

TRIBUNALE DI ROMA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 3/2024

ELABORATO PERITALE

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA di IVANA CIMINI
(C.F. CMNVNI64H68H501L) E ANDREA LAUDATO (C.F.
LDTNDR61R27H501R)**

Curatore fallimentare Avv. Francesca Romana Capezzuto

G.D. Dott. Francesco Cottone

tecnico incaricato: Arch. Eleonora De Matteis

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n. A/16814
C.F. DMTLNR72A59H501R - P. Iva 11735901008
con studio Viale J. F. Kennedy n.50 - 00043 - Ciampino (Rm)
mobie +39 3280324794
email: eleonora.dematteis72@gmail.com
pec: e.dematteis@pec.archrm.it

Indice generale

1) PREMESSA.....	3
2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	3
3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	5
4) DESCRIZIONE LOTTO 1.....	6
1. CARATTERISTICHE DELL'AREA.....	6
2. APPARTAMENTO.....	6
3. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	10
4. VERIFICHE CATASTALI E CONDOMINIALI	10
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	13
6. CALCOLO DELLE SUPERFICI.....	13
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI.....	14
8. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	14
9. PREZZO BASE D'ASTA.....	14
5) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO	15
6) DESCRIZIONE LOTTO 2.....	15
1. CARATTERISTICHE DELL'AREA.....	15
2. POSTO AUTO SCOPERTO.....	15
3. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	16
4. VERIFICHE CATASTALI.....	16
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITÀ URBANISTICA.....	18
6. CALCOLO DELLE SUPERFICI.....	18
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI.....	18
8. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA.....	19
9. PREZZO BASE D'ASTA.....	19
7) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO	19
8) INDICE ALLEGATI.....	20

1 PREMESSA

In data 30/01/2024 la sottoscritta Eleonora De Matteis, nata a Roma il 19/01/1972, residente in Viale J. F. Kennedy, 50 Ciampino (Rm) Cod. Fisc. DMTLNR72A59H501R, iscritta all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al n. 16814, riceveva dalla Società P.B.G. S.R.L. con sede Via Dei Tulipani, 13/a 00041 Albano Laziale (RM) – Italia la nomina quale perito estimatore del compendio immobiliare della Liquidazione controllata dei signori Ivana Cimini (c.f. CMNVNI64H68H501L) e Andrea Laudato (c.f. LDTNDR61R27H501R)

Accettato l'incarico conferitogli e preso atto dell'entità dei beni del presente procedimento, la scrivente si recava, previo accordi con la Società P.B.G., in data 14/05/2024, presso gli immobili dei suddetti, siti nel Comune di Roma al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare.

Nella stessa giornata si è proceduto ad alcune operazioni di rilievo, mentre in data 21/06/2024 è stata verificata l'eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di migliorare la fruibilità della perizia la scrivente ritiene corretto suddividere in più lotti il compendio immobiliare oggetto del fallimento in funzione dell'ubicazione, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e della loro destinazione d'uso, e in più precisamente in 2 lotti di seguito definiti

2.1 LOTTO 1 (F. 359 N. 74,sub 503 e 537) COMUNE DI ROMA in VIA MARTINO V n. 17 Interno 1 Piano T

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da:

1. un appartamento

Il bene è identificato al Catasto della Provincia di Roma nel Comune di Roma:

1. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		359	74	503 537	5		A/2	2	2,5 vani	Totale: 64 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA MARTINO V n. 17 Interno 1 Piano T											
Notifica									Partita		Mod.58		
Annotazioni		di studio: variazione toponomastica - istanza nr. 489612/2007											

**2.2 LOTTO 2 (F. 359 N. 74,sub 510) COMUNE DI ROMA
in VIA MARTINO V n. 17, Numero 3, Piano T**

Il lotto è costituito da:

- 2. un posto auto

Il bene è identificato al Catasto della Provincia di Roma nel Comune di Roma:

2. Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		359	74	510	5		C/6	2	11 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 35,79	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA MARTINO V n. 17/B Interno 3 Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											



Estratto di mappa

3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio risulta che per gli immobili del presente lotto sono presenti le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE

del 17/12/2002 - Registro Particolare 86541 Registro Generale 131325
Pubblico ufficiale SGOBBO ANTONIO Repertorio 38425 del 13/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Presenza graffiati

2. ISCRIZIONE

del 17/12/2002 - Registro Particolare 35786 Registro Generale 131326
Pubblico ufficiale SGOBBO ANTONIO Repertorio 38426 del 13/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 40968 del 06/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffiati

3. ISCRIZIONE

del 31/03/2007 - Registro Particolare 14899 Registro Generale 66172
Pubblico ufficiale SGOBBO ANTONIO Repertorio 40981/11237 del 22/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

4. ISCRIZIONE

del 11/07/2019 - Registro Particolare 15732 Registro Generale 84821
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14890/9719 del 10/07/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE

del 02/04/2021 - Registro Particolare 29579 Registro Generale 42688
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 35260/25279 del 19/03/2021
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffiati

6. ISCRIZIONE

del 06/07/2022 - Registro Particolare 18525 Registro Generale 91288
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 19893/9722 del 05/07/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Presenza graffiati

7. TRASCRIZIONE

del 24/01/2024 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 8152
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6 del 10/01/2024
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

8. TRASCRIZIONE

del 02/02/2024 - Registro Particolare 9320 Registro Generale 12421
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 45072 del 14/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

4 DESCRIZIONE DEL LOTTO 1:(F. 359 N. 74,sub 503 e 537) COMUNE DI ROMA, in VIA MARTINO V n. 17 Interno 1 Piano T

4.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA

La proprietà è ubicata nell'XIII Municipio del Comune di Roma, Municipio con alcune caratteristiche che lo rendono unico. Nella sua parte più a sud confina con il Vaticano, Porta Cavalleggeri ne costituisce uno dei varchi di accesso, lambisce il centro storico, le Mura Aurelie, bastioni ai piedi del Gianicolo, lo separano da Trastevere, poi una vasta città consolidata che arriva fino al Grande Raccordo Anulare, diverse zone periferiche densamente abitate Montespaccato, Casalotti, Pantan Monastero lungo l'asse della via Boccea e una cospicua area di agro romano che dall'Acquafredda arriva fino a Castel di Guido ultima propaggine e confine comunale sulla dorsale della via Aurelia.

4.2 APPARTAMENTO

Il bene è situato nella zona di Val Cannuta a 10 minuti a piedi dalla stazione della Metropolitana A stazione "Cornelia" a pochi passi dalla via di Boccea. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed uno entro terra con copertura a falde. Esso risulta costruito con struttura in cemento armato e tamponato con mattoncini in cortina di colore rosso con finestre e dei balconi che corrono intorno ad esso.

L'accesso alla u.i.u. avviene attraverso un cancello sia pedonale che carrabile e ad un successivo cancello carrabile che porta al piano interrato.

Al piano terra abbiamo alcuni posti auto scoperti e l'accesso all'androne del palazzo.

L'appartamento oggetto della perizia, situato al primo terra dello stabile, è composto all'ingresso da un ampio salone e da un angolo cottura con altezza variabile in quanto situato sotto il sottoscala condominiale, illuminato da una portafinestra ed un ripostiglio con altezza di ml 1,40.

Successivamente troviamo la camera da letto con annesso bagno con finestra. Tutto intorno all'appartamento troviamo un balcone che dà accesso ad un ampio terrazzo mattonato.

Dal rilievo effettuato in data 14/05/2024 risulta una superficie lorda di di mq 44,30, una superficie del balcone di mq 17,30 e un terrazzo di mq 95. Il bene è in un buono stato di manutenzione.



Stabile



ingresso



Cucina



Salone



Camera



Bagno



Esterno terrazzo

In allegato altre fotografie del lotto.

4.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è libero e la proprietà è divisa tra la signora CIMINI Ivana nata a ROMA (RM) il 28/06/1964 CMNVNI64H68H501L per 1/2 ed il signore LAUDATO Andrea nato a ROMA (RM) il 27/10/1961 LDTNDR61R27H501R per 1/2.

4.3 VERIFICHE E REGOLARITA':

CATASTALI

Il bene è accatastato con la seguente destinazione: l'immobile è stato costituito in data 06/09/2002 come A/2, classe 2, vani 2.5 con un totale di 64 mq di superficie catastale esclusa l'area scoperta di 52 mq.

Nella verifica che la scrivente ha effettuato in data 14/05/2024 ha evidenziato una difformità in cui non risulta nella planimetria catastale presente in atti la portafinestra nell'angolo cottura. Inoltre dalle misurazioni effettuate non c'è corrispondenza tra i mq lordi dell'appartamento e del terrazzo esterno con quello dichiarato in visura catastale.

Di seguito la planimetria dell'appartamento in atti presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

TRIBUNALE DI ROMA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 3/2024/CL

Data: 15/05/2024 - n. T6725 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. 000721460 del 06/09/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Martino V

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 359
Particella: 74
Subalterno: 503

Compilata da:
Pugliese Renato Marcello

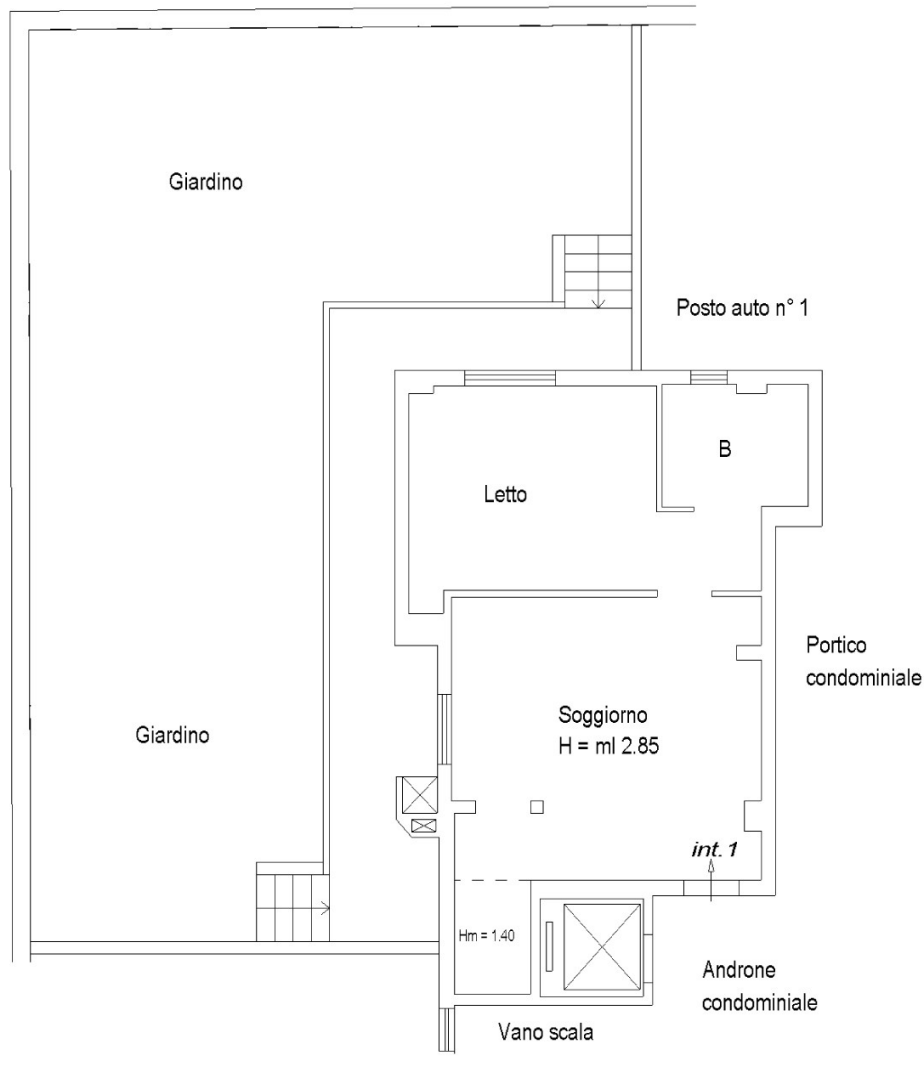
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 7497

Scheda n. 1 Scala 1:100

**Appartamento
Piano Terra
Int. 1 - H = ml 2.85**



Ultima planimetria in atti

Data: 15/05/2024 - n. T6725 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 359 - Particella 74 - Subalterno 503 > - Uiu grafata
VIA MARTINO V n. 17 Interno 1 Piano T

Planimetria catastale

DEBITI CONDOMINIALI:

Dalla rendicontazione richiesta al Dott. Mencaroni, Amministratore di Condominio di Via Martino V n. 17 dichiara quanto segue per l'appartamento ed il posto auto: comunico quanto segue: rendiconto + riparto lavori aggiuntivi 01/10/2021-31/12/2021, delibera assembleare del 26/05/2022; rendiconto + riparto gestione condominiale 01/01/2022-31/12/2022, delibera assembleare del 16/04/2022; rendiconto + riparto gestione video ispezione scarichi 01/01/2024-17/01/2024, delibera assembleare del 23/04/2024; bilancio preventivo + riparto gestione tubazioni cortile sx 01/05/2024-20/07/2024, delibera assembleare del 23/04/2024.

Preciso che il bilancio preventivo della gestione tubazioni cortile 2024 non è comprensivo della spesa rifacimento tubazioni, da quantificare in corso d'opera con un costo approvato di € 30,00 + IVA al metro lineare.

Trasmetto la situazione pagamenti con un importo di € 2.066,73 a carico dell'appartamento in oggetto + posto auto per la quota dei lavori straordinari aggiuntivi della gestione "Tubazioni cortile sx + varie" 2024, da aggiungere all'importo di € 5.300,57 già presente nella procedura.

CONDOMINIO VIA MARTINO V N. 17-17ABC
VIA MARTINO V N. 17 00167ROMA
C/O BANCOPRESTA IN IL CONDOMINIO VIA MARTINO V 17-17ABC
IBAN IT 28 C 07691 03200 00004280332
MENCARONI DAVIDE VIA FAUSTA LABA, 5 00168ROMA
Tel. 069147017 (STUDIO) + 069261822 (Cell. 347209136(SOLO SMS)) Fax 069147017
eMail info@studiomencaroni.com eMail (PEC) studiomencaroni@pec.it
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

Egregio Sig.re
GALLI STEFANO
VIA MARTINO V N. 17
00167 ROMA

SITUAZIONE PAGAMENTI

Egregio Sig.re GALLI STEFANO,
dalla situazione contabile risultano a Vs.debito i seguenti importi:

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
AV 1		Saldo finale Condominiale 2022	4,99	0,00	4,99
AV 1		Saldo finale Lavori agg. x area 2021	585,78	0,00	585,78
AV 1	10/04/2024	2°rata Condominiale APR/GIU24	140,00	93,34	46,66
AV 1	10/07/2024	3°rata Condominiale LUG/SET24	140,00	0,00	140,00
AV 1	30/06/2024	1°rata Tubazioni cortile sx GIU 2024	801,91	0,00	801,91
AV 1	10/07/2024	2°rata Tubazioni cortile sx LUG 2024	799,00	0,00	799,00
AV 1	10/08/2024	3°rata Tubazioni cortile sx AGO 2024	799,00	0,00	799,00
AV 1	10/09/2024	4°rata Tubazioni cortile sx SET 2024	799,00	0,00	799,00
AV 1		Saldo finale Videispezione scar 2024	118,66	0,00	118,66
		TOTALE A DEBITO DA VERSARE			4.095,00

ROMA li, 29/07/2024

L'Amministratore
RAG. DAVIDE MENCARONI
David Mencaroni

Elaborazione del: MENCARONI DAVIDE Pagina 1

CONDOMINIO VIA MARTINO V N. 17-17ABC
VIA MARTINO V N. 17 00167ROMA
C/O BANCOPRESTA IN IL CONDOMINIO VIA MARTINO V 17-17ABC
IBAN IT 28 C 07691 03200 00004280332
MENCARONI DAVIDE VIA FAUSTA LABA, 5 00168ROMA
Tel. 069147017 (STUDIO) + 069261822 (Cell. 347209136(SOLO SMS)) Fax 069147017
eMail info@studiomencaroni.com eMail (PEC) studiomencaroni@pec.it
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013).

Egregi Signori
LAUDATO ANDREA/CIMINI IVANA
VIA DEL GELSOMINO N. 54
00165 ROMA

SITUAZIONE PAGAMENTI

Egregi Signori LAUDATO ANDREA/CIMINI IVANA,
dalla situazione contabile risultano a Vs.debito i seguenti importi:

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
AV 1		Saldo finale Lavori vari per are 2017/2019	126,77	0,00	126,77
AV 1		Saldo finale Agibilità' edificio 2018/2020	256,63	0,00	256,63
AV 1		Saldo finale Azione esecutiva bo 2017/2021	453,79	0,00	453,79
AV 1		Saldo finale Griglia carrabile 2019	106,56	0,00	106,56
AV 1		Saldo finale Condominiale 2022	231,82	0,00	231,82
		TOTALE A DEBITO DA VERSARE			1.175,57

ROMA li, 29/07/2024

L'Amministratore
RAG. DAVIDE MENCARONI
David Mencaroni

Elaborazione del: MENCARONI DAVIDE Pagina 1

TRIBUNALE DI ROMA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 3/2024/CL

CONDOMINIO VIA MARTINO V.N. 17-17ABC
VIA MARTINO V.N. 17 00185/ROMA
C/O BANCOPORTA Ina e CONDOMINIO VIA MARTINO V 17-17ABC
IBAN IT 28 C 0761 0300 0004250332
MENCARONI DAVIDE VIA FAUSTA LABIA, 5 00168/ROMA
Tel. 066147017 (STUDIO) - 066147025 (CAB. 347301) 066147010 (SMS) Fax 066147017
eMail info@studiomencaroni.com (AMM) (PEC) studiomencaroni@pec.it
Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (G.U. n.22 del 25-1-2013).


Egregi Signori
LAUDATO ANDREA/CIMINI IVANA
VIA DEL GELSOMINO N. 54
00165 ROMA

SITUAZIONE PAGAMENTI

Egregi Signori LAUDATO ANDREA/CIMINI IVANA,
dalla situazione contabile risultano a Vs.debito i seguenti importi:

Sc Int.	Scadenza	Causale	A debito	Versato	Residuo
A/1	31/12/2024	rata Lavori agg. cortile DIC 2024	2.066,73	0,00	2.066,73
TOTALE A DEBITO DA VERSARE					2.066,73

ROMA li, 09/12/2024

L'Amministratore
RAG. DAVIDE MENCARONI


Elaborazione del MENCARONI DAVIDE

Pagina 1

Spese di regolarizzazione condominiali: € 7.367,30

4.5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Il bene è stato costruito con autorizzazione urbanistica n. 109/C (prot. n. 31940/2000) rilasciata dal Comune di Roma il 07/02/2001, successiva variante n. 1247/C (prot. n. 48486/2001) del 28/12/2001, nonché D.I.A. in data 17/01/2002 prot. n. 2605 ed in data 05/09/2002, prot. n. 38225 del Municipio XVIII di ROMA, con lavori terminati in data 01/10/2002 (comunicazione prot. n. 42.174 del Municipio XVIII di Roma). La scrivente ha potuto accertare la corrispondenza per quanto concerne il Permesso di Costruire e le sue Varianti, purtroppo non per le ultime autorizzazioni presentate al XIII ex XVIII Municipio in quanto non presente il fascicolo cartaceo negli archivi comunali (vedi allegato).

Per tutto ciò essendoci alcune difformità (apertura porta finestra in cucina confini terrazzo e ingresso appartamento) tra l'autorizzato il catastale e la realtà dei luoghi si dovrà regolarizzare ai sensi della D-Lgs. 380/01 e successive modifiche il bene in oggetto.

Valutazione costi ripristino stato dei luoghi

Il costo per regolarizzazione in merito alle difformità ammontano a:

1. Spese regolarizzazione urbanistico e catastali: **€ 3.000,00.**

4.6 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Vengono qui di seguito proposte le consistenze di tutti i vari vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le superficie lorda di ciascun vano.

SUPERFICI LORDE EQUIVALENTI

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	sup. Equivalente (mq)
Piano terra			
Appartamento	44,30	1,00	44,30
balcone	17,30	0,25	4,32
terrazzo	95,00	0,25	23,75

TOTALE SUPERFICIE LORDA.....VALORE EQUIVALENTE..... MQ 72,37

4.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

La scrivente per desumere il valore dell'appartamento applicherà il metodo sintetico – comparativo, effettuando una ricerca relativa al prezzo richiesto per immobili commerciali con caratteristiche simili alla destinazione dell'immobile in oggetto, cercando di reperire quotazioni o prezzi desunti da compravendite di immobili adibiti ad abitazione o con caratteristiche simili a quello periziato.

Dall'analisi dei valori ricavati mediante questa ricerca di mercato, dove sono state individuate offerte desunte da inserzioni inserite in rete dalle agenzie immobiliari, per gli edifici con destinazione simile ma con caratteristiche costruttive diverse, si è stimato un valore medio al mq. di **€ 3.200,00**.

Oltre all'indagine di mercato, sono stati consultati alcuni osservatori immobiliari tra i più accreditati come il Borsino Immobiliare ed anche il servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

1. Le valutazioni OMI del Semestre II del 2023 delle Zone:

D45 Microzona 58 Periferica: PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI):
min € 2.150,00 max € 3.000,00

2. Borsino Immobiliare - prezzi aggiornati 2023:

D45 Microzona 58 Periferica: PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI):
min € 2.169,00 max € 3.190,00

Concludendo si può infine valutare l'appartamento con un valore medio di **€ 2.840,26** al mq,
Quindi moltiplicandolo per **mq 72,37** avremo un valore complessivo dell'appartamento pari a:

Somma valore stimato appartamento:

$$72,37 \times 2.840,26 = 205.549,16 \text{ €}$$

4.8 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Riduzione del valore per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale:

€ 3000,00

4.9 PREZZO BASE D'ASTA

Riduzione del valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche:

Prezzo base d'asta = € 202.549,16
--

5 VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO 1

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente valuta l'attuale valore del Lotto 1 della Liquidazione controllata dei signori Ivana Cimini (c.f. CMNVNI64H68H501L) e Andrea Laudato (c.f. LDTNDR61R27H501R) **€ 202.549,16**

6 DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 (F. 359 N. 74, sub 510)

COMUNE DI ROMA in VIA MARTINO V n. 17, Numero 3, Piano T

6.1 CARATTERISTICHE DELL'AREA

La proprietà è ubicata nell'XIII Municipio del Comune di Roma, Municipio con alcune caratteristiche che lo rendono unico. Nella sua parte più a sud confina con il Vaticano, Porta Cavalleggeri ne costituisce uno dei varchi di accesso, lambisce il centro storico, le Mura Aurelie, bastioni ai piedi del Gianicolo, lo separano da Trastevere, poi una vasta città consolidata che arriva fino al Grande Raccordo Anulare, diverse zone periferiche densamente abitate Montespaccato, Casalotti, Pantan Monastero lungo l'asse della via Boccea e una cospicua area di agro romano che dall'Acquafredda arriva fino a Castel di Guido ultima propaggine e confine comunale sulla dorsale della via Aurelia.

6.2 POSTO AUTO SCOPERTO

Il bene è inserito all'interno del condominio al piano terra, situato in prossimità del muro di cinta che delimita per due lati le altre proprietà.

Esso fa parte di una serie di posti auto scoperti che sono definiti da una pavimentazione a mattoni e distinti attraverso una pittura bianca. L'accesso al posto auto e l'area di manovra sono comodi. Il posto auto ha una superficie di 10.12 mq è adatto per una vettura di piccole e medie dimensioni.



Foto ingresso

Foto posto auto

6.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il posto auto è libero e la proprietà è divisa tra la signora CIMINI Ivana nata a ROMA (RM) il 28/06/1964 CMNVNI64H68H501L per 1/2 ed il signore LAUDATO Andrea nato a ROMA (RM) il 27/10/1961 LDTNDR61R27H501R per 1/2.

6.4 VERIFICHE E REGOLARITA': CATASTALI

Il bene è accatastato con la seguente destinazione: l'immobile è stato costituito in data 06/09/2002 come C/6, classe 2, 11 mq.

Nella verifica che la scrivente ha effettuato in data 14/05/2024 ha evidenziato dalle misurazioni effettuate non c'è corrispondenza tra i mq lordi misurati con quello dichiarato in visura catastale.

Di seguito la planimetria del posto auto in atti presso l'Agenzia del Territorio di Roma.

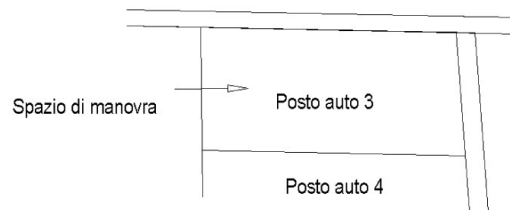
TRIBUNALE DI ROMA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 3/2024/CL

Data: 15/05/2024 - n. T6726 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. 000721460 del 06/09/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Martino V civ. 19/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Pugliese Renato Marcello	
Foglio: 359	Iscritto all'albo:	
Particella: 74	Architetti	
Subalterno: 510	Prov. Roma	N. 7497

Scheda n. 1 Scala 1:100

**Posto auto scoperto n° 3
Piano terra**



Ultima planimetria in atti

Data: 15/05/2024 - n. T6726 - Richiedente: DMTLNR72A59H501R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/05/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 359 - Particella 74 - Subalterno 510 >
VIA MARTINO V n. 17/B Interno 3 Piano T

Planimetria catastale

6.5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Il bene è stato costruito con autorizzazione urbanistica n. 109/C (prot. n. 31940/2000) rilasciata dal Comune di Roma il 07/02/2001, successiva variante n. 1247/C (prot. n. 48486/2001) del 28/12/2001, nonché D.I.A. in data 17/01/2002 prot. n. 2605 ed in data 05/09/2002, prot. n. 38225 del Municipio XVIII di ROMA, con lavori terminati in data 01/10/2002 (comunicazione prot. n. 42.174 del Municipio XVIII di Roma). La scrivente ha potuto accertare la corrispondenza per quanto concerne il Permesso di Costruire e le sue Varianti, purtroppo non per le ultime autorizzazioni presentate al XIII ex XVIII Municipio in quanto non presente il fascicolo cartaceo negli archivi comunali (vedi allegato). Per tutto ciò essendoci alcune difformità tra l'autorizzato, il catastale e la realtà dei luoghi si dovrà regolarizzare ai sensi della D-Lgs. 380/01 e successive modifiche il bene in oggetto.

Valutazione costi ripristino stato dei luoghi

Il costo per regolarizzazione in merito alle difformità ammontano a:

Spese regolarizzazione urbanistico e catastali: **€ 2.000,00**

6.6 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Vengono qui di seguito proposte le consistenze di tutti i vari vani costituenti l'immobile oggetto di stima, riportando le superficie lorda di ciascun vano.

SUPERFICI LORDE EQUIVALENTI

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	sup. Equivalente (mq)
Piano terra			
Posto auto	10,12	1,00	10,12

TOTALE SUPERFICIE LORDA.....VALORE EQUIVALENTE..... MQ 10,12

6.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI

La scrivente per desumere il valore del posto auto applicherà il metodo sintetico – comparativo, effettuando una ricerca relativa al prezzo richiesto per immobili commerciali con caratteristiche simili alla destinazione dell'immobile in oggetto, cercando di reperire quotazioni o prezzi desunti da compravendite di immobili adibiti posti auto o con caratteristiche simili a quello periziato.

Dall'analisi dei valori ricavati mediante questa ricerca di mercato, dove sono state individuate offerte desunte da inserzioni inserite in rete dalle agenzie immobiliari, per gli immobili con destinazione simile ma con caratteristiche costruttive diverse, si è stimato un valore medio al mq. Di **€1.660,68**

Oltre all'indagine di mercato, sono stati consultati alcuni osservatori immobiliari tra i più accreditati come il Borsino Immobiliare ed anche il servizio fornito dall'Agenzia delle Entrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

1. Le valutazioni OMI del Semestre II del 2023 delle Zone:

D45 Microzona 58 Periferica: PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI):
min € 550,00 max € 800,00

2. Borsino Immobiliare - prezzi aggiornati 2023:

D45 Microzona 58 Periferica: PINETA SACCHETTI (VIA MATTIA BATTISTINI):
min € 573,00 max € 845,00

Concludendo si può infine valutare il posto auto con un valore medio di **€ 1.660,68** al mq,
Quindi moltiplicandolo per **mq 10,12** avremo un valore complessivo dell'appartamento pari a:

Somma valore stimato posto auto:

$$10,12 \times 1.660,68 = 16.806,13\text{€}$$

6.8 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Riduzione del valore per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale:

€ 2.000,00

6.9 PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo base d'asta = € 14.806,13

Riduzione del valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche:

7 VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL LOTTO 2

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente valuta l'attuale valore del Lotto 1 della Liquidazione controllata dei signori Ivana Cimini (c.f. CMNVNI64H68H501L) e Andrea Laudato (c.f. LDTNDR61R27H501R) **€ 14.806,13**

8 VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEI BENI LOTTO 1 e 2

Alla luce delle considerazioni prodotte, la scrivente valuta l'attuale valore del compendio immobiliare in complessivi € 217.355,29 ed inoltre consiglia l'acquisto dei due lotti in un'unica soluzione al fine di regolarizzare con un'unica pratica urbanistico catastale tutti e due i beni limitando i costi:

LOTTO 1€ 202.549,16 +

LOTTO 2€ 14.806,13 +

TOTALE LOTTI.....€ 217.355,29

Ciampino, 21/12/2024

In fede
arch. Eleonora De Matteis



The image shows a circular blue ink stamp of the Italian Order of Architects (Ordine degli Architetti Pianificatori, Restauratori e Conservatori). The stamp contains the text: ARCHITETTO ELEONORA DE MATTEIS N° 16814 SEZ. "A". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Eleonora De Matteis".