

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott. ADOLFO CECCARINI

Fallimento: **N°351/2021** Società TRES srl.

Curatore: Avv. Sabrina PIRANI.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premesso:

- Che il sottoscritto in data **17/09/2021** è stato nominato CTU dal G.D. dott. Adolfo CECCARINI per la redazione della perizia di stima dell'immobile sito nel comune di Roma (Rm) di proprietà della società *TRES srl*;
- Che la società fallita è risultata avere la seguente proprietà immobiliare:
 - Locale commerciale sito in Roma, via Baveno, 58, piano S2, scala A, edificio E, identificato al NCEU di Roma al Fg. 344, Part.Ia 2521, Sub 517, Categoria C/1;
- Che in data del **18/10/2021**, il sottoscritto ha eseguito l'accesso ai luoghi oggetto di perizia, constatandone lo stato dell'arte, rilevando i beni ivi presenti e scattando diverse foto documentali;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU procede alla redazione della seguente:

PERIZIA ESTIMATIVA

Il compendio oggetto di stima è costituito da n.1 immobile adibito a locale commerciale situato in:

- Comune: ROMA (RM), cap. 00138
- VIA BAVENO, n°58
- Piano: INTERRATO – S2.
- Scala: A
- Edificio: E

1° Quesito: *Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile oggetto di procedura (comune, località, via, caratteristiche interne ed esterne), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.*

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa, è situato nel comune di

Roma, in località *Casalotti* e precisamente in via Baveno, 58, scala A, edificio E. (vedere *Allegato 1 – Localizzazione e Allegato 5 - Foto documentali*)

Esso è così composto:

Lotto composto di: ***“Locale commerciale posto al piano secondo sotto strada dotato di servizi, confinante con terrapieno su due lati, rampa condominiale e locale B, salvo altri”***. (vedere: *Allegato 2 – Planimetria catastale Roma e Allegato 3_Visura catastale Roma*)

Descrizione di dettaglio:

L'immobile in esame è situato nel Comune di Roma in una zona urbanistica di non recente realizzazione (1970) denominata *Casalotti* – tra la dorsale viaria della via *Casalotti* e della via di *Boccea* ma esternamente alla cinta di grande viabilità denominata G.R.A. L'immobile oggetto di perizia è posto all'interno di un complesso residenziale costituito da 6 edifici (A,B,C,D,E,F) e più precisamente alla scala A, secondo piano interrato, dell'edificio denominato “E”, con accesso direttamente dal cancello carrabile su strada al civico n.58 della via *Baveno*, percorrendo la viabilità interna e seguendo le indicazioni della cartellonistica della società fallita. Il complesso cui l'immobile appartiene è facilmente raggiungibile dallo svincolo di Uscita del G.R.A. denominato: *“Roma centro, Via di Boccea, Via Casalotti, Primavalle”* proseguendo per la lunga via di *Boccea* fino alla prima rotatoria da cui, girando a sinistra, si imbecca la via *Ulrico Hoepli* fino alla successiva terza rotatoria dove alla sinistra si deve imboccare la via *Casalotti*. Da qui si deve poi proseguire per 500m fino alla quinta traversa a destra (via *Arona*) da cui si accede alla via *Baveno*. La posizione è dunque buona, poiché pur essendo in una zona tranquilla, il complesso è vicino al GRA (6 minuti in auto, 3,4 km) e a 5 minuti di distanza in auto da tutti i centri commerciali e uffici pubblici. (*Allegato 1 – Localizzazione*).

L'immobile, alla data del sopralluogo, era libero da attività operative ma occupato da alcuni oggetti e da rimanenze di merce appartenenti alla società fallita. (*Allegato 5 – Foto documentali Roma*) - (*Allegato 6 – Verbale di sopralluogo Roma*)

Il locale commerciale oggetto di perizia è pervenuto alla società oggetto di procedura, giusto Atto di Compravendita stipulato in Roma il 23/12/2009, presso lo studio del notaio dott. Paolo FENOALTEA, identificato con repertorio n.18579, raccolta n.11175 e registrato all'AE - RM2, il 07/01/2010 al n.215 – 1T.

Nello stesso atto, il Sig. Mario Proietti ha venduto alla società TRES Srl, la piena proprietà del ***“Locale commerciale posto al piano secondo sotto strada, dotato di servizi, confinante con terrapieno su due lati, rampa condominiale e locale B, salvo altri”***. (*Allegato 8 – Atto di provenienza*)

2° Quesito: *descriva il CTU, gli identificativi catastali e se lo stato dei luoghi è conforme agli stessi ovvero se sprovvisto di idoneo accatastamento.*

Il lotto di terreno oggetto di perizia è identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma, come segue:

Foglio n°344, particella n°2521, sub 517, Z.C. 6, Cat. C/1, classe 6, Consistenza Mq 510, Superficie catastale mq 512, rendita €9.087,06, in atti dal 09/11/2015.

Intestati:

❖ **SOC. TRES SRL** CF: 09771221000 - Proprietà per 1/1;

(Allegato 2 –Visura catastale Roma)

Allo stato attuale, si è potuto constatare in fase di sopralluogo che l'immobile in oggetto **NON** è conforme alla planimetria catastale.

Infatti, si ravvisa una diversa indicazione grafica dei locali, consistenti in:

1. Mancata rappresentazione di n.3 pilastri in cemento armato facente parte della struttura originale in cemento armato dell'edificio di dimensioni n.1 di cm 91x38 e n.2 di cm 43x29, n.3 cm 90x38.

Pertanto, tali incongruenze determinano la necessità di provvedere alla rettifica della planimetria agli atti.

Per la difformità di cui al punto 1 è sufficiente il deposito di una pratica catastale (DOCFA) di aggiornamento per esatta rappresentazione dei luoghi all'Ufficio Catasto di Roma, con un costo di € 600,00 oltre spese e bolli.

3° Quesito: *il CTU riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.*

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul compendio oggetto di perizia a carico di:

**ROMA 2 – IMMOBILE SITO IN COMUNE DI ROMA - FOGLIO n. 344 –
PARTICELLA n. 2521 – SUB n. 517.**

TRASCRIZIONE DEL FALLIMENTO

Agli atti risulta che la trascrizione del Fallimento è ancora in corso.

1. ISCRIZIONE del 27/11/2007 - Registro Particolare 51328 Registro Generale 208585 Pubblico ufficiale FENOALTEA ENRICO Repertorio 37336/12542 del 26/11/2007;
2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 20852 del

26/10/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/09/2012. Cancellazione totale eseguita in data 30/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

3. TRASCRIZIONE del 08/01/2010 - Registro Particolare 512 Registro Generale 1197 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Repertorio 18579/11175 del 23/12/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. ISCRIZIONE del 25/09/2012 - Registro Particolare 13024 Registro Generale 93393 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Repertorio 22965/14122 del 24/09/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
5. ISCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 19514 Registro Generale 105871 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15433/9719 del 02/09/2019;
6. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - TRASCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 92406 Registro Generale 132364 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 47317 del 21/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Allegato 2_Visure ipotecarie)

4° Quesito: *il CTU descriva le autorizzazioni urbanistiche, l'intervento e le caratteristiche tecniche del complesso edilizio.*

Descrizione urbanistica dell'immobile.

L'edificio è stato realizzato in forza di **Licenza edilizia prot.n. 1188** del 25 settembre 1970 per la realizzazione degli edifici D-E-F mentre con Licenza edilizia prot.n. 1189 del 25 settembre 1970 per gli edifici A-B-C.

In data 29 maggio 2000 è stata rilasciata dal Comune di Roma **Concessione in sanatoria n°232084.**

A seguito di ciò, in data 24 settembre 2007 in virtù di variazione catastale n. 85354.1/2008 prot.n. 1062896 la particella originaria n.239, del foglio 344 è stata soppressa per variazione di destinazione d'uso da C2 a C1 e modifica d'identificativo, generando l'attuale situazione catastale.

(Allegato 1 Visure e Docfa CDU, Allegato 8 – Atto di provenienza, Allegato 9 – Concessione in sanatoria)

Descrizione architettonica dell'immobile

L'immobile in esame consiste in un locale commerciale (ex magazzino C2) situato al piano interrato S2 della scala A dell'edificio identificato con lettera "E". Tale locale, un tempo adibito a produzione di serramenti in metallo e vendita di laminati di parquet, è un unico ampio ambiente, chiuso per tre lati (due controterra e uno a contatto con locali di terzi), con due ampie vetrine su strada interna, alto m 3,60 con una larghezza di m 15,00 circa per una lunghezza di m 31,57 circa.

All'interno sono presenti: un ufficio posto in prossimità dell'ingresso e n.2 locali igienici con anti wc., oltre a uno spogliatoio per il personale. In facciata, come detto, esistono due vetrine di accesso dalla viabilità condominiale dotate di serrande elettriche, realizzate con telaio in alluminio con serratura semplice e vetri camera, oltre n.5 finestre alte prospicienti la viabilità interna condominiale.

Il locale presenta un grosso manufatto in cemento armato (fossa ascensore) posto in centro allo stesso e sul fondale, sul lato opposto al locale ufficio, due vani semicirculari controterra che accoglievano l'officina. Le finiture interne non sono di pregio e di vecchia fattura; sono visibili impianti a vista, luci a sospensione a neon e quadro elettrico non a norma. Le pareti interne sono tinteggiate in colori chiari di vecchia posa. Sono presenti anche tracce d'umidità diffuse ed è evidente la mancanza di manutenzione ordinaria recente. Nell'ufficio è presente una pavimentazione in parquet laminato, un impianto di aria condizionata e un impianto elettrico separato da quello del locale e a norma. All'interno del locale è, altresì, presente, nella zona produttiva, delle scaffalature metalliche e arredi di ufficio, scaffali e cavalletti metallici da lavoro per officina e altro, mentre verso l'ufficio sono presenti alcuni pacchi di parquet laminato (residuo di produzione) e campionature per vendita di porte interne poste su piedistalli espositivi.

(vedere Allegato 5 – Foto documentali – Allegato 6 – Verbale di sopralluogo).

5° Quesito: *il CTU, indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la presenza di vincoli o servitù gravanti sul compendio.*

L'edificio è stato realizzato in forza di **Licenza edilizia Prot. n. 1188** del 25 settembre 1970 per la realizzazione degli edifici D-E-F mentre con Licenza edilizia prot.n. 1189 del 25 settembre 1970 per gli edifici A-B-C.

In data **29 maggio 2000** è stata rilasciata dal Comune di Roma **Concessione in sanatoria n°232084, prot. 28813 per cambio di destinazione d'uso da C2 (magazzino) a C1 (commerciale).**

L'immobile risulta corrispondente a quanto urbanisticamente autorizzato.

(Allegato 1 – Visure catastali e Docfa CDU, Allegato 8 – Atto di provenienza Roma, Allegato 9 – Concessione in sanatoria, Allegato 2 – Planimetria catastale Roma)

6° Quesito: *il CTU dica se è possibile vendere i beni in fallimento in uno o più lotti.*

Il compendio immobiliare sin qui descritto è un unico locale non divisibile e pertanto deve essere venduto in unico lotto.

7° Quesito: *il CTU determini il valore del compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato.*

Lo scopo di questo 7° quesito è di determinare il più probabile valore dell'immobile in esame in base all'attuale valore di mercato di locali commerciali simili nel quartiere Casalotti.

Procedimento

LOCALE COMMERCIALE – FOGLIO 334 – PARTICELLA 2521 – SUB 517.

Alla luce di quanto in precedenza esposto la valutazione dell'immobile in oggetto sarà effettuata tenendo conto della sua destinazione d'uso COMMERCIALE C1.

Pertanto avremo:

Computo delle superfici commerciali dell'immobile periziato (al lordo dei muri perimetrali).

Locale COMMERCIALE mq 515..... **Mq 515,00**



Figura 1 - localizzazione area commerciale Casalotti – In blu la posizione dell'immobile in procedura.

Valutazione del compendio immobiliare

Sulla base delle citate considerazioni, si è proceduto dunque alla stima dell'immobile considerando la sua conformazione commerciale attuale, nelle condizioni fisiche riscontrate.

Detto ciò, onde poter pervenire a una valutazione la più attendibile, dell'immobile fatto oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi a immobili di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali, situati nella medesima macro-zona con caratteristiche le più simili a quelle in oggetto. (*Allegato 5 – Rilievo Fotografico*)

Si procederà pertanto con tre metodi di stima:

- 1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito da locazione;**
- 2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione;**
- 3. Stima basata sulla rendita catastale rivalutata.**

1. Stima basata sulla Capitalizzazione del reddito da locazione: $V = Rn/r$

Immobile, costituito da locale commerciale C1, così composto:

Locale commerciale di 512mq, posto al piano secondo sotto strada, dotato di n.2 vetrine, ufficio, n.2 locali igienici con anti wc e n.1 locale spogliatoio.

Il tutto, oltre un ampio spazio di carico e scarico su viabilità interna ma privo di parcheggio privato per personale o visitatori.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia nelle sue condizioni fisiche di agibilità, per gli spazi interni chiusi per tre lati, per i lavori da svolgere all'interno per adeguamento funzionale, a causa della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alle arterie di viabilità, in prossimità della via Casalotti e della Via Boccea e del G.R.A., in relazione ai dati di riferimento immobiliare II semestre 2021 e alle offerte di mercato a disposizione (vedere *Allegato 7 – Banca dati immobiliari e annunci*) il **Reddito Lordo (RI)** proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, risulterebbe ammontabile a **RI** = €27.600,00 (ventisettemilaseicentoeuro/00) annui (pari ad € 2.300,00/mese). Detraendo un ammontare pari a circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., si ottiene la rendita netta **Rn** del bene in oggetto di stima, ovvero: **RI - Sp** = € 27.600,00 – € 7.452,00 = **Rn** = € 20.148,00.

Dalla nota formula **$V = Rn/r$** , in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il

saggio di capitalizzazione (per un immobile di categoria catastale C1 ed ubicato in zona residenziale su strada secondaria interna, potremo assumere un valore pari a $r_{medio} = 5\%$), ne consegue il:

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione.

$V = Rn/r = (\text{€ } 20.148,00 / 5) \times 100 = \text{€ } 402.960,00$ arrotondato a:

A) € 403.000,00

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione sintetica:

Per quanto attiene invece la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona e presso le agenzie immobiliari pertinenti, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore, come Borsa immobiliare di Roma – Il semestre 2021 oltre agli annunci immobiliari specifici sulla via Baveno e vicinanze. (vedere *Allegato 7 – Banca dati immobiliari e annunci*)

Da ciò si è dedotto che il prezzo di vendita al mq d'immobili commerciali di analoghe caratteristiche (locale commerciale su strada interna al piano secondo sotto strada), per consistenza e finiture, oscilla, anche in relazione al particolare momento di mercato, tra un minimo di € 1.000,00 e un massimo di € 1.600,00 per metro quadrato di superficie coperta.

Per un immobile delle dimensioni, ubicazione e scarsità di accessori (parcheggio utenti, strada privata di accesso, ecc.) di quello in perizia, è verosimile prendere in considerazione un valore pari a € 1.100,00/mq.

Tuttavia, tale valore deve essere comunque modificato attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi, che servono ad adattare il bene, in maniera ancora più puntuale al valore commerciale reale.

In particolare si sono definiti:

X1 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;

X2 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE E IMPIANTISTICHE;

X3 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;

X4 – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCONTRATI SECONDO

UNA STIMA SINTETICA.

A tale riguardo i valori dei coefficienti specifici delle unità immobiliari in oggetto sono i seguenti:

X1: L'immobile in oggetto è situato in posizione peggiore rispetto a quelli presi in considerazione, quindi tale valore può essere preso pari a : **X1 = 0,90**

X2: L'immobile in oggetto è inferiore rispetto a quello di riferimento, quindi tale valore può essere preso pari a: **X2 = 0,90**

X3: L'immobile in oggetto risulta avere uno stato di manutenzione peggiore di quelli presi in considerazione, quindi tale valore può essere preso pari a: **X3 = 0,90**

X4: L'immobile in oggetto risulta essere uguale rispetto a quelli presi come riferimento, quindi tale valore può essere preso pari a : **X4 = 1,00**

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione:

Valore unitario: 1.100,00 €/mq x **X1** x **X2** x **X3** x **X4** = 801,90 €/mq circa.

Pertanto avremo:

Valore di mercato dell'immobile residenziale al 2021:

MQ 515 x €/MQ 801,90 = € 412.978,50 arrotondato a:

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2021: B) € 413.000,00
--

3. Stima su base rendita catastale:

Per quanto attiene, infine, la stima scaturente dalla rivalutazione della rendita catastale aggiornata, si avrà:

€ 9.087,06 x 42,84 = € 389.289,65;

Giudizio di Stima sul Valore di Rendita Catastale
--

C) € 389.289,65

In definitiva, dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime **1, 2 e 3**, avremo: A) € 403.000,00 + B) € 413.000,00 + C) 389.289,65 / 3 = € 401.763,21.

In conclusione avremo un valore finale arrotondato di:

GIUDIZIO DI STIMA DELLA PROPRIETÀ DEL LOCALE COMMERCIALE

€ 402.000,00

RIEPILOGO LOTTO:

Descrizione del lotto:

“Locale commerciale di mq 510 avente due vetrine su strada interna, sito in Roma, Via Baveno 58 – scala A, edificio E, posto al piano S2, composto di ampio locale interno, di ufficio, n.2 locali igienici con anti wc e spogliatoio, confinante con terrapieno su due lati, rampa condominiale e locale B sui rimanenti lati, salvo altri”.

Dati catastali:

- **Foglio n°344, particella n°2521, sub 517, Z.C. 6, Cat. C/1, classe 6,**
Consistenza Mq 510, rendita € 9.087,06.

Prezzo base d’asta: € 402.000,00

Tanto doveva il sottoscritto perito in evasione dell’incarico ricevuto.

Roma, lì 20 gennaio 2022

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Architetto

Graziano Castagnetta



Allegati:

N°1 – Visura catastale e Docfa CDU;
N°2 – Visure ipotecarie;
N°3 – Planimetria catastale;
N°4 – Localizzazione e destinazione di PRG;
N°5 – Foto documentali;
N°6 - Verbale di sopralluogo;
N°7 – Banca dati immobiliari e annunci;
N°8 – Atto di provenienza.
Allegato 9 – Concessione in sanatoria.

