

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE – proc. n. 63211/1999 - EDILNOVA 80 S.R.L.

Giudice Delegato Dott. Fabio MICCIO

Curatore Fallimentare avv. Michele RIONDINO

C.T.U. arch. Michele LISCIANI

RELAZIONE DI STIMA DI BENE IMMOBILE

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. GENERALITA' DELLA SOCIETA' FALLITA	2
3. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1	3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
5. CONFINI.....	4
6. STATO DI OCCUPAZIONE	4
7. PROVENIENZA	4
8. MILLESIMI DI PROPRIETA' SPESE DI GESTIONE	5
9. NORMATIVA URBANISTICA	5
10. REGOLARITA' EDILIZIA	6
11. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	9
12. DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
13. CONSISTENZA.....	10
14. VALORE DI STIMA	10
15. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	14
16. ALLEGATI:	14



1. PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott. Michele Riondino con istanza datata 8.4.2022, chiedeva al Signor Giudice delegato Dott. Fabio Miccio, di nominare un nuovo perito per la stima dell'immobile ed il reperimento della documentazione necessaria alla vendita dello stesso. Il 12.4.2022 il Giudice procedeva alla nomina dello scrivente arch. Michele Lisciani iscritto all'ordine degli architetti di Roma al n.9492, con studio in Roma in via della Fisica 38, come perito stimatore di fiducia, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha esaminato la documentazione prodotta dal curatore ed eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio e Pubblicità Immobiliare, Archivio Notarile di Roma e presso il Comune di Roma Capitale ed ha effettuato il sopralluogo allo scopo di esaminare l'immobile oggetto di stima (**All.1** – verbale di sopralluogo);

In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione, precisando in premessa che il bene oggetto di stima è il seguente immobile:

- Locale commerciale ubicato a Roma (RM) – Via Agostino Dati - numeri civici 14/a,14/b,14/c – piano terra.

2. GENERALITA' DELLA SOCIETA' FALLITA

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere intestato a **Edilnova 80 – Società a responsabilità limitata**, con sede in Roma Via Agostino Dati n.3, Codice Fiscale 04743100580.

Si riporta la visura camerale della Società Edilnova 80 S.r.l. (**All.2**):

- Stato attività Impresa INATTIVA.



3. INDIVIDUAZIONE IMMOBILE E DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di un locale commerciale sito nel Comune di Roma Capitale, con accesso da via Agostino Dati n.14/a, 14/b e 14/c, al piano terra, distinto al N.C.E.U. di Roma al foglio 189, particella 371, sub 18, z.c. 5, categoria C/1, classe 1, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 76 mq, rendita euro 1.199,21.

L'immobile si sviluppa su un livello ed è composto da un unico locale con servizio igienico disimpegnato. Si trova nel "Suburbio della Vittoria", sito nell'area nord-ovest della città di Roma, ricompreso nel Municipio XIV (già Municipio XIX). Sono presenti nella zona servizi pubblici e privati e la stessa è dotata di collegamenti con mezzi pubblici. Si riporta in allegato l'individuazione geografica dell'immobile (**All.3**).

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali, l'immobile è così identificato:

- Catasto Fabbricati – Comune di Roma – Via Agostino Dati n.14/A-14/B-14/C Piano terra Foglio 189, Particella 371, subalterno 18, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 1, consistenza 60 mq, superficie catastale totale mq 76, rendita Euro 1.199,21;
- Intestato a Edilnova 80 sede in Roma (RM) CF 04743100580 proprietà 1/1.

Si riporta in allegato a visura catastale aggiornata (**All.4**) e la planimetria catastale depositata dalla società costruttrice il 15.5.1965, unica planimetria presente in atti, con i modelli 1 e 5 di accertamento (**All.5**).

Corrispondenza catastale

I dati riportati (indirizzo, civico, identificativi catastali) nel censimento catastale individuano correttamente l'immobile. Dalla visura storica catastale emerge un passaggio di voltura mancante (da Società IN.COM.EDILIZIA a Gabrielli Gabriela), sanabile con istanza redatta



sul Modello dell'Agenzia e presentazione della copia dell'atto notarile rep.55113/10490 del 18.9.1979 del Notaio Alessandro Marini, trascritto il 20.9.1979 al n.54387 di reg. gen. e n. 40615 di reg. part., come risulta da ispezione ipotecaria telematica per nominativo Gabrieli Gabriela (**All.6**). Nell'archivio informatico dei Servizi catastali è disponibile la planimetria dell'immobile depositata il 20.10.1965 con scheda n.1397100, allegata alla perizia.

Dal raffronto della planimetria catastale con il rilievo dello stato dei luoghi (**All.7**) si evince la difformità attinente alla diversa superficie ed estensione del volume del vano bagno.

5. CONFINI

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale allegato alla perizia, i confini del locale commerciale sono i seguenti: Via Agostino Dati, corte condominiale di accesso, vano scala condominiale.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato, l'immobile risulta libero da persone, ma lo stesso è utilizzato come deposito di materiale da sconosciuti.

7. PROVENIENZA

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Fenoaltea di Roma, in data 24.10.1984, repertorio n.9792/4474, trascritto a Roma il 31.10.1984, Registro generale n.85990 – Registro particolare n.65833 (**All.8**), Edilnova 80 S.r.l. acquista da Gabrieli Gabriela e Piras Claudio la porzione immobiliare facente parte del fabbricato denominato villino "B", sito in Comune di Roma ,Via Agostino Dati n. 14°-14B-14C e precisamente:” *locale ad uso negozio, sito al piano terra del sopradetto villino B, con accesso da Via Agostino Dati n. 14°-14B-14C, di metri quadrati sessanta (ma 60) circa, confinante con Via Agostino Dati accesso ai villini B e C, appartamento interno 2, salvo altri. Detta porzione immobiliare*



risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 183069 foglio 189 particella 371 sub 18 Via Agostino Dati 14°-14B-14C, piano T zc5 cat C/1 cl.1 mq 60R.C.£1932”.

Nell’atto si specifica che il locale è privo della licenza di agibilità.

8. MILLESIMI DI PROPRIETA’ SPESE DI GESTIONE

È stato acquisito dall’amministratore il Regolamento di Condominio, repertorio n.11.905/3.491 del 20.2.1965 depositato presso il Notaio Girolamo Perrotta dalla Società costruttrice S.IN.COM.EDIL con sede in Roma, e la seguente documentazione attinente alla situazione debitoria (**All.9**):

- conguaglio finale delle spese di gestione ordinaria condominiali scadute e non pagate alla data 24.11.2022 pari a € 12.124,11;
- rate per la gestione ordinaria 2022/2023 pari a € 197,93 e rate per la manutenzione straordinaria pari a € 178,94;
- il preventivo gestione ordinaria 2022 è pari a € 211,74 riporta i seguenti dati attribuiti all’unità immobiliare Scala A / int: Mag-15 / C / Edilnova 80:
 - Tab A: mill.= 106.88 / importo = € 57,00;
 - Tab acqua = mill. = 106.88 / importo = € 70,74;
 - Tab FPA = mill. = 1 / importo = € 84,00;
 - Totale dovuto = € 211,74 (€ 35 prima rata e € 35 per n. 5 rate successive).

9. NORMATIVA URBANISTICA

Come da consultazione del Sistema informativo Territoriale – Nuova Infrastruttura cartografica – NIC – di Roma Capitale, il complesso edilizio di riferimento ricade nel “Sistema insediativo della città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali – (art. 51, 52 e 53 delle NTA)”.



La destinazione dell'unità immobiliare è congrua con quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Con accesso agli atti (prot. QI/123453 del 18.7.2022) è stata effettuata, presso l'archivio del "Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica (PAU)", la ricerca del fascicolo progettuale del fabbricato attinente alla Licenza di Costruzione n. 15/D e 16/D del 24.10.1962 e della successiva variante n. 31/B del 28.1.1965 (dati reperiti nell'atto del Notaio A. Marini rep.55113/10490 del 18.9.1989). Inoltre, a seguito di richiesta, l'amministratore del condominio consegna allo scrivente un file contenente la scansione dell'elaborato grafico della "Variante al progetto" con relativo timbro di parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Roma n. 18238 del 12.3.1965 (**All. 10**).

In data 18.10.2022 il Dipartimento PAU comunica che il fascicolo progettuale richiesto non risulta presente nell'archivio. Di conseguenza lo scrivente ha successivamente inoltrato alla Direzione Tecnica del Dipartimento stesso la richiesta di irreperibilità del fascicolo sopra citato, protocollata al n. QI/2022/0177709 del 24.10.2022. Il giorno 8.11.2022 l'ufficio comunica con PEC prot.188957 che la documentazione richiesta è irreperibile (**All.11**).

Considerato che, come predetto, la Licenza di Costruzione del 1962 con variante del 1965 non risulta reperibile, che la planimetria fornita dal condominio è riferita ad un parere della commissione edilizia ma non costituisce prova di essere la planimetria del progetto eseguito e autorizzato, si prende come riferimento attestante la preesistenza legittima dell'unità immobiliare ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica la planimetria catastale d'impianto, come da prassi attualmente adottata dagli uffici tecnici del Comune di Roma in casi analoghi. Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi emerge la difformità relativa al volume del locale bagno, che si espande esternamente sulla



pertinenza della limitrofa unità immobiliare e relativa finestra, oltre a lievi diverse forme e posizioni delle pareti interne comprese quelle di confine con altre parti dell'edificio.

Ai fini della conformità urbanistica e catastale dell'immobile è necessario quanto segue:

- a) il ripristino dello stato dei luoghi, rimuovendo la difformità precedentemente segnalata relativa all'aumento di volumetria del locale bagno, giacché detta difformità non è dimostrabile conforme agli strumenti urbanistici all'epoca dell'abuso e allo stato attuale;
- b) la sanatoria delle difformità relative alle finestre e alle partizioni interne e di confine. La sanatoria della diversa partizione interna e dei muri di confine è ammissibile giacché non comporta un aumento di superficie utile lorda (SUL) e quindi rispetta la doppia conformità con gli strumenti urbanistici (attuali e all'epoca dell'abuso) richiesta dalla vigente normativa.

Per rendere l'unità immobiliare legittima urbanisticamente, priva di abusi e difformità, poiché gli interventi non riguardano parti strutturali dell'edificio, è necessario presentare presso il Municipio XIV una CILA ai sensi dell'art 6, comma 2, lettere a) ed e-bis), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per i seguenti interventi:

- Restauro e Risanamento Conservativo (art. 3, comma 1, lettera C, del d.P.R. n. 380/2001)
 - per quanto attiene il volume abusivo da ripristinare;
- Manutenzione Straordinaria (art. 3, comma 1, lettera b del d.P.R. n. 380/2001) – per quanto attiene alla sanatoria della difformità della diversa distribuzione interna e delle murature di confine.

L'intervento di ripristino si configura come un ravvedimento operoso da parte del proprietario e pertanto non soggetto a sanzione amministrativa, salvo eventuale precedente provvedimento di disciplina edilizia. Diversamente la manutenzione straordinaria per



interventi già realizzati (art. 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) prevede la sanzione amministrativa di € 1.000,00.

Si precisa che per eseguire gli interventi di ripristino, consistenti nella demolizione della volumetria eseguita in difformità ed eseguire le successive opere di ripristino è necessario coinvolgere la proprietà dell'unità immobiliare limitrofa.

Le opere di ripristino da eseguire sono di seguito elencate:

Demolizioni:

- Rimozioni, demolizione di murature, rimozione infissi, rimozione impianti e altre varie;
- Trasporti e conferimenti a discarica;

Ricostruzioni:

- Impermeabilizzazioni;
- Muratura esterna e tramezzi;
- Intonaci e opere da pittore (interni ed esterni);
- Impianto idrico sanitario con fornitura e posa di vaso e lavandino e relativa rubinetteria;
- Adeguamento dell'impianto elettrico;
- Infissi interni e esterni;
- Riprese di pavimenti, rivestimenti e opere varie di finitura.

Le sopra descritte opere si stimano pari a circa € 9.500,00 oltre oneri di legge.

Per quanto attiene alle spese tecniche:

- Attività di tecnico abilitato per la redazione e deposito di CILA/SCIA, variazione catastale, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza pari a circa € 5.000,00, oltre oneri di legge.

Per quanto attiene sanzione e diritti:

- Sanzione amministrativa € 1.000,00;



- diritti di istruttoria CILA € 251,00;
- diritti per la variazione catastale € 50,00.

La spesa totale per la regolarizzazione edilizia e catastale è stimata pari a circa € 15.800,00 (valore arrotondato).

In merito alla agibilità si segnala che la ricerca effettuata presso il sistema informativo del Comune di Roma non ha prodotto risultati attinenti a certificati di agibilità rilasciati su immobili siti in via Agostino Dati n. 14 o ad altri riferimenti utili.

11. FORMALITA'

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Pubblicità Immobiliare, per nominativo Edilnova 80 SRL risultano le seguenti formalità (**Al.12**):

- Trascrizione a favore del 31.10.1984 – registro particolare 65833 – registro generale 85990 – Atto tra vivi compravendita - soggetto acquirente;
- Trascrizione a favore e contro del 6.11.2007 – registro particolare 86846- registro generale 196759 – Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Roma Repertorio 54 del 14.01.1999 Atto Giudiziario – Sentenza di Fallimento.

12. DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta della piena proprietà di una unità immobiliare, facente parte di un fabbricato sito in Roma via Agostino Dati 14, composto da n.5 piani fuori terra, con autorimessa al seminterrato ed area scoperta al piano terreno. L'unità immobiliare ha accesso autonomo dai numeri civici 14 A/B/C di detta via. L'edificio è stato costruito nei primi anni 60 e conserva finiture e caratteristiche dell'epoca di costruzione. Lo stesso è stato costruito con tipologia tradizionale, con fondazioni in c.a e struttura portante in elevazione con travi e pilastri in c.a., muri perimetrali in laterizio con rivestimento a cortina e in parte intonacato e tinteggiato,



copertura a terrazza. Le divisioni interne sono state realizzate con forati in laterizio intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare oggetto di stima ha le aperture di accesso dotate di serrande obsolete di scadente qualità, mal funzionanti e prive delle serrature, che risultano divelte, e di infissi. Il pavimento dell'ambiente principale è un bollettonato di pezzame di travertino ed altre pietre mentre il vano servizio ha il pavimento e il rivestimento parietale realizzati in ceramica. I sanitari e la rubinetteria sono in pessimo stato manutentivo. È presente un vecchio contatore dell'acqua non attivo. Non risulta presente alcun tipo di impianto di riscaldamento né il contatore dell'impianto elettrico. A completamento di quanto descritto si allega la documentazione fotografica (**All.13**).

13. CONSISTENZA

Sulla base dello stato dei luoghi rilevato, l'immobile oggetto di stima ha una superficie commerciale pari a mq 67, come di seguito calcolata:

- Superficie interna al netto delle tramezzature;
- Muri perimetrali fino a cm 50 di spessore e murature divisorie interne alla mezzeria.

14. VALORE DI STIMA

Il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi sotto il profilo funzionale. La stima è stata effettuata basandosi sulle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea (**All.14**). Nello specifico l'unità immobiliare è individuata nella fascia/zona periferica Monte Mario alto (Via Augusto Conti) codice zona D69, Microzona 61. La valutazione OMI –



Anno 2022 – Semestre 1, per negozi in stato conservativo normale è pari ai seguenti valori:
min 1.550,00 €/mq – max 2.300,00 €/mq. Il valore medio è pari quindi a 1.925,00 €/mq

Sono state effettuate ricerche anche presso gli operatori immobiliari, rilevando i seguenti immobili nella zona con caratteristiche simili al bene da valutare e posto al piano terra di un fabbricato:

- locale commerciale in Via Aristide Gabelli prezzo di offerta € 99.000 superficie 60 mq.
Il prezzo di offerta è pari a 1650,00 €/mq;
- locale commerciale in Via Ottavio Assarotti prezzo do offerta € 85.000,00 superficie mq 31. Il prezzo di offerta è pari a 2.741,00 €/mq;
- locale commerciale in Piazza Pietro Thouar prezzo di offerta 90.000, superficie mq 35. Il prezzo di offerta è pari a 2.571,00 €/mq;
- locale commerciale in Via Giulio Salvadori prezzo di offerta € 110.000,00 superficie mq 55. Il prezzo di offerta è pari a 2.000,00 €/mq;
- locale commerciale in Via Ottavio Assarotti prezzo di offerta € 100.000,00 superficie mq 40. Il prezzo di offerta è pari a 2.500,00 €/mq;
- locale commerciale in Via Giovanni Gherardini prezzo di offerta € 75.000,00 superficie mq 37. Il prezzo di offerta è pari a 2.027,00 €/mq.

Il valore medio di offerta è pari a circa 2.250,00 €/mq circa (valore arrotondato).

Detraendo da questo valore il margine di trattativa pari al **10%** circa si ottiene il valore pari a circa $(2.250,00 - 225,00) = \underline{2.025,00 \text{ €/mq}}$.

La media tra il valore medio OMI e il valore medio di mercato è dunque pari a:

€/mq $(1.925,00 + 2.025,00) / 2 = \underline{1.975,00 \text{ €/mq}}$ che si assume come valore di un immobile commerciale in condizioni ordinarie nella zona di appartenenza.

Nella valutazione di un immobile sono considerate, qualora esistenti, quelle caratteristiche



non modificabili, difficilmente valutabili separatamente, ma la cui presenza costituisce un attributo di cui il mercato tiene conto (comodi e scomodi), e/o “aggiunte” e “detrazioni”, quando le caratteristiche di straordinarietà sono costituite da elementi di per sé valutabili, quindi la loro stima deve essere fatta a parte e il loro valore andrà aggiunto o detratto al valore del bene già eventualmente corretto per la presenza di comodi o scomodi.

Nel caso in esame, poiché l’immobile è privo di parte di infissi esterni, è privo di contatore elettrico, gli impianti esistenti sono fatiscenti e inoltre necessita di sgombero poiché occupato da materiali non recuperabili, si reputa di ridurre il valore precedentemente ottenuto stimando forfettariamente la spesa per il ripristino dello stato di conservazione dell’immobile che si presenta inferiore all’ordinario (adeguamento degli impianti alla normativa vigente, infissi esterni e serramenti) , applicando la detrazione pari a circa € 12.000,00.

Ciò premesso, il valore dell’immobile è stato determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri lordi ed il valore unitario determinato sulla base del valore medio delle quotazioni immobiliari precedentemente citate e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile. Per il computo delle superfici coperte è stato fatto riferimento alla Norma UNI 10750.

Sono stati quindi applicati i seguenti parametri compensativi:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici divisorie non portanti;
- le superfici delle pareti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Di seguito il computo delle superfici dell’immobile oggetto di causa:

- superficie coperta paria a 68 mq.



Applicando alla superficie commerciale il valore di stima precedentemente ottenuto di 1.975,00 €/mq si ottiene il valore dell'immobile pari a:

$$\text{mq } 68 \times 1.975,00 \text{ €/mq} = \underline{\text{€ } 134.300,00}$$

Il valore così ottenuto sarà corretto, applicando la detrazione forfettariamente stimata per il ripristino dello stato di conservazione, che si presenta inferiore all'ordinario, pari a circa 12.000,00 euro oltre oneri di legge, ottenendo quindi il valore dell'unità immobiliare pari a € 122.325,00.

Dal valore ottenuto sarà detratto il valore stimato di € 15.800,00 oltre oneri di legge per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare come segue:

(€ 122.325,00 - € 15.800,00) = € **106.500,00** che si assume come valore di stima dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Agostino Dati 14 A/B/C.

Questa stima non tiene conto della eventuale spesa attinente all'ottenimento del certificato di agibilità, precisando quanto segue:

- L'edificio non dispone di un proprio certificato di agibilità;
- È consentita l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. 380/2001 e art. 19 L. 241/1990, attestando, a firma di tecnico abilitato, quanto segue:
 - la sicurezza degli impianti;
 - la prestazione energetica dell'unità immobiliare;
 - eventuali prescrizioni in merito alle barriere architettoniche e prevenzione incendi;
 - documentazione in merito alla legittimità urbanistica e catastale;
 - sicurezza statica e sismica (nel caso in esame, se non reperibile il collaudo della struttura, giacché eseguita ante 1971, produrre una attestazione di idoneità statica dell'intera struttura parte comune dell'edificio).



15. SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA

Fallimento n.63211/1999

Lotto unico: si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare commerciale sita in Roma Via Agostino Dati n. 14 A/B/C.

Identificazione catastale: Foglio 189, Particella 371, **Subalterno 18**, z.c. 5 categoria C/1 classe 1, consistenza 60 mq, superficie catastale totale mq 76, Rendita euro 1.199,21.

Valore di stima: euro 106.500,00.

16. ALLEGATI:

- Allegato 1_Verbale di sopraluogo;
- Allegato 2_Visura Camerale;
- Allegato 3_Individuazione geografica;
- Allegato 4_Visura catastale aggiornata;
- Allegato 5_Planimetria catastale e modelli 1 e 5 di accertamento;
- Allegato 6_N.d.T. n. 40615 del 20.9.1979_Notaio Marini
- Allegato 7_Rilievo e indicazione delle difformità;
- Allegato 8_Compravendita del 24.10.1984 - Notaio E. Fenoaltea rep.9792/4474;
- Allegato 9_Spese condominiali;
- Allegato 10_Elaborato grafico di progetto;
- Allegato 11_Irreperibilità del fascicolo progettuale;
- Allegato 12_Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 13_Documentazione fotografica;
- Allegato 14_Valori OMI.

Roma 23.1.2023

CTU arch. Michele Lisciani

