

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fall. 19/2020
G.D. Dott.ssa Margherita LIBRI
Soc. Fallita R.I.T.I.A. Srl
Curatore Avv. Daniele DE BONIS
C.T.U. Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su incarico del Curatore Fallimentare Avvocato Daniele De Bonis, redige la presente relazione di stima relativa ad ulteriori beni di proprietà del fallimento in oggetto, in particolare oggetto di questa perizia sono i beni costituiti da:

- posti auto e moto scoperti situati in Roma, Via Termini Imerese, 84;
- terreni edificabili siti in Comune di Nepi (VT), Centro Residenziale

Belvedere Lydia.

Relativamente ai terreni suddetti, il Giudice Delegato invita il sottoscritto CTU con provvedimento datato 10.12.2020 *"...ad acquisire parere specifico del Consulente in ordine alla fattibilità e alla convenienza del progetto ed eventuale ipotesi alternativa di divisione, ove ritenuta più utile avuto riguardo agli interessi della Procedura.*

Il Giudice si riferisce al progetto proposto dal Condividente al 50% del terreno che ha proposto un progetto di divisione a Sua cura e Spese. (Allegato 12)

Tale divisione, ritiene il sottoscritto CTU, frazionando il terreno, e sciogliendo la comunione, produce dei terreni indipendenti e, di conseguenza per la quota del fallimento, più facilmente alienabili e quindi positivamente valorizzati.

Il sottoscritto CTU ritiene però di dover apportare delle variazioni al progetto proposto che possano ancor meglio ottimizzare la divisione sia dal punto di vista funzionale che valutativo.

Le particelle risultanti non saranno tre come proposto dal comproprietario ma quattro, al fine di meglio dividere le funzioni a cui sono demandate.

Il sottoscritto inoltre ha creato una zona di accesso del futuro lotto di terreno che il fallimento potrà vendere dalla zona del piazzale di accesso fruibile da Via Vivaldi.

Per i dettagli della divisione si veda l'allegato 13.

2. GENERALITA' SUGLI IMMOBILI DI VIA TERMINI IMERESE, 84 ROMA

Gli immobili oggetto di questa valorizzazione sono costituiti da venti posti auto scoperti (Interni da 1 a 20) e due posti moto scoperti, (Interni 21 e 22), situati in via Termini Imerese, 84 in Roma.

Si rileva inoltre una zona di manovra identificata come bene comune non censibile. Gli immobili si trovano in una zona periferica della città,

caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità abitativa e sono dotati di un accesso privato che avviene mediante cancello scorrevole in metallo posto in via Montallegro 72. Lo spazio di pertinenza degli immobili è definito su tre lati da un muretto basso con ringhiera in ferro mentre il quarto lato, posto a confine con uno spazio di pertinenza condominiale, è costituito da un muro.

3. VALORE DEI POSTI AUTO

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate - si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona:

Suburbana/TOR BELLA MONACA-VALLE FIORITA-DUE LEONI (VIA ACQUARONI)

Codice zona: E139

Microzona: 208

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	6,3	9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	5,5	8	L
Box	Normale	800	1200	L	4,3	6,3	L
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	3,3	4,8	L
Posti auto scoperti	Normale	400	550	L	2	3	L

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

La zona, posta in periferia non dispone di grandi servizi commerciali che possano attrarre un bacino d'utenza tale da generare elevata domanda di parcheggi; inoltre, la maggior parte degli edifici posti nei pressi dei beni dispongono di spazi utilizzabili come parcheggi nei pilotis o negli interrati.

Presupponendo quindi una domanda non elevata di tale bene, si valuteranno al valore minimo dell'Osservatorio dei Valori immobiliari, avendone inoltre verificato l'omogeneità ai valori riscontrati sul mercato immobiliare. Si calcoleranno dunque i valori degli immobili nella seguente tabella moltiplicando le consistenze in metri quadri per il valore identificato di 400 Euro al metro quadro.

Da ispezione ipotecaria risulta una nota di iscrizione ipotecaria Reg Gen 51137 del 07.05.2018 per Capitale 113.480,84 nei confronti dell'Agenzia delle Entrate sul complesso dei posti auto. (Allegato 2)

	INTERNO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (m2)	SUP. CATASTALE(m2)	RENDITA	VALORE STIMATO (€)
POSTO AUTO	1	1021	194	521	6	c/6	9	13	14	32,9	5600
POSTO AUTO	2	1021	194	522	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	3	1021	194	523	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	4	1021	194	524	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	5	1021	194	525	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	6	1021	194	526	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	7	1021	194	527	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	8	1021	194	528	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	9	1021	194	529	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	10	1021	194	530	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	11	1021	194	531	6	c/6	8	27	27	58,57	10800
POSTO AUTO	12	1021	194	532	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	13	1021	194	533	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	14	1021	194	534	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	15	1021	194	535	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	16	1021	194	536	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	17	1021	194	537	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO AUTO	18	1021	194	538	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	19	1021	194	539	6	c/6	9	11	12	27,84	4800
POSTO AUTO	20	1021	194	540	6	c/6	9	11	11	27,84	4400
POSTO MOTO	21	1021	194	541	6	C/6	9	7	8	17,71	3200
POSTO MOTO	22	1021	194	542	6	c/6	9	7	8	17,71	3200

Elenco degli immobili con il relativo valore stimato.

4. GENERALITA' SULL'IMMOBILE SITO IN NEPI, CENTRO RESIDENZIALE BELVEDERE LYDIA

L'altro immobile oggetto di questa valorizzazione è un terreno edificabile, situato nel Comune di Nepi esternamente all'agglomerato urbano, nella zona residenziale "Lydia", identificato al Catasto Terreni del Comune di Nepi al foglio 22 costituito dalle particelle:

- 419 che misura 1180 mq,
- 443 che misura 1300 mq,
- 529 che misura 5 mq,
- 530 che misura 50 mq.

La somma delle metrature delle particelle suddette misura 2.535 mq e risulta oggi essere in comproprietà al 50% tra la società fallita R.I.T.I.A. e l'Arch. Adelio Sigismondi.

Si riportano i dati principali relativi alla provenienza estratti dall'atto di acquisto allegato:

- con convenzione del 16.12.1972 tra il Comune di Nepi (RM) e la Signora Norma Bonanni con atto a rogito del Notaio Dr. Diego Gandolfo di Roma rep. 202480/21936 si prevede la lottizzazione di un terreno sito in Nepi, località "Piano Corneto", dell'estensione di HA 38 (ettari trentotto) circa, denominata lottizzazione "Belvedere Lydia", approvata con delibera del Consiglio Comunale di Nepi n. 37 del 27 maggio 1972, ratificata dalla

Regione Lazio, sezione decentrata per il controllo sugli atti dei Comuni della Provincia di Nepi.

La Convenzione di lottizzazione integrativa del 22.01.1979, con atto a rogito del Notaio Dr. Ignazio Gandolfo, rep. n. 1601, Racc. n. 950 segue la linea della Convenzione del 1972.

Con questa lottizzazione viene individuato un terreno identificato da una superficie di 2.500 mq e indice di edificabilità 1,2 mc/mq, per un totale di 3.000 mc consentiti.

Il bene viene acquistato in comproprietà al 50% dall'Arch. Sigismondi e dalla società fallita R.I.T.I.A per atto di vendita stipulato il giorno 19.11.2010 in Roma e registrato all'ufficio Entrate di Roma 1 in data 01.12.2010 al n. 35232 serie 1T e trascritto a Viterbo il 07.12.2010 al Reg. Gen. 20305 e Reg. Part. 13342 dalla società venditrice NEPESINA- Società Per Azioni che ne era venuta in possesso mediante conferimento da parte della Signora Norma Bonanni in sede di costituzione della società stessa.

Secondo il Piano Regolatore vigente le particelle catastali che identificano il terreno ricadono in Zona C- Espansione, Sottozona C16- Espansione Turistica Residenziale "Lydia 1" Convenzionata.

Il bene, che confina con Via Vivaldi e con la particella 938 è costituito da un terreno pianeggiante con alberature ad alto fusto e non è provvisto di recinzioni.

5. VALORE DEL TERRENO

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

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

Le richieste economiche relative ad immobili della zona, simili per caratteristiche morfologiche, metriche e cubatura costruibile, indicano un valore medio indicativo dei terreni edificabili di circa 100 Euro al mq.

Su tale valore medio si ritiene di dover applicare due coefficienti di riduzione del 10%. Il primo dovuto ad un naturale margine di trattabilità, il secondo dovuto al deprezzamento causato dalla stagnazione del mercato.

Il valore di mercato che si ritiene più congruo per il suddetto immobile viene quindi identificato in $100 \text{ €/mq} - 20\% = 80 \text{ €/mq}$.

Calcolando i mq reali catastali degli immobili oggetto di stima si avrà:

$2.535 \text{ mq} - 176 \text{ mq (da valutarsi diversamente)} =$

$2.359 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = 188.720,00 \text{ €}$.

Dato che la fascia di terra di 176 mq, che più avanti identificheremo con il numero 2), risulta ormai inglobata all'interno del villino 1 si ritiene di doverne abbattere il valore al 50% calcolando:

$$176 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 7.040,00 \text{ €}$$

Il valore dell'intero terreno corrisponde quindi a:

$$188.720,00 \text{ €} + 7.040,00 \text{ €} = \mathbf{195.760,00 \text{ €}}$$

L'area delle particelle precedentemente elencate (Foglio 22, particelle 419, 443, 529, 530) sarà suddivisa dunque in **due lotti di uguale valore, ciascuno pari a 97.880,00 €**

- uno da destinarsi al fallimento (suddiviso a sua volta in tre particelle), proprietario del 50% del bene
- e uno da destinarsi al comproprietario del 50%.

Il tutto corrispondente quindi a quattro nuove particelle catastali identificate nello schema di frazionamento allegato e dotate di edificabilità, come da piano regolatore, di 1,2 mc/mq (ove ciò sia possibile relativamente alle distanze dai confini).

Le nuove particelle che si genereranno saranno:

- 1) Particella costituita dal terreno che sarà intestato dell'Arch. Sigismondi al fine di scindere il 50% della proprietà detenuta da quest'ultimo pari al valore di **97.880,00 €** $\div 80 \text{ € al mq} = \mathbf{1.223,50 \text{ mq}}$;

La parte rimanente, di uguale valore commerciale sarà necessariamente suddivisa in tre particelle poiché la numero 2 e 3 già integrate dalla R.I.T.I.A. in altre zone distinte come di seguito descritto:

2) Particella di 176 mq è stata già inglobata nel giardino del villino 1 individuato al catasto al foglio 22, part. 938, sub. 1 e risulta già occupata dal detentore del villino 1, per questo motivo come già precedentemente espresso, se ne riduce a metà il valore al mq:

Valore: 176 mq x 40€/mq = 7.040,00 €

3) Particella di 80 mq è stata già destinata ad area parcheggi all'interno della Particella 938 costituita dal piazzale delle villette a schiera proprietà del fallimento;

Valore: 80 mq x 80€/mq = 6.400,00 €

4) Particella di 1.055,5 mq sarà quella costituita dal terreno edificabile che rimarrà al fallimento per poter poi essere messa in vendita

Valore: 1055,50 mq x 80€/mq = 84.440,00 €

La somma dei valori delle tre particelle che resteranno al fallimento dopo il frazionamento avranno valore pari alla parte che resterà al comproprietario attuale e sarà di:

7.040,00 € + 6.400,00 € + 84.440,00 € = 97.880,00 €

6. CONCLUSIONI

Il valore dei **posti auto e moto scoperti** comprensivi dello spazio di manovra comune, siti in Roma, in Via Termini Imerese 84, interni ad una zona recintata dotata di cancello, risulta corrispondere a **99.600 Euro**, (somma dei singoli valori schematizzati nella tabella al Paragrafo 3).

Il valore dei **terreni** siti in Nepi, Centro Residenziale Belvedere Lydia, al momento in comproprietà indivisa al 50%, come indicato al paragrafo 4, tra la società fallita R.I.T.I.A. e l'Arch. Sigismondi, è costituito da un lotto di terreno edificabile di 2.535 mq identificato al Catasto Terreni del Comune di Nepi al foglio 22, particelle 419, 443, 529, 530 e risulta essere valutabile in **195.760,00 €**

Il bene una volta frazionato a cura e spese a carico dell'Arch. Sigismondi, secondo il progetto del sottoscritto CTU ritenuto migliorativo rispetto a quello proposto dal comproprietario e come da accordi in via di definizione con il curatore fallimentare, genererà 4 particelle (di cui resteranno al fallimento la 2, 3 e 4):

1) particella di **1.223,50** mq da acquisire da parte del cointestatario delle particelle originarie Arch. Sigismondi al fine di scindere il 50% della proprietà detenuta da quest'ultimo; **Valore 97.880,00 €**

2) particella di **176 mq** che risulta interna al giardino del villino 1 individuato al catasto al foglio 22, part. 938, sub. 1 (attuale proprietà del fallimento); **Valore 7.040,00 €**

3) particella di **80 mq** interna al piazzale relativo alle villette a schiera della particella 938 (attuale proprietà del fallimento);

Valore 6.400,00 €

4) particella di **1.055,50 mq**, costituita da terreno edificabile, confinante con la particella 1,2, part 938, Via Vivaldi, con accesso dal piazzale / parcheggio di Via Vivaldi.

Valore 84.440,00 €

Roma, 23.12.2020

In fede
Arch. Luca Punzi



ALLEGATI:

1. Fotografie Posti Auto
2. Ispezione ipotecaria posti auto
3. Elaborato Planimetrico
4. Visure posti auto
5. Planimetrie posti auto
6. Fotografie terreni
7. Estratto di mappa
8. Visure catastali terreni
9. Atto di compravendita terreni
10. Stralcio piano di lottizzazione
11. Stralcio PRG
12. Schema proposta di frazionamento del comproprietario Arch. Sigismondi
13. Schema progetto di frazionamento del CTU