



Studio di Ingegneria  
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento n.634/2021 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO &  
SABRINA**

ed in proprio

**LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA**

**G.D.: Cons. Dott. Fabio MICCIO**

**Curatore Rag. Salvatore VITTOZZI**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

**Immobili in Via Giovanni Giolitti n.186/188 e n.192/194**

**Roma (Rm)**

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, 14 luglio 2023



## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE IPO-CATASTALE .....	4
4. LEGITTIMITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICA.....	7
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI .....	8
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DELL'IMMOBILE.....	8
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA.....	9
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	12
9. CONCLUSIONI .....	12
10. ALLEGATI.....	12



**Fallimento n.634/2021 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA  
ed in proprio  
LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

**Immobile in Via Giovanni Giolitti n.186/188**

**Roma (Rm)**

**1. Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 su incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Rag. Salvatore Vittozzi, ha proceduto, previo sopralluogo, all'accertamento dello stato dei luoghi e dei valori relativi all'Immobile sito in Via Giovanni Giolitti n.186/188 e n.192/194 – Roma intestato a Lucidi Pietro nato a Roma il 16/05/1967 e Lucidi Sabrina nata a Roma il 11/01/1972.

-----

**2. Identificazione dell'Immobile oggetto di stima**

La stima ha per oggetto le seguenti unità immobiliari:

- 2.1 Locale a piano stradale destinato ad officina meccanica, sito in Roma, Via Giovanni Giolitti n.186/188. Il locale comunica con il bagno del negozio di cui al punto successivo. L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati al foglio n.503 particella 19 sub 1 legata con la p.lla 289 sub 1 e p.lla 155, categ. C/3, classe 3, mq 423, rendita € 9.524,91;
- 2.2 Locale commerciale a piano stradale destinato a negozio, sito in Roma, Via Giovanni Giolitti n. 192/194. Il negozio comunica con il locale di cui al punto precedente, tramite una porta sulla parete del bagno. L'unità immobiliare è distinta in Catasto fabbricati al foglio n.503 particella 19 sub



501 legata con la p.lla 289 sub 501, categ. C/1, classe 8, mq 59, rendita  
€ 6.261,78.

- - - - -

### **3. Ispezione ipo-catastale**

3.1 L'intestazione della proprietà e la consistenza dei locali di Via Giolitti, di cui al punto 2.1 e 2.2, deriva dai seguenti atti:

3.1.1 - All'impianto del meccanografico del 30/06/1987, prima dell'acquisto del

18/11/1988 effettuato dal Signor Lucidi Luigi, padre di Lucidi Pietro e Sabrina, in catasto l'unità indicata al punto 2.1 consisteva in magazzino (C/2) di mq 379. Con variazione del 27/01/1988, si modificava la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso cambiava da magazzino a laboratorio (C3). La consistenza era maggiorata in mq 423;

- in data 18/11/1988 l'immobile veniva acquistato dal Signor Lucidi Luigi (genitore di Pietro e Sabrina);
- in data 08/11/2001 per successione di Lucidi Luigi, l'intestazione cambiava in: Lallo Ida 4/6, Lucidi Pietro 1/6, Lucidi Sabrina 1/6;
- in data 24/02/2002 per successione di Lallo Ida, l'intestazione della proprietà diventava Lucidi Pietro 1/2 e Lucidi Sabrina 1/2;
- in data 07/05/2002 l'immobile veniva conferito in proprietà alla Lucidi Società in nome collettivo di Lucidi Pietro & Sabrina;
- data 21/07/2005 Pratica n. RM0551053 è stata presentata una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni;
- in data 26/11/2013 l'Ufficio variava la classe catastale da I° a III°;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie di mq 519.

3.1.2 - L'unità indicata al punto 2.2 deriva dai seguenti atti e variazioni:

1. L'originaria particella 19 sub 2, così come indicata nella successione di Lucidi Luigi, all'impianto del meccanografico del 30/06/1987 in catasto



- consisteva in un magazzino (C/2) di mq 10;
- in data 27/01/1988, in catasto è registrata una variazione della destinazione;
  - in data 04/04/1990 l'immobile veniva acquistato dal Signor Lucidi Luigi;
  - in data 08/11/2001 per successione di Lucidi Luigi, l'intestazione cambiava in: Lallo Ida 4/6, Lucidi Pietro 1/6, Lucidi Sabrina 1/6;
  - in data 24/02/2002 per successione di Lallo Ida, l'intestazione della proprietà diventava Lucidi Pietro 1/2 e Lucidi Sabrina 1/2;
  - in data 07/05/2002 l'immobile veniva conferito in proprietà alla Lucidi Società in nome collettivo di Lucidi Pietro & Sabrina;
  - in 13/06/2003 per esatta rappresentazione grafica, probabilmente viene inserita una nuova planimetria catastale, comunque la superficie resta di mq 10;
  - in data 21/07/2005 Pratica n. RM0551150 l'unità immobiliare distinta con la particella 19 sub 2, viene soppressa con causale "Ampiamiento, fusione e cambio di destinazione da C2 a C1;
  - la consistenza della particella soppressa è trasferita all'attuale particella n. 19 sub 501 legata con la n. 289 sub 501 (segue storia al punto 3.1.3)
- 2- Con atto di compravendita rep.645371 del 09/12/2002 notaio Sirolli Mendaro Teseo, Lucidi Pietro e Sabrina acquistano da D'Agostino Maria Olga il magazzino in Via Giovanni Giolitti n.194, distinto in catasto al foglio 503 p.lla 19 sub 3 legata con la p.lla 289 sub 2, ctg. C/2 classe 9, superficie mq 38;
- in data 11/12/2002 l'immobile veniva conferito in proprietà alla Lucidi Società in nome collettivo di Lucidi Pietro & Sabrina;
  - in data 21/07/2005 Pratica n. RM0551150, l'unità immobiliare viene soppressa con causale "Ampiamiento, fusione e cambio di destinazione



da C2 a C1;

- la consistenza della particella soppressa è trasferita all'attuale particella n. 19 sub 501 legata con la n.289 sub 501 (segue storia al punto 3.1.3);

3.1.3 - Con la variazione catastale del 21/07/2005 Pratica n. RM0551150 viene "rimescolata" la suddivisione, la consistenza e destinazione d'uso di tutti gli immobili di Via Giolitti per generare le due particelle attuali. Si elencano di seguito le particelle originali acquistate e quelle derivate attuali:

Particelle originali acquistate:

a - foglio 503 p.lla 19 sub 1 ~ p.lla 289 sub 1 ~ p.lla 155 (C/2) = mq 423

b - foglio 503 p.lla 19 sub 2 (C/2) = mq 10

c - foglio 503 p.lla 19 sub 3 ~ p.lla 289 sub 2 (C/2) = mq 38

Particelle derivate attuali:

1 = a - foglio 503 p.lla 19 sub 1 ~ p.lla 289 sub 1 ~ p.lla 155 (C/3) = mq 423

2 = a+b - foglio 503 p.lla 19 sub 501 ~ p.lla 289 sub 501 (C/1) = mq 59 (+mq 11)

La maggiore superficie dovrebbe essere la somma delle aree utili ricavate dalla demolizione delle murature che separavano i due locali "b" e "c", oltre all'area derivante dalla chiusura del vano finestra/porta che affacciava sul vecchio cortile (ora officina), ed all'area del bagno realizzato su parte dell'officina.

La p.lla 19 sub 1 ~ p.lla 289 sub 1 ~ p.lla 155, a seguito dell'inserimento dei dati di superficie in visura catastale, risulta essere pari a mq 519. La maggiore superficie di mq 96 corrisponde alla superficie grafica della particella n.22, intestata ad altri, misurata sulla mappa del catasto terreni. Questa area è stata inserita senza titolo nella planimetria dell'officina di Via Giovanni Giolitti 186.

Come riportato in visura la particella del catasto fabbricati è correlata soltanto ai mappali 19 e 289 del catasto terreni, non con la particella 22.

3.1.4- Con nota R.G. 88800 R.P. 16156 del 24/07/2018 è stata iscritta dal Tribunale di Roma sezione lavoro rep. 5270/2018 del 20/06/2018, ipoteca



giudiziale derivante da sentenza di condanna per l'importo di € 35.308,60

– Totale € 100.000,00, su tutti gli immobili, in favore di Achilli Claudio

- - - - -

#### **4. Legittimità e Conformità Urbanistica**

4.1 La costruzione dei fabbricati di Via Giolitti risale alla prima metà del '900.

Non sono stati reperiti i permessi o concessioni rilasciati per l'edificazione.

##### Laboratorio Via Giovanni Giolitti n. 186

La copertura dell'area corrispondente alla particella 289, realizzata in pilastri e solaio in cemento armato, differisce per caratteristiche costruttive dalla parte dell'officina corrispondente, dalla particella 19, realizzata con strutture verticali in muratura portante e solai a volta. Ciò fa presupporre che l'area dell'officina esterna al fabbricato sia stata realizzata successivamente alla costruzione della zona in muratura, coprendo il cortile interno del fabbricato.

Nel sopralluogo effettuato si è potuto accertare una parziale difformità del locale rispetto alla pianta depositata in Catasto con denuncia di variazione n.RM0551053 del 21/07/2005.

Nello specifico:

- nel piccolo locale a piano terra, prima della scala di accesso al soppalco, è stato realizzato un bagno;
- il bagno al piano soppalco è stato eliminato;
- è stato parzialmente demolito il solaio del locale a destra della scala di accesso al piano soppalco;
- conseguentemente alla demolizione del soppalco, la corrispondente area a piano terra, è diventata a tutta altezza (m 4,20);
- la parete divisoria della zona soppalcata è stata demolita;
- nella pianta catastale non è riportata la porta di accesso dal cortile ed androne del condominio di Via Giovanni Giolitti n.198.



Come accennato al §3.1.3, l'area del locale, identificata sulla mappa con la particella n.22, registrata in catasto fabbricati come cantina a piano terra con ingresso da Via Giovanni Giolitti n.198, categoria C02, classe 10, consistenza mq 47, rendita € 980,65, intestata in proprietà a "Rete Ferroviaria Italiana SpA", non sarà considerata nel valore degli immobili da stimare e non si ritiene vendibile dalla presente procedura.

#### 4.2 Negoziò Via Giovanni Giolitti n. 192/194

Valgono le stesse considerazioni costruttive espresse al punto precedente.

La planimetria depositata in catasto è conforme allo stato dei luoghi.

- - - - -

### **5. Commercibilità delle costruzioni**

Come riportato nel precedente capitolo, non sono state reperite le concessioni o permessi a costruire.

Considerato che la costruzione risale ai primi decenni del '900; che le unità immobiliari dell'intero fabbricato, compreso quelle oggetto della presente, sono passate di proprietà diverse volte, si ritengono legittimamente edificate e commercializzabili.

Si esclude dalla stima e dalla vendita, la parte dell'immobile corrispondente all'area della particella rappresentata sulla mappa catastale con il numero identificativo 22. L'eventuale avvenuto usucapione dovrà essere, eventualmente, valutato considerando l'attuale intestazione ascrivibile al Demanio Ferroviario.

- - - - -

### **6. Descrizione della zona e stato d'uso dell'immobile**

6.1 I locali commerciali di cui ai punti 2.1 e 2.2, sono ubicati nel quartiere centrale di Roma Esquilino, sulla Via Giovanni Giolitti nel tratto da piazza di Porta Maggiore al Tempio di Minerva Medica. Questo tratto stradale è a carreggiata ridotta per la presenza dei binari della linea ferroviaria locale



Roma-Giardinetti. I locali commerciali presenti su questo tratto stradale sono quasi tutti chiusi. L'attività prevalente è di tipo turistico alberghiera, la maggior parte degli edifici residenziali costruiti all'inizio del XX secolo, è stata adattata a piccoli alberghi e pensioni di tipo economico-popolare.

1- Il laboratorio, con ingresso al numero civico 186, era in uso ad un'officina meccanica per la riparazione di autoveicoli.

Il locale necessita di lavori di restauro

La zona corrispondente alla particella catastale n.22, dovrebbe essere ripristinata allo stato originario.

2- Il negozio, con accesso dal numero civico 192, non necessita di particolari lavori di ripristino.

Nel caso di vendita separata, si dovrà valutare la chiusura della porta di comunicazione aperta tra il bagno e l'adiacente locale officina.

- - - - -

## **7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima**

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Al fine di determinare i valori base di stima, è stata effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una più accurata determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia Delle Entrate.

### **7.1 Laboratorio in Roma, Via Giovanni Giolitti n.186/188**

Nello stesso quartiere sono offerti in vendita 3 locali destinati a laboratori:



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- 1 - Laboratorio da ristrutturare in Via Machiavelli, composto da tre ambienti di cui uno con accesso diretto dalla strada.  
Prezzo offerto € 450.000 – Superficie mq 110 – prezzo unitario €/mq 4.091;
- 2 - Laboratorio da ristrutturare in Via Petrarca, composto da 2 ambienti con accesso diretto dalla strada ed una cantina al piano interrato.  
Prezzo offerto € 139.000 – Superficie mq 58 – prezzo unitario €/mq 2.397;
- 3 - Locale commerciale utilizzato come officina meccanica, sito in Via Statilia, con accesso dalla strada tramite passo carrabile. Categoria catastale C1 – negozio.  
Prezzo offerto € 238.000 – Superficie mq 70 – prezzo unitario €/mq 3.400;
- 4 - Rilevazione OMI dei prezzi nel I semestre 2022 per laboratori normale stato conservativo min €/mq 1.300 – max €/mq 1.850.

I valori delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari, non sono in linea con le rilevazioni dell'OMI, addirittura eccessivi rispetto a quelli offerti per negozi.

Considerato lo stato di manutenzione e le caratteristiche del locale oggetto della presente, la penalizzazione delle attività commerciali per la presenza della linea ferrovia locale, confermata dalla chiusura di tutti i negozi su questo tratto stradale, considerati i necessari lavori di adeguamento, restauro e ripristino alla legittimità, rilevato infine che la destinazione d'uso dichiarata in catasto (C3 laboratorio), non consenta nella zona alberghiera un ottimale sfruttamento commerciale dell'immobile se non come autorimessa temporanea per gli ospiti dei numerosi alberghi, tutto quanto visto e considerato si ritiene che il valore base di stima non possa essere considerato superiore alla media dei valori rilevati dall'OMI – Agenzia delle Entrate – €/mq 1.575 – per laboratori in normale stato conservativo.

## **7.2 Negozio in Roma, Via Giovanni Giolitti n.192/194**

Nello stesso quartiere sono offerti in vendita 5 locali simili destinati a laboratori:

- 1 - Locale locato in Via di Porta Maggiore, 2 vetrine.



Prezzo offerto € 645.000 – Superficie mq 180 – prezzo unitario €/mq  
3.583;

- 2 - Locale commerciale in Via Giolitti, 176-178, disposto su due piani collegati anche con un montacarichi, di complessivi mq 290 (mq 145 P.T. + mq 145 P.1) più corte esclusiva a piano terra, superficie commerciale c.ca mq 220.

Prezzo offerto € 540.000 – Superficie mq 220 – prezzo unitario €/mq  
2.455;

- 3 - Locale commerciale in Via Principe Umberto, 81-83 di superficie complessiva mq 110, 2 aperture su strada.

Prezzo offerto € 380.000 – Superficie mq 110 – prezzo unitario €/mq  
3.455;

- 4 - Negozio in Via Giolitti, 349, di superficie mq 35, 1 apertura su strada.

Prezzo offerto € 169.000 – Superficie mq 35 – prezzo unitario €/mq  
4.829;

- 5 - Negozio in Via Principe Umberto, di superficie mq 81, 2 aperture su strada.

Prezzo offerto € 342.000 – Superficie mq 81 – prezzo unitario €/mq  
4.222;

- 6 - Rilevazione OMI dei prezzi nel I° semestre 2022

- negozi scadente stato conservativo min €/mq 2.100 – max €/mq 2.600
- negozi normale stato conservativo min €/mq 2.600 – max €/mq 3.300
- negozi ottimo stato conservativo min €/mq 3.300 – max €/mq 4.200

Per le stesse considerazioni espresse per l'immobile di cui al punto precedente (§ 7.1), il valore di stima applicabile per questo negozio non può essere molto diverso da quello dei locali posti in vendita sulla stessa strada a pochi metri di distanza (§



7.2). Pertanto si ritiene congruo applicare il Prezzo unitario di €/mq 2.600, corrispondente a quello minimo di €/mq 2,600 rilevato dall'OMI - Agenzia delle Entrate – nel primo semestre del 2022, per negozi in normale stato conservativo.

- - - - -

## 8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

A conclusione di quanto sopra compiutamente relazionato e determinato, si può calcolare il valore di ogni unità immobiliare.

- Officina/laboratorio in Via Giovanni Giolitti n.186/188  
in catasto fabbricati del Comune di Roma, foglio n.503 particella 19 sub 1 legata con la p.lla 289 sub 1 e p.lla 155 – superficie catastale mq 423 (al netto dell'area corrispondente alla particella n.22 intestata ad altri)  
Valore = mq 423 x €/mq 1.575 = € 666.225,00.
- Locale commerciale in Via Giovanni Giolitti n.192/194  
in catasto fabbricati del Comune di Roma, foglio n.502 particella 19 sub 501 legata con la p.lla 289 sub 501 – superficie catastale mq 59  
Valore = mq 59 x €/mq 2.600 = € 153.400,00.



## 9. Conclusioni

I valori stimati, espressi in c.t., e pari rispettivamente a:

- € 660.000,00 per l'officina/laboratorio in Via Giovanni Giolitti n.186/188;
- € 153.000,00 per il locale commerciale in Via Giolitti n.192/194.

sono da ritenersi potenzialmente espresso in funzione degli attuali valori di mercato.



## 10. Allegati

1. Documentazione fotografica;
2. Offerte di mercato presso agenzie immobiliari



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

A) – B) – C) – D) – E)

3. Geopoi – OMI – Ag. Entrate;
4. Inquadramento su google.maps;
5. Visura storica per immobile;
6. Planimetria Catastale locale artigianale;
7. Planimetria Catastale locale commerciale;
8. Stralcio Ispezione ipotecaria (elenco sintetico formalità).

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Roma, 14 luglio 2023

