordo prendendo, anche in questo caso, la media dei valori medi per le locazioni di immobili simili tra i 3 censiti, con la riduzione del 70% del valore rispetto ai negozi per il magazzino, che risultano essere pari a:

- per i negozi € /mq 8,68,00 = **€/mq 8,70** (arrotondato);
- per i magazzini € /mq 2,60,00 = **€/mq 2,60**;
- per i Box € /mq 5,38 = **€/mq 5,40** (arrotondato).

Tali valori verranno moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, così parametrata:

NEGOZIO CAF

Reddito medio mensile	€ 8,70/mq*26,00 mq	€ 226,20
F (reddito lordo)	€ 226,20 x 12 mesi	€ 2.714,40
r - saggio d'interesse		3,5%
P = 40%di F		€ 1.085,76
R = F - P		€ 1.628,64
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}$ =		€ 46.500,00 (arrotondato)

NEGOZIO BAR

Reddito medio mensile	€ 8,70/mq*120,00 mq	€ 1.044,00
F (reddito lordo)	€ 226,20 x 12 mesi	€ 12.528,00
r - saggio d'interesse		3,5%
P = 40%di F		€ 5.011,20
R = F - P		€ 7.516,80
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}$ =		€ 214.700,00 (arrotondato)

MAGAZZINO

Reddito medio mensile	€ 2,60/mq*278,00 mq	€ 722,80
F (reddito lordo)	€ 226,20 x 12 mesi	€ 8.673,60
r - saggio d'interesse		4%
P = 40%di F		€ 3.469,44
R = F - P		€ 5.204,16
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}$ =		€ 130.100,00 (arrotondato)

BOX A30

Reddito medio mensile	€ 5,40/mq*37,50 mq	€ 202,50
F (reddito lordo)	€ 226,20 x 12 mesi	€ 2.430,00
r - saggio d'interesse		3,5%
P = 40%di F		€ 972,00
R = F - P		€ 1.458,00
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}$ =		€ 41.600,00 (arrotondato)

BOX A31

Reddito medio mensile	€ 5,40/mq*21,00 mq	€ 113,40
F (reddito lordo)	€ 226,20 x 12 mesi	€ 1.360,80
r - saggio d'interesse		3,5%
P = 40%di F		€ 544,32
R = F - P		€ 816,48
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}=$		€ 23.300,00 (arrotondato)

I valori così ottenuti sono del tutto sovrapponibili a quelli ricavati con il metodo sintetico; mediando i due importi ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT. + METODO ANAL./2	MEDIA €
NEGOZIO CAF	39.000,00+46.500,00/2	42.750,00
NEGOZIO BAR	180.000,00+214.700,00/2	197.350,00
MAGAZZINO	125.100,00+130.100,00/2	127.600,00
BOX A30	37.500,00+41.600,00/2	39.550,00
BOX A31	21.000,00+23.300,00/2	22.150,00

Questi costituiscono i valori che si ritiene di dover attribuire agli immobili *de quo*.

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti. Tali valori, inoltre, risultano validi nell'ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- Agli immobili in capo al Fallimento in esame, siti nel Comune di Roma (RM) in via Emilio Longoni civici nn. 11-39 e più estesamente identificati e descritti nel

corpo della relazione peritale, viene attribuito il valore come riportato nella seguente tabella riassuntiva:

INDIRIZZO	TIPOLOGIA	INT.	F.	PART.	SUB.	CAT.	VALORE €
Via Emilio Longoni n. 31 - PT	NEGOZIO		641	64	526	C/1	42.750,00
Via Emilio Longoni nn. 33-35-37- PT	NEGOZIO		641	64	527	C/1	197.350,00
Via Emilio Longoni n. 21 - P S1	MAGAZZINO		641	64	514	C/2	127.600,00
Via Emilio Longoni nn. 11-39 - P S1	BOX	A30	641	591	532	C/6	39.550,00
Via Emilio Longoni nn. 11-39 - P S1	BOX	A31	641	591	533	C/6	22.150,00

- Rispetto alla regolarità urbanistica dei succitati immobili, si sono rilevate alcune criticità che di seguito si riassumono:
 - i due locali commerciali al P.T. ed il magazzino-sottonegozio sono difformi da quanto previsto nella Variante di Progetto originario del fabbricato, come estesamente riferito nel corpo della relazione; purtroppo la ricerca presso il Municipio di competenza non ha prodotto risultati, quindi non è possibile dichiarare con assoluta certezza che tutte le trasformazioni succedutesi nel tempo siano state autorizzate da un regolare titolo edilizio, fatto che avvalorerebbe la situazione *ante operam* rappresentata sull'ultima pratica edilizia efficace sugli immobili *de quo*, la quale stigmatizza gli immobili così come sono all'attualità e ne accerta la conformità;
 - tutti i box risultano conformi a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali di primo impianto ma non rispetto al progetto originario in Variante, che prevedeva un'unica area a parcheggio/garage sulla quale sarebbero stati identificati i vari stalli di sosta; purtroppo non è stato reperito in Archivio comunale alcun progetto autorizzativo dei locali autorimessa attualmente realizzati;

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1.** Viste satellitari Google Earth della zona di via Longoni.
- 2.** Documentazione fotografica.
- 3.1** Restituzione grafica del locale commerciale sito a Roma in via E. Longoni n. 31.
- 3.2** Restituzione grafica del locale commerciale e sito a Roma in via E. Longoni nn. 33-35-37.
- 3.3** Restituzione grafica del magazzino/laboratorio sito a Roma in via E. Longoni n. 21.
- 3.4** Restituzione grafica dei Box A30 e A31 siti a Roma in via E. Longoni nn. 11-39.
- 4.** Domanda di accesso agli atti tramite la piattaforma SIPRE presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia – Ufficio Archivio del Comune di Roma, con Prot. n. QI/134307/04-08-2022, relativamente al Progetto n. 17615/76-Abitabilità n. 317 del 15/10/1980, in data 04/08/2022.
 - 4.1** Stralcio Progetto n. 16921/75.
 - 4.2** Stralcio Variante n. 17615/76.
- 5.1** Visura Storica e planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 641, part. 64, sub. 526.
- 5.2** Visura Storica e planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 641, part. 64, sub. 527.

- 5.3** Visura Storica e planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 641, part. 64, sub. 514.
- 5.4** Visura Storica e planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 641, part. 591, sub. 532.
- 5.5** Visura Storica e planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Roma al Foglio 641, part. 591, sub. 533.
- 6** Elaborato planimetrico catastale della part. 64 del F. 641 in data 25/05/1984.
- 7** Elaborato planimetrico catastale della part. 64 del F. 641 in data 27/04/2018.
- 8** Estratto di Mappa Catastale relativo al F. 641, partt. 64-591.
- 9.** Richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale - Busta di primo accatastamento, planimetrie di impianto e modelli di accertamento relativamente agli immobili in capo ai falliti, siti in via Emilio Longoni 11-39 presso il Catasto di Roma.
- 9.1** Modelli e Planimetrie catastali di impianto al 1980 del locale commerciale originariamente censito al Catasto di Roma al Foglio 641, part. 64, sub. 11.
- 9.2** Modelli e Planimetrie catastali di impianto al 1980 del locale commerciale originariamente censito al Catasto di Roma al Foglio 641, part. 64, sub. 12.
- 9.3** Modelli e Planimetrie catastali al 2008 del locale commerciale e del locale magazzino-laboratorio provenienti dal frazionamento e fusione dei sub. 11 e 12, individuati al Foglio 641, part. 64, sub. 513 e 514.
- 9.4** Planimetria catastale del locale garage al piano S1 precedente alla realizzazione dei box auto chiusi, probabilmente risalente al 1980 ma priva di timbri e date.
- 9.5** Modelli e Planimetrie catastali di impianto al 1984 dei box auto censiti

al Catasto di Roma al Foglio 641, part. 591, sub. 532, 533, 543 e 553.

10. Domanda di accesso agli atti presso il Municipio V del Comune di Roma, con Prot. n. CF/2023/125121 del 16/06/2023 - Repertorio n. 8245 del 16/06/2023, relativamente a tutte le pratiche edilizie eventualmente presentate per gli immobili in capo ai falliti, siti in via Emilio Longoni 11-39 da 1980 ad oggi, in data 16/06/2023.

10.1 Risposta alla domanda di accesso agli atti del Municipio V, Prot. n. 127489 del 20/06/2023.

11. Elaborato grafico inviato dall'arch. Valter Vari da questi redatto nel 2008 per la ristrutturazione del bar/pasticceria in via Longoni nn. 31, 33, 35 e 37, privo di timbro di protocollazione presso il Municipio ex VII.

12. Documentazione CILA Prot. n. CF 2018/228292 del 31/10/2018 a firma dall'arch. Francesco Gaudio per la ristrutturazione del bar/pasticceria in via Longoni nn. 31, 33, 35 e 37 con frazionamento in due unità.

13. Atto di Compravendita a rogito Notaio Giorgio Giorgi di Roma in data 19/10/1987, Rep. n. 21649/3092, relativo al Negozio n. 3, censito al F. 641, part. 64, s. 11.

14. Contratto di locazione dei locali C1 al P.T. dalla Società FRATELLI PACI S.N.C. DI PACI GIACINTO alla Società ENCAL RISTORAZIONE S.R.L., in data 11/09/2018 - registrato il 12/09/2018.

15. Ispezione ipotecaria degli immobili *de quo*.

16. «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, II Semestre 2022 – Quotazioni Negozi e Box a Roma, Zona Tor Sapienza.

17. «Tecnoborsa BIR-Borsa Immobiliare di Roma» – Quotazioni Negozi e Box a Roma, Zona Tor Sapienza.

18. Borsino Immobiliare, II Semestre 2022 – Quotazioni Negozi e Box a Roma, Zona Tor Sapienza.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 25 settembre 2023

La C.T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

