

Tribunale Ordinario di TORINO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia di stima dei beni immobili
della liquidazione giudiziale L.G. 211/2023

POLIMATICA SRL

Alloggio monocale in Roma (RM)

– Piazza di S. Monica n. 31/A-

Liquidazione Giudiziale n°211/2023

Giudice Delegato

Dott.ssa Maurizia GIUSTA

PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società caduta in liquidazione giudiziale POLIMATICA SRL con sede in Roma (RM) c.f. 04314660012.

Il Curatore nominato è l'Avv. **Alessandra GIOVETTI** con studio in Torino (TO) – C.so Marconi n.10 –

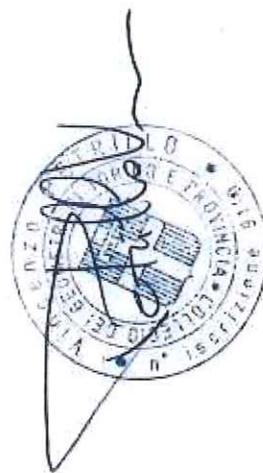
e-mail: AGiovetti@pglex.it .

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà della società:

- **Piena Proprietà di alloggio monocale in Condominio, ubi-**



Collegio Geometri Torino



**cato in Roma (RM) Piazza di S. Monica n.31/A – quartiere
Lido di Ostia.**

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto - segnati punti:

A) *Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:*

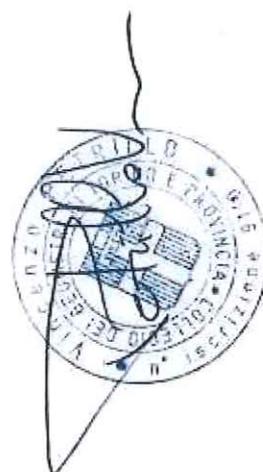
A.1) *titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;*

A.2) *conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;*

A.3) *coerenze;*



- A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);
- A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);
- A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
 - ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.
- A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.
- A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il



valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di Liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è



estratto il lotto di vendita;

- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del liquidatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

PERIZIA DI STIMA

- A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici



Descrizione e consistenza degli immobili

Proprietà piena di alloggio monocale

ubicato in Roma (RM) – Piazza di S. Monica n.31/A

Il Bene immobiliare oggetto di stima – in **piena proprietà** – è composto da un alloggio monocale con ampio terrazzo collocato al sesto ed

ultimo piano di un più ampio fabbricato realizzato in corpi fabbrica principali A e B, in aderenza e costituito in Condominio, elevato a sette piani fuori terra oltre che interrato.

L'edificio si presenta con struttura portante ed orizzontamenti in cemento armato, copertura piana a terrazza calpestabile per la maggiore superficie ed in latero-cemento con catramatura per la minore superficie a copertura del piano sesto (7°p.f.t), muri di tamponamento esterni in laterizio doppia parete debolmente isolati intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel corpo fabbrica principale A, dotato di scale interne condominiali ed impianto di ascensore di collegamento tra tutti i piani con fine corsa al piano quinto (6°p.f.t.).

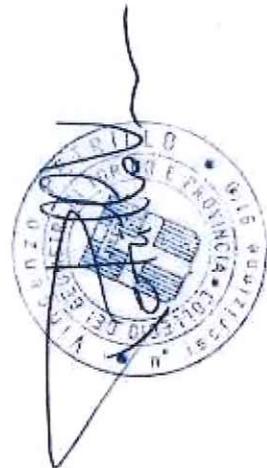
L'alloggio residenziale monolocale libero su tre lati è costituito da un'unica stanza con angolo cottura e da un locale bagno oltre che ad ampia terrazza ad uso esclusivo.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato, gli infissi sono in legno con doppio vetro e protetti da inferriate apribili in ferro, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento era garantito da mono split elettrici con motore esterno, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è invece garantito da boiler elettrico.

Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico.



A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di apertura della liquidazione



zione giudiziale;

Titolarietà e provenienza:

La proprietà per la quota di 1/1 dell'unità oggetto della presente stima pervenne alla società POLIMATICA SRL con sede in Roma (RM) c.f. 04314660012 in forza dell'atto di mutamento societario e di sede dalla precedente società POLIMATICA SRL con sede in Torino (TO) c.f. 04314660012, stipulato a rogito Notaio Gabriele BAZZONI in data 01/03/2023 rep. 2401 registrato in data 22/03/2023 con voltura n.12749 – pratica RM0154599.

La società POLIMATICA SRL con sede in Torino divenne proprietaria piena dell'unità immobiliare in forza dell'atto di compravendita contro la sig.ra [REDACTED]

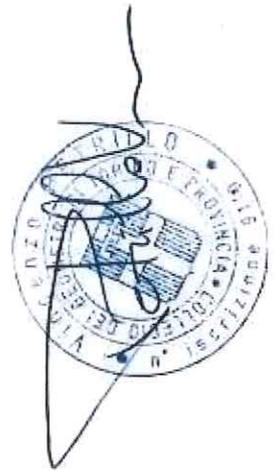
[REDACTED] stipulato a rogito Notaio Antonio CARELLA in data 16/01/2023 rep. 195690 racc. 33065 registrato all'AdE di Roma 1 in data 24/01/2023 al n.1731 serie 1T e trascritto alla conservatoria dei RR. II. di ROMA 1 il 24/01/2023 ai n.ri. 6096/8815.

Precedentemente la sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria dell'unità in forza dell'atto di compravendita contro la società [REDACTED]

[REDACTED] stipulato a rogito Notaio Bernardo CANNATA in data 22/06/1998 rep. 11299 trascritto alla conservatoria dei RR. II. di ROMA 1 il 24/06/1998 ai n.ri. 37439/25575.

Vedasi Allegato n. 02.

Alla luce di quanto sopra indicato si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di sentenza della liquida-



zione giudiziale.

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il Bene oggetto di stima risulta così identificato:

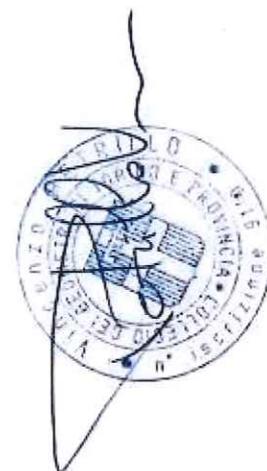
Bene n.1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio – Comune Censuario di Roma:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 1079 mappale 2594 subalterno 502 – Zona Censuaria 7 - Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 2 vani - Rendita € 304,71 – Piazza di S. Monica n.31 scala A – Piano 6;

(Vedasi Allegato n. 03).



Conformità catastale

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Per il Bene, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi.

Si precisa che l'altezza di 2,30 mt indicata in planimetria è errata; da

rilievo l'altezza utile interna è di 2,00 mt circa.

L'orientamento della planimetria è errato rispetto al nord ivi indicato.

Ai sensi della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio del 09/07/2010, tali modifiche sono ininfluenti ai fini del calcolo della rendita catastale e pertanto non si rende necessario la presentazione di nuova variazione catastale.

A.3) coerenze;

Coerenze

Per il Bene le coerenze, con riferimento alla planimetria catastale, sono le seguenti:

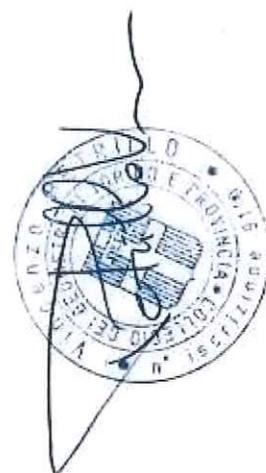
- A Nord vuoto su area Via dei Pescherecci, a Est e a Sud altra unità immobiliare al piano e vuoto su area condominiale, a Ovest vuoto su Piazza di S. Monica.

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Roma, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e se-



paratamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di Condominio a rogito Notaio Renato CIOCCI in data 25/02/1998 rep. n. 13725 racc. 2764 (**Vedasi Allegato n. 04.1**).

Il Bene assume:

- identificativo **A15** interno 221 Corpo A a cui si attribuiscono in tabella A (proprietà generale) MM 14,030, in tabella B (spese manutenzione e ricostruzione scale e ascensori) MM 50,45 e in tabella C (spese ordinarie e straordinarie) MM 55,64.

Dall'ultimo riepilogo documentale inviato dallo studio di amministrazione Studio Brandini – Via della Paranzella 99 – Roma (RM) tel.0699794950 sussistono morosità per € 2.235,79 in capo all'unità immobiliare oggetto della presente relazione (**Vedasi Allegato n. 04.2**).



A.5) *esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;*

Certificazione Energetica

Dalle ricerche eseguite e dall'analisi dell'atto di compravendita, il Bene risulta provvisto dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) n. 5809121000545260 valido fino al 19/11/2031 (**Vedasi Allegato n. 05**).

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

Stato di occupazione

L'unità è libera; priva di contratti di locazione e nella disponibilità della società caduta in liquidazione.

All'atto del sopralluogo presso l'immobile, il sottoscritto alla presenza dell'ex amministratore della POLIMATICA SRL e di un altro ex socio, con l'ausilio di un fabbro autorizzato dalla Curatela, effettuava l'ingresso con sostituzione della serratura della porta d'accesso e consegnava le nuove chiavi all'ex amm.re per la custodia del Bene.

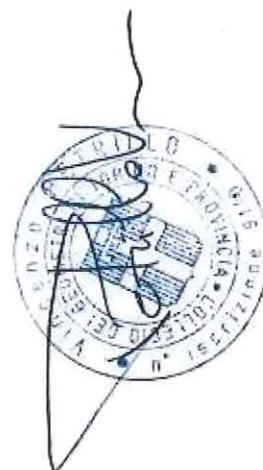
A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio e dai documenti repe-



riti in loco si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dell'alloggio nonché del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Concessione Edilizia prot. 1874 del 13/01/1982 realizzazione fabbricato;
- Domanda di Condono Edilizio UCE 0/512811/0 del 29/03/2004 atta ad ottenere titolo abilitativo edilizio in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento/cambio destinazione d'uso con destinazione d'uso residenziale di mq 26;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.359709 del 05/08/2013 derivante dalla domanda di condono edilizio del 2004;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Alternativa al Permesso di Costruire in sanatoria del 14/05/2021 prot. n. CO/57315 in difformità al condono edilizio;

(Vedasi Allegato n. 06).

Si evidenzia che non è stata reperita alcuna pratica circa l'agibilità totale e/o parziale riguardante l'unità oggetto di stima.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali nell'assetto planimetrico interno.

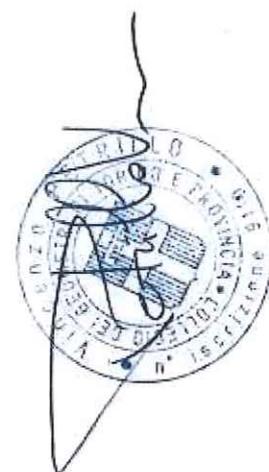
Viene tuttavia rilevata dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo, che l'altezza interna utile è di 2,00 m contrariamente a quanto indicato nella sezione rappresentata nella tavola grafica allegata al provvedimento oltre che nella planimetria catastale, ovvero altezza interna 2,30 m.



Ai sensi del DPR 380/01 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Roma, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 circa i requisiti igienico sanitari, fatto salvo Leggi Regionali ad hoc, la difformità circa vista l'altezza minima interna rilevata di 2,00 m risulterebbe non sanabile e pertanto occorrerà procedere al ripristino dei luoghi secondo il titolo edilizio autorizzativo.

Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.



A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il

valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del **Bene** in complessivi **€ 60.000,00** e precisamente:

Bene 1:

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio Monocale	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,00 m	6
Terrazzo Attico	62,00 mq	0,40*	13,70 mq	0,00 m	6
Totale superficie commerciale:			43,70 mq		

*40% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 10%

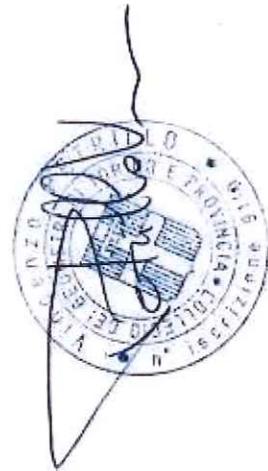
Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. mq	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 1	43,70	2.350,31**	102.708,53	1/1	102.708,53
Valore di stima €:					102.708,53
A dedurre spese, vendita esecutiva, difformità – 40 %					- 41.083,41
Valore di stima totale €					61.625,12
Valore di stima arrotondato €					60.000,00

**rivalutazione valore unitario €/mq 1.700,00 assunto, in funzione dei coefficienti correttivi ovvero:

+20% piano attico con ascensore + 5% ristrutturato + 10% luminosità + 5% vista esterna + 0%

anzianità oltre 40 anni in stato normale – 5% assenza impianto riscaldamento.



C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

L'immobile alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultava in diritto di piena proprietà in capo alla società POLIMATICA SRL.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in corso di registrazione.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.



D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;



PIANO DI VENDITA LOTTO UNICO

Proprietà piena di alloggio ed autorimessa

ubicati in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23

Proprietà piena di alloggio monolocale

ubicato in Roma (RM) – Piazza di S. Monica n.31/A

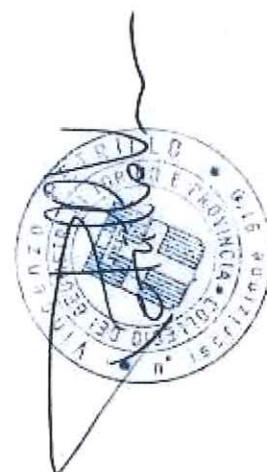
Il Bene immobiliare oggetto di stima – in **piena proprietà** – è composto da un alloggio monolocale con ampio terrazzo collocato al sesto ed ultimo piano di un più ampio fabbricato realizzato in corpi fabbrica principali A e B, in aderenza e costituito in Condominio, elevato a sette piani fuori terra oltre che interrato.

L'edificio si presenta con struttura portante ed orizzontamenti in cemento armato, copertura piana a terrazza calpestabile per la maggiore superficie ed in latero-cemento con catramatura per la minore superficie a copertura del piano sesto (7°p.f.t), muri di tamponamento esterni in laterizio doppia parete debolmente isolati intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel corpo fabbrica principale A, dotato di scale interne condominiali ed impianto di ascensore di collegamento tra tutti i piani con fine corsa al piano quinto (6°p.f.t.).

L'alloggio residenziale monolocale libero su tre lati è costituito da un'unica stanza con angolo cottura e da un locale bagno oltre che ad ampia terrazza ad uso esclusivo.

Internamente sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato, gli infissi sono in legno con doppio vetro e protetti



da inferriate apribili in ferro, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento era garantito da mono split elettrici con motore esterno, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è invece garantito da boiler elettrico.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Allo stato attuale il Bene oggetto di stima risulta così identificato:

Bene n.1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio – Comune Censuario di Roma:

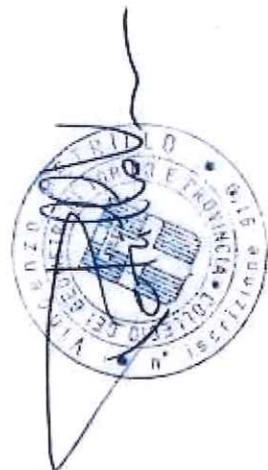
- Catasto Fabbricati:

- o Foglio 1079 mappale 2594 subalterno 502 – Zona Censuaria 7 - Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 2 vani - Rendita € 304,71 – Piazza di S. Monica n.31 scala A – Piano 6;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Per il Bene 1, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti è sostanzialmente conforme rispetto all'assetto planimetrico dei luoghi.

Si precisa che l'altezza di 2,30 mt indicata in planimetria è errata; da rilievo l'altezza utile interna è di 2,00 mt circa.



L'orientamento della planimetria è errato rispetto al nord ivi indicato. Ai sensi della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio del 09/07/2010, tali modifiche sono ininfluenti ai fini del calcolo della rendita catastale e pertanto non si rende necessario la presentazione di nuova variazione catastale.

Per il Bene 1 le coerenze, con riferimento alla planimetria catastale, sono le seguenti:

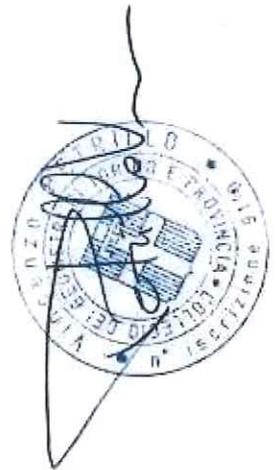
- A Nord vuoto su area Via dei Pescherecci, a Est e a Sud altra unità immobiliare al piano e vuoto su area condominiale, a Ovest vuoto su Piazza di S. Monica.

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Roma, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

Sono tuttavia da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sulle unità immobiliari di cui sopra, anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente allineabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di Condominio a rogito Notaio Renato CIOCCI in data 25/02/1998 rep. n. 13725 racc. 2764.

Il Bene 1 assume:

- identificativo **A15** interno 221 Corpo A a cui si attribuiscono in tabella A (proprietà generale) MM 14,030, in tabella B (spese manutenzione e ricostruzione scale e ascensori) MM 50,45 e in tabella C (spese ordinarie e straordinarie) MM 55,64.



Dall'ultimo riepilogo documentale inviato dallo studio di amministrazione Studio Brandini – Via della Paranzella 99 – Roma (RM) tel.0699794950 sussistono morosità per € 2.235,79 in capo all'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

Dalle ricerche eseguite e dall'analisi dell'atto di compravendita, il Bene 1 risulta provvisto dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) n. 5809121000545260 valido fino al 19/11/2031.

L'unità è libera; priva di contratti di locazione e nella disponibilità della società caduta in liquidazione. All'atto del sopralluogo presso l'immobile, il sottoscritto alla presenza dell'ex amministratore della POLIMATICA SRL e di un altro ex socio, con l'ausilio di un fabbro autorizzato dalla Curatela, effettuava l'ingresso con sostituzione della serratura della porta d'accesso e consegnava le nuove chiavi all'ex Amm.re per la custodia del Bene.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio e dai documenti reperiti in loco si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dell'alloggio nonché del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Concessione Edilizia prot. 1874 del 13/01/1982 realizzazione fabbricato;
- Domanda di Condono Edilizio UCE 0/512811/0 del 29/03/2004 atta ad ottenere titolo abilitativo edilizio in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento/cambio destinazione d'uso con destinazione d'uso residenziale di mq 26;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.359709 del 05/08/2013 de-



rivante dalla domanda di condono edilizio del 2004;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Alternativa al Permesso di Costruire in sanatoria del 14/05/2021 prot. n. CO/57315 in difformità al condono edilizio;

(Vedasi Allegato n. 06).

Si evidenzia che non è stata reperita alcuna pratica circa l'agibilità totale e/o parziale riguardante l'unità oggetto di stima.

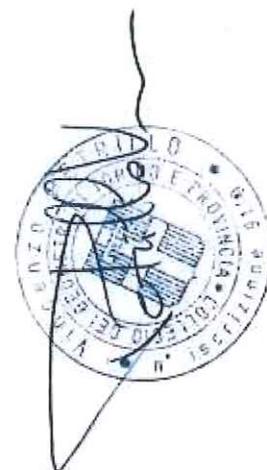
Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali nell'assetto planimetrico interno.

Viene tuttavia rilevata dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo, che l'altezza interna utile è di 2,00 m contrariamente a quanto indicato nella sezione rappresentata nella tavola grafica allegata al provvedimento oltre che nella planimetria catastale, ovvero altezza interna 2,30 m.

Ai sensi del DPR 380/01 e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Roma, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 circa i requisiti igienico sanitari, fatto salvo Leggi Regionali ad hoc, la difformità circa vista l'altezza minima interna rilevata di 2,00 m risulterebbe non sanabile e pertanto occorrerà procedere al ripristino dei luoghi secondo il titolo edilizio autorizzativo.

Attività e costi che lo scrivente perito terrà conto nella valutazione di stima dell'immobile.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di



conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

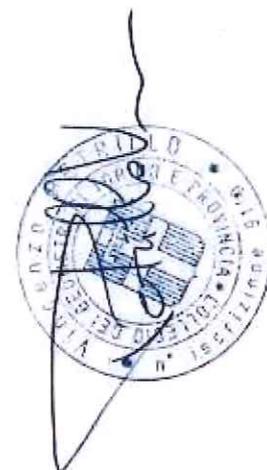
Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare si trova, senza alcuna garanzia da parte della Procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la Procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

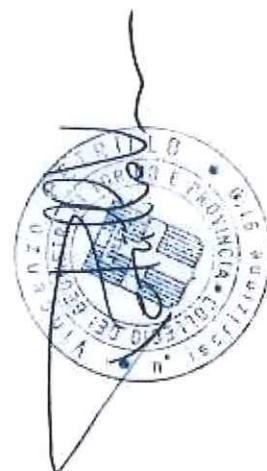
Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si



trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di TORINO.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente lotto, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 60.000,00.



**Formalità da cancellare in sede di decreto di
trasferimento del LOTTO**

L'immobile alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultava in diritto di piena proprietà in capo alla società POLIMATICA SRL.

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** in corso di registrazione.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

~ ~ ~ ~ ~

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

◆

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 16 dicembre 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

- 01 report fotografico
- 02 Atto compravendita
- 03 Visura, estratti, planimetrie catasto Bene n.1.
- 04.1 Nota trascrizione Regolamento di Condominio.
- 04.2 Contabilità Condominio.
- 05 Estratto SIPEE – Certificazione Energetica.
- 06 Provvedimenti edilizi.