

# **TRIBUNALE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

**PROCEDIMENTO N° 191/2023**

***LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SOC. Montecompatri S.r.L.***

**Giudice Delegato: Dott. ssa ANGELA COLUCCIO**

**Curatore: Prof. Avv. MICHELE ONORATO**

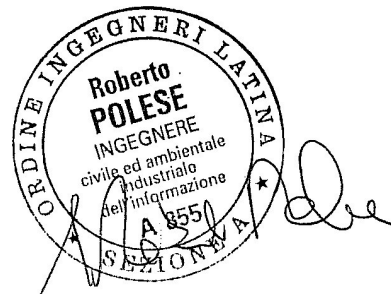
## **VALUTAZIONE IMMOBILI IN COMUNE DI MONTECOMPATRI (RM), VIA SATURNINO CIUFFA**

Latina, 17/6/2024

**IL C.T.U.**

(Dott. Ing. Roberto Polese)

(N° A/855 Albo di Latina)



## **RELAZIONE PERITALE**

### **Premessa**

A seguito di conferimento incarico in data 05/11/2023 dal G.D. Dott. Marco Genna su istanza del Curatore Avv. Michele Onorato, il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Polese, iscritto all'Albo di Latina con il N° A/855 ed avente studio in Latina-Viale XXI Aprile n.7, veniva nominato Consulente Tecnico per procedere alla stima del valore all'attualità di alcuni beni immobili di proprietà della Società MONTECOMPATRI S.r.l., siti in un complesso edilizio nel Comune Montecompatri in Via Saturnino Ciuffa.

Nello specifico trattasi delle unità abitative poste ai civici numeri 19,21,29,31 della predetta via con alcune *autorimesse* poste al piano semi interrato dello stabile e sia alcune "*aree urbane*" che particelle di terreno agricolo di qualità "*bosco ceduo*" facenti parte del complesso.

In dettaglio, detti beni, sono catastalmente identificati al Comune di Montecompatri nel CATASTO FABBRICATI al :

- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 6, Cat. A7;
- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 27, Cat. A7;
- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 31, Cat. A7;
- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 42, Cat. A7;
- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 16, Cat. C6;
- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 17, Cat. C6;
- Foglio n°27, Particella n° 1006, Sub. 21, Cat. C6;
- Foglio n°27, Particella n° 315, Cat. F1;
- Foglio n°27, Particella n° 942, Cat. F1.

ed al CATASTO TERRENI del Comune di Montecompatri al :

- Foglio n°27, Particella n° 655, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°27, Particella n° 821, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°27, Particella n° 822, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°27, Particella n° 836, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°27, Particella n° 838, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°27, Particella n° 840, Qualità *Bosco Ceduo*;
- Foglio n°27, Particella n° 841, Qualità *Bosco Ceduo*.

Essendo l'incarico conferito completamente espletato, ora con la presente relazione peritale, è possibile riferire in merito a quanto è stato accertato.

Dunque, facendo seguito ad una serie di indagini presso Pubblici Uffici quali il Comune di Montecompatri, l'Agenzia delle Entrate divisione Territorio di Roma e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si é proceduto, oltre che alle visite di sopralluogo ai beni in oggetto, anche all'esame della documentazione acquisita per rilevare tutte le informazioni utili a definire il quadro estimativo dei beni in esame.

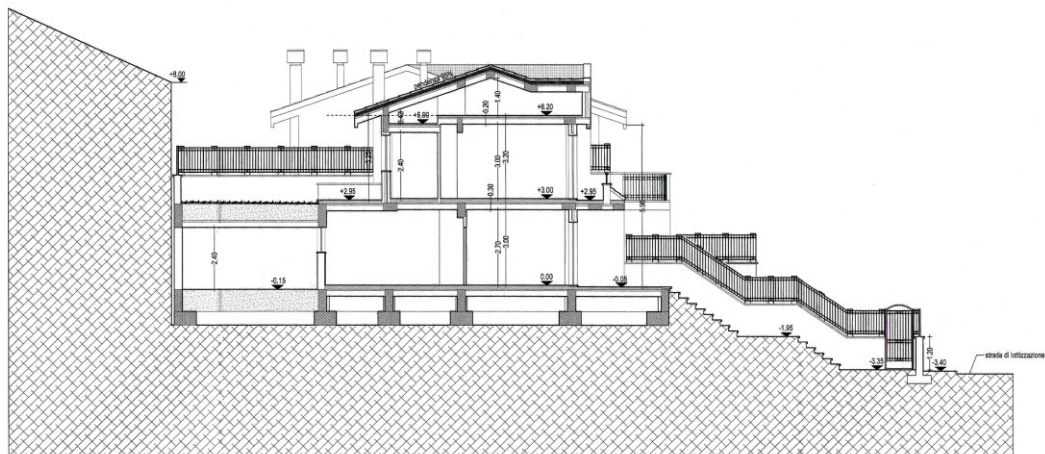
### **Descrizione generale ed individuazione dei lotti di vendita**

Gli immobili censiti al catasto fabbricati ed oggetto della presente stima immobiliare sono facenti parte di un unico edificio a schiera realizzato nella particella n°1006 con due *corpi di fabbrica* principali, ognuno dei quali composto da cinque unità residenziali indipendenti.



*Foto d'insieme del complesso a schiera*

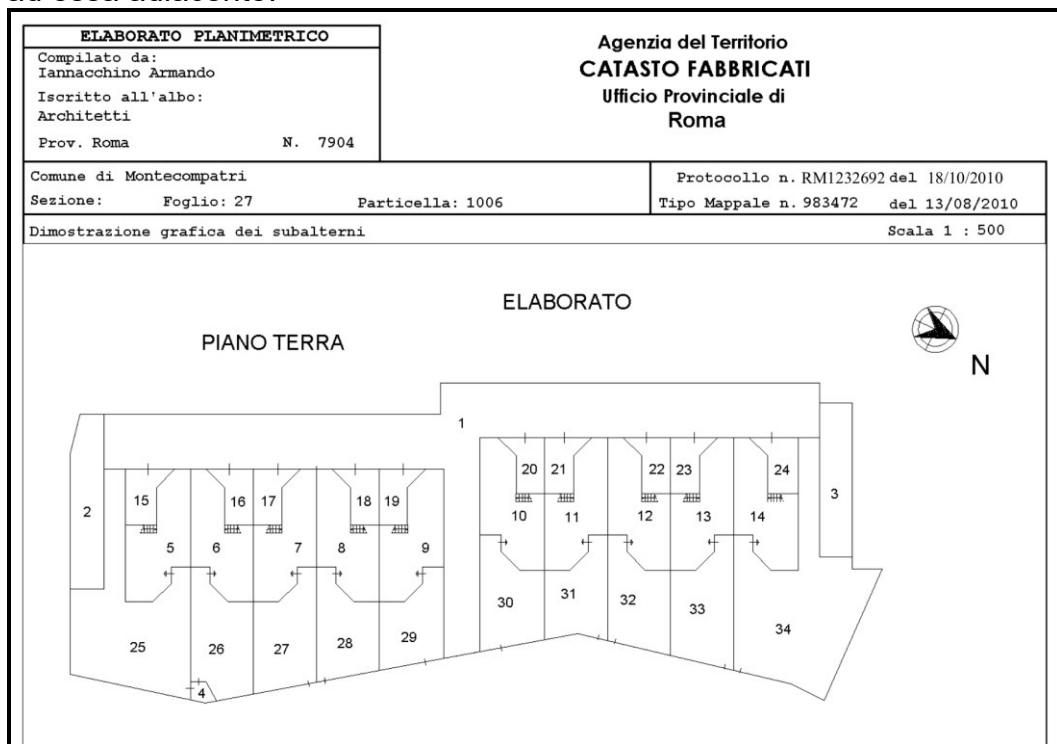
I due corpi di fabbrica, sono separati tra loro in elevazione ma di fatto sono collegati al piano interrato da un unico spazio di manovra che distribuisce e consente l'accesso ai vari posti auto coperti ubicati in prossimità delle singole unità abitative del complesso.



*Sezione trasversale del complesso a schiera*

A questo spazio comune di manovra, che si trova ad una quota altimetrica superiore rispetto a quella della pubblica via Saturnino Ciuffa, si accede mediante l'apposita rampa carrabile condominiale posta esattamente tra i due blocchi di edificato.

Tale situazione di prossimità tra posti auto coperti e unità residenziali, dal punto di vista della conformazione dei lotti di vendita, determinerà inevitabilmente che ad ognuna delle unità residenziali immobiliari sia "accorpato" il relativo spazio a destinazione autorimessa ad essa adiacente.



*Stralcio dell'Elaborato Planimetrico catastale*

**Lotto 1** : Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°6 graffato 26 e 36, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°19 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 16.

**Lotto 2** : Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°7 graffato 27 e 37, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°21 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 17.

**Lotto 3** : Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°11 graffato 31 e 41, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°29 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 21.

**Lotto 4** : Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°12 graffato 32 e 42, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°31 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 22.

---

Per quanto alla particella terreno di cui al Foglio n°27, mappale n° 942 di categoria F1, trattasi di un'area urbana scoscesa che



*Particelle catastali su Aerofoto*

materialmente é adiacente alla viabilità della Strada Provinciale n°216 (Via A. Serranti) posta alle spalle del complesso edilizio al quale si accede dalla Via Saturnino Ciuffa.

Per quanto alle particelle censite al catasto terreni al Foglio n°27, mappali numeri 822, 838 e 841, esse sono a tutti gli effetti facenti parte (insieme ad altre non oggetto della presente) della strada Via Saturnino Ciuffa; inoltre il mappale n°655 è un area verde a ridosso della predetta via; la particella 836 è come la particella n° 942 un'area verde a confine con la viabilità di cui alla Strada Provinciale n°216 nel tratto stradale nominato Via A. Serranti e le particelle n°821 ed n°840 rispettivamente piccole porzioni di terreno di risulta laterali alla particella n°1006 che è il lotto edificato con il complesso edilizio.

Infine, per quanto alla particella terreno di cui al Foglio n°27, mappale n° 315 di categoria F1 non è stato possibile estrarre e produrre alcuna mappa in quanto la richiesta al sistema telematico SISTER, restituisce messaggio di "inevadibilità"; la visura estratta riporta un area urbana di mq 400 in tutt'altra zona (Via Maremmana snc) del Comune di Monte Compatri.

### **Regolarità urbanistica degli immobili**

Come detto gli immobili di cui ai lotti di vendita testé identificati sono facenti parte di un unico complesso edilizio del tipo a schiera realizzato con due corpi di fabbrica ognuno composto di 5 moduli abitativi su due livelli (Duplex) e sottotetto non abitabile, affiancati tra loro per un numero complessivo di n°10 unità abitative.

L'intervento è rientrato nell'ambito di attuazione del Piano di Lottizzazione "Valle Luzi" ed è stato realizzato all'interno del lotto edificatorio n° 10 del predetto piano urbanistico. La costruzione è stata realizzata in forza al Permesso di costruire n°15/2007 prot. n°4421 del 01/03/2007 rilasciato alla Soc. "MONTECOMPATRI PRIMA S.R.L." di C.F. 04245141009 avente amministratore il Sig. Rocchi Stefano e sede legale in Roma, Via Sacco e Vanzetti n° 46. Successivamente a tale titolo edilizio è stata presentata la *D.I.A.* per *variante in corso d'opera* n°59/2009 di protocollo n°2663 del 21/12/2009 con la quale, oltre ad alcune modeste variazioni interne aventi scopo di migliorare la fruibilità e distribuzione degli ambienti interni delle singole abitazioni, è stata introdotta una modifica esterna all'organizzazione della distribuzione planimetrica generale e degli accessi alle unità abitative.

La costruzione si sviluppa sul declivio montano tra la viabilità di accesso al complesso che è la viabilità *di piano* della Via Saturnino Ciuffa e quella a quota altimetrica più alta della Via Alfredo Serranti (S.P. n° 216). Nella prima stesura del progetto era previsto l'accesso alle varie unità abitative del complesso per il tramite di un vialetto condominiale di distribuzione raggiungibile da un'apposita scala unica che raccordava la quota altimetrica di Via S. Ciuffa con il livello del piano terra delle unità abitative.

La variazione introdotta ha fatto sì che ognuno dei singoli alloggi che compone la schiera avesse un ingresso singolo ed autonomo direttamente dalla viabilità comunale ed, a tal fine, sono state predisposte



delle singole scale di accesso con giardini ad uso esclusivo del tipo a “terrazzamento” per ogni unità abitativa.

Per quanto all’aspetto strutturale risulta un regolare Attestato di Deposito all’Area Genio Civile di Roma che ha protocollo n° 39944 del 12/03/2009 alla posizione n°74734 /D / V.

Per quanto alla Certificazione di Agibilità del complesso edilizio, in data 10/05/2011 con prot. n°9178 la Società “*Montecompatri prima*” ha inoltrato domanda al Comune di Montecompatri, per il suo rilascio.

Con nota prot. n°10200 del 20/05/2011 il Comune di Montecompatri ha risposto richiedendo documentazione integrativa ed interrompendo così i termini previsti all’Art.25 comma 5 del DPR 380/2001.

L’Amministrazione comunale in detta comunicazione ha rammentato che il titolo edilizio (P.d.C. 15/2007) è stato rilasciato a condizione che l’immobile rimanesse inagibile fino al momento in cui fossero state completate e collaudate positivamente, tutte le opere di urbanizzazione previste ed a servizio del Piano di Lottizzazione “Valle Luzi”, secondo quanto previsto agli artt. 4 e 7 della convenzione tra il Consorzio “Valle Luzi-Due Vie” ed il Comune di Monte Compatri, stipulata con il Notaio Tullio Cimino (Rep.53329 Racc. 15025). Inoltre al fine del rilascio, per quanto previsto all’Art. n° 10 della medesima convenzione, è riferito nella comunicazione, che sarà necessario anche il completamento delle opere di Adeguamento del depuratore comunale in cui confluiscono i reflui provenienti dall’immobile.

In definitiva il complesso non è attualmente dotato di certificazione di agibilità e salvo che non avvenga la realizzazione degli interventi di cui

sopra previsti e che sarebbero dovuti essere eseguiti ad opera della società fallita, non sarà possibile ottenerlo.

**Descrizione dei beni, dati Catastali e loro “consistenza”.**

Le “proprietà” oggetto della presente stima consistono in quattro unità immobiliari abitative e quattro unità immobiliari posto auto che tra di loro sono state accorpate come lotti di vendita secondo il criterio della diretta prossimità esistente tra l’abitazione ed il relativo posto auto coperto.

Si procederà ad una breve descrizione seguendo il medesimo ordine in cui sono stati formati i lotti.

---

**Beni Lotto 1** : Trattasi dell’unità abitativa con ingresso indipendente dal **civico n°19** di Via Saturnino Ciuffa, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°**27**, Particella n°**1006**, Sub. n°**6** graffato con sub.n°**26** e sub.n°**36**, Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 2, Piano **T-1-2.**, Cat.**A/7**, Classe **4**, Consistenza **5vani**, Rendita **€ 710,13**; unitamente al posto auto coperto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°**27**, Particella n°**1006**, Sub. n°**16**, , Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 2, Piano **T**, Cat.**C/6**, Classe **5**, Consistenza **15mq**, Rendita **€ 68,17** entrambe le unità catastalmente intestate a MONTECOMPATRI PRIMA SRL sede in ROMA (RM) e codice fiscale 04245141009, per la proprietà di **1/1**.

Come descrizione dell’unità abitativa è possibile riferire che dal cancello di ingresso sulla pubblica via, si accede ad un giardino esclusivo

disposto su 2 terrazzamenti (44,2mq) ed attraverso una scalinata in linea composta di 2 rampe si giunge ad una zona pavimentata di 9,6mq fronteggiante il portoncino d'ingresso principale di entrata alla zona giorno dell'abitazione. L'ambiente unico della *zona giorno* occupa uno spazio utile complessivo di mq 25,5 dal quale è possibile accedere, attraverso una porta, a quella che sarebbe dovuta essere la cantina dell'unità immobiliare e che invece è stata equipaggiata con una cucina avente una superficie netta di mq 12,8. Attraverso un portoncino blindato da essa si raggiunge quello che sarebbe stato l'adiacente spazio posto auto coperto di 15mq catastalmente identificato con il sub. n°16 che, invece che essere aperto e connesso con lo spazio di manovra condominiale comune a tutte le unità abitative del complesso, è stato chiuso con una muratura di tamponamento ed un portoncino.

Di fatto è stata così confermata una volumetria chiusa per la quale l'originale possibilità di parcheggio di un autovettura non è più consentito.

Ovviamente dell'arbitrario cambio della destinazione d'uso della cantina non se ne terrà conto nella valutazione che sarà eseguita per la sua destinazione assentita in progetto. Per quanto alla difformità riscontrata nella realizzazione della tamponatura delimitante il posto auto esterno adiacente all'abitazione, sarà determinata una riduzione del valore dell'unità immobiliare, tale da compensare i necessari costi di ripristino allo stato autorizzato.

Nella posizione centrale dell'ambiente giorno di piano terra rialzato dell'unità abitativa, troviamo un piccolo antibagno di mq 1,5 con un

piccolo bagno cieco di mq 2,2 ed inoltre il vano scala che permette di raggiungere il superiore piano notte di questo alloggio duplex.

La zona notte si articola con un disimpegno di circa 2,7 mq che distribuisce oltre ad un bagno di circa 4,6 mq rivolto sul retro dell'abitazione, anche una prima camera da circa 9,7 mq ed una seconda camera di 13,6 mq entrambe aventi affaccio su un balcone esterno di 10,1 mq prospiciente il fronte principale dell'edificio a schiera su via S. Ciuffa. Dal disimpegno del piano notte, attraverso una porta finestra in prossimità del bagno è possibile accedere anche ad un giardino pensile posteriore che ha una porzione di mq 3,2 coperta a portico, una ulteriore porzione di mq 13 scoperta ma pavimentata ed una parte, che è il vero e proprio giardino, che ha una superficie di 27,50 mq.

Proseguendo il percorso verticale sulla scala si giunge ad un locale sottotetto non abitabile che sviluppa una superficie "calpestabile" di complessivi 37 mq.

La superficie lorda ragguagliata commerciale totale di questa unità immobiliare ammonta a :

Mq 37,40 di superficie residenziale lorda al P.T. al quale sommano il  $50\% \times 15,8\text{mq} = 7,9\text{mq}$  di superficie lorda non residenziali della ex cantina utilizzata come cucina al medesimo P.T. Inoltre sono ulteriormente da computare mq 41,20 di superficie residenziale lorda al P.1° ed il  $25\% \times (9,6+10,1+13+3,2) = 9\text{mq}$  circa delle superfici non residenziali esterne dei "terrazzi" ai due piani.

A completare il conteggio si sono anche considerate, con un coefficiente di ragguaglio del  $10\% \times (44,2\text{mq}+27,5\text{mq}) = 7,2 \text{mq}$ , le aree scoperte

giardinate presenti e con un coefficiente del 20% x 37mq= 7,4mq, la superficie non residenziale del sottotetto.

Ne deriva, dunque, una sup. totale di:

**Sup. abitazione= (37,4+7,90+41,20+9,0+7,2+7,4)= mq 110,10.**

Per quanto alla superficie del posto auto coperto a servizio dell'unità abitativa ed identificato al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°21, si farà riferimento alla sua superficie catastale, ovvero :

**Sup. posto auto = mq 15,0.**

---

**Beni Lotto 2** : Trattasi dell'unità abitativa con ingresso indipendente dal **civico n°21** di Via Saturnino Ciuffa, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°7 graffato con sub.n°27 e sub.n°37, Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 3, Piano **T-1-2.**, Cat.**A/7**, Classe **4**, Consistenza **5vani**, Rendita **€ 710,13**; unitamente al posto auto coperto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°17, , Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 3, Piano **T**, Cat.**C/6**, Classe **5**, Consistenza **15mq**, Rendita **€ 68,17** entrambe le unità catastalmente intestate a MONTECOMPATRI PRIMA SRL sede in ROMA (RM) e codice fiscale 04245141009, per la proprietà di **1/1**.

**Come descrizione dell'unità abitativa non è possibile riferire circa il suo stato interno, risultando essa occupata da persona estranea alla procedura** e pertanto, nell'ipotesi in cui la stessa sia stata eseguita in conformità al progetto ed in tale condizione sia rimasta, in via

**esclusivamente documentale** è stato possibile ricavare che la superficie lorda ragguagliata commerciale totale di questa unità immobiliare ammonterebbe a :

Mq 37,40 di superficie residenziale lorda al P.T. al quale sommarsi il 50% x 15,6 mq= 7,8mq di superficie lorda non residenziale della cantina al medesimo P.T., con ulteriori mq 41,20 di superficie residenziale lorda al P.1° ed il 25% x (9,6+10,1+13+3,2)= 9mq circa delle superfici non residenziali esterne dei "terrazzi" ai due piani.

Per quanto alle aree scoperte giardinate esterne, si sono anche considerate, con un coefficiente di ragguaglio del 10% x (42,0mq+27,5mq)= 6,9 mq e con un coefficiente del 20% x 37mq= 7,4mq, la superficie non residenziale del sottotetto.

Ne deriva, dunque, una sup. totale di:

**Sup. abitazione= (37,4+7,80+41,20+9,0+6,9+7,4)= mq 109,70.**

Per quanto alla superficie del posto auto coperto a servizio dell'unità abitativa ed identificato al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°21, si farà riferimento alla sua superficie catastale, ovvero :

**Sup. posto auto = mq 15,0.**

---

**Beni Lotto 3** : Trattasi dell'unità abitativa con ingresso indipendente dal civico n°29 di Via Saturnino Ciuffa, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°11 graffato con sub.n°31 e sub.n°41, Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 7, Piano **T-1-2.**, Cat.**A/7**, Classe **4**, Consistenza **5vani**, Rendita **€ 710,13**;

unitamente al posto auto coperto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°**27**, Particella n°**1006**, Sub. n°**21**, , Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 7, Piano **T**, Cat.**C/6**, Classe **5**, Consistenza **15mq**, Rendita **€ 68,17** entrambe le unità catastalmente intestate a MONTECOMPATRI PRIMA SRL sede in ROMA (RM) e codice fiscale 04245141009, per la proprietà di **1/1**.

Per quanto alla descrizione dell'unità abitativa è possibile riferire che dal cancello di ingresso sulla pubblica via, si accede ad un giardino esclusivo disposto su 2 terrazzamenti (31,5mq) ed attraverso una scalinata in linea composta di 2 rampe si giunge ad una zona pavimentata di 9,6mq fronteggiante il portoncino d'ingresso principale di entrata alla zona giorno dell'abitazione. L'ambiente unico della *zona giorno* occupa uno spazio utile complessivo di mq 25,5 e da esso, per il tramite di una porta interna, è possibile raggiungere direttamente una cantina avente una superficie netta di mq 12,7. Un portoncino blindato dal locale cantina permette di raggiungere l'adiacente spazio posto auto coperto di 15mq catastalmente identificato con il sub. n°21 e connesso con lo spazio di manovra condominiale comune a tutte le unità abitative del complesso.

Nella posizione centrale dell'ambiente giorno di piano terra rialzato dell'unità abitativa, troviamo un piccolo antibagno di mq 1,5 con un piccolo bagno cieco di mq 2,2 ed inoltre il vano scala che permette di raggiungere il superiore piano notte di questo alloggio duplex.

La zona notte si articola con un disimpegno di circa 2,7 mq che distribuisce oltre ad un bagno di circa 4,6 mq rivolto sul retro

dell'abitazione, anche una prima camera da circa 9,7 mq ed una seconda camera di 13,7 mq entrambe aventi affaccio su un balcone esterno di 10,1 mq prospiciente il fronte principale dell'edificio a schiera su via S. Ciuffa. Dal disimpegno del piano notte, attraverso una porta finestra in prossimità del bagno è possibile accedere anche ad un giardino pensile posteriore che ha cui una porzione di mq 3,2 coperta a portico, una ulteriore porzione di mq 13 scoperta ma pavimentata ed una parte, che è il vero e proprio giardino, che ha una superficie di 27,50 mq.

Proseguendo il percorso verticale sulla scala si giunge ad un locale sottotetto non abitabile che sviluppa una superficie pavimentata di complessivi 37 mq.

La superficie lorda ragguagliata commerciale totale di questa unità immobiliare ammonta a :

Mq 37,40 di superficie residenziale lorda al P.T. al quale sommano il 50% x 15,6 mq= 7,8mq di superficie lorda non residenziali della cantina al medesimo P.T. Inoltre sono ulteriormente da computare mq 41,20 di superficie residenziale lorda al P.1° ed il 25% x (9,6+10,1+13+3,2)= 9mq circa delle superfici non residenziali esterne dei "terrazzi" ai due piani.

A completare il conteggio si sono anche considerate, con un coefficiente di ragguaglio del 10% x (31,5mq+27,5mq)= 5,9 mq, le aree scoperte giardinate presenti e con un coefficiente del 20% x 37mq= 7,4mq, la superficie non residenziale del sottotetto.

Ne deriva, dunque, una sup. totale di:

$$\text{Sup. abitazione} = (37,4+7,80+41,20+9,0+5,9+7,4) = \text{mq } 108,70.$$



Per quanto alla superficie del posto auto coperto a servizio dell'unità abitativa ed identificato al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°21, si farà riferimento alla sua superficie catastale, ovvero :

**Sup. posto auto = mq 15,0.**

---

**Beni Lotto 4** : Trattasi dell'unità abitativa con ingresso indipendente dal civico n°31 di Via Saturnino Ciuffa, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°12 graffato con sub.n°32 e sub.n°42, Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 8, Piano **T-1-2.**, Cat.**A/7**, Classe **4**, Consistenza **5vani**, Rendita **€ 710,13**; unitamente al posto auto coperto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°22, , Indirizzo **Via Casilina s.n.c.** interno 8, Piano **T**, Cat.**C/6**, Classe **5**, Consistenza **15mq**, Rendita **€ 68,17** entrambe le unità catastalmente intestate a MONTECOMPATRI PRIMA SRL sede in ROMA (RM) e codice fiscale 04245141009, per la proprietà di **1/1**.

Anche per questa unità abitativa è possibile riferire che dal cancello di ingresso sulla pubblica via, si accede ad un giardino esclusivo disposto su 2 terrazzamenti (37,3mq) ed attraverso una scalinata in linea composta di 2 rampe si giunge ad una zona pavimentata di 9,6mq fronteggiante il portoncino d'ingresso principale di entrata alla zona giorno dell'abitazione. L'ambiente unico della *zona giorno* che occupa uno spazio utile complessivo di mq 25,5 è stato direttamente fuso con lo spazio che originariamente era destinato alla cantina dell'unità

immobiliare, per ospitare una cucina avente una superficie netta di mq 12,8. Un portoncino blindato da questa zona cucina permette di raggiungere l'adiacente spazio posto auto coperto di 15mq catastalmente identificato con il sub. n°21 e connesso con lo spazio di manovra condominiale comune a tutte le unità abitative del complesso.

Per questa impropria fusione di ambienti a diversa destinazione, si considererà, a detrarre, le spese per il ripristino allo stato legittimato. *(Si tenga presente che l'ambiente cantina non possiede i requisiti aeroilluminanti di cui al DM Sanità del 05-07-75 per i locali di abitazione)*

Nella posizione centrale dell'ambiente giorno di piano terra rialzato dell'unità abitativa, troviamo un piccolo antibagno di mq 1,5 con un piccolo bagno cieco di mq 2,2 ed inoltre il vano scala che permette di raggiungere il superiore piano notte di questo alloggio duplex.

La zona notte, come già accertato per le altre unità duplex, si articola con un disimpegno di circa 2,7 mq che distribuisce oltre ad un bagno di circa 4,6 mq rivolto sul retro dell'abitazione, anche una prima camera da circa 9,7 mq ed una seconda camera di 13,7 mq entrambe aventi affaccio sul balcone esterno di 10,1 mq prospiciente il fronte principale dell'edificio su via S. Ciuffa. Dal disimpegno del piano notte, attraverso una porta finestra in prossimità del bagno è possibile accedere anche ad un giardino pensile posteriore che ha cui una porzione di mq 3,2 coperta a portico, una ulteriore porzione di mq 13 scoperta ma pavimentata ed una parte, che è il vero e proprio giardino, che ha una superficie di 27,50 mq.

Proseguendo il percorso verticale sulla scala si giunge ad un locale sottotetto non abitabile che sviluppa una superficie pavimentata di complessivi 37 mq.

La superficie lorda ragguagliata commerciale totale di questa unità immobiliare ammonta a :

Mq 37,40 di superficie residenziale lorda al P.T. al quale sommano il  $50\% \times 15,6 \text{ mq} = 7,8 \text{ mq}$  di superficie lorda non residenziali della cantina al medesimo P.T. Inoltre sono ulteriormente da computare mq 41,20 di superficie residenziale lorda al P.1° ed il  $25\% \times (9,6+10,1+13+3,2) = 9 \text{ mq}$  circa delle superfici non residenziali esterne dei "terrazzi" ai due piani.

A completare il conteggio si sono anche considerate, con un coefficiente di ragguaglio del  $10\% \times (37,3 \text{ mq} + 27,5 \text{ mq}) = 6,5 \text{ mq}$ , le aree scoperte giardinate presenti e con un coefficiente del  $20\% \times 37 \text{ mq} = 7,4 \text{ mq}$ , la superficie non residenziale del sottotetto.

Ne deriva, dunque, una sup. totale di:

**Sup. abitazione =  $(37,4+7,80+41,20+9,0+6,5+7,4) = \text{mq } 109,30$ .**

Per quanto alla superficie del posto auto coperto a servizio dell'unità abitativa ed identificato al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°21, si farà riferimento alla sua superficie catastale, ovvero :

**Sup. posto auto = mq 15,0.**

### **Criteria di Valutazione ed "elementi correttivi" della stima**

Per effettuare la stima sono stati eseguiti i necessari accertamenti, tenendo conto di tutte le caratteristiche del bene e, cioè, dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza e dimensioni specifiche, della

regolarità urbanistica ed edilizia, delle eventuali possibilità di ulteriore ampliamento, della destinazione d'uso, della funzionalità e delle possibilità di utilizzo e sfruttamento, della commerciabilità e possibilità di reperimento sul mercato di immobili consimili, delle modalità costruttive, dello stato d'uso e di manutenzione generale, nonché di tutti gli altri specifici fattori che hanno rilevanza in tale tipo di analisi.

Si è tenuto, altresì, conto della mancanza dell'attestazione di agibilità con tutte le problematiche che attualmente ci sono per il suo ottenimento e che sono state già oggetto di ampia trattazione nel presente elaborato peritale.

Considerati, pertanto, tutti gli elementi ora indicati, per le valutazioni dell'immobile è stato possibile ricorrere alla stima di tipo sintetico, fissando, cioè, un importo unitario al metro quadrato lordo, determinato in conseguenza del giudizio complessivo maturato da tutti gli accertamenti effettuati e dopo aver consultato anche la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di definire l'importo unitario di stima il sottoscritto C.T.U., oltre a tenere opportunamente conto di tutti i fattori aventi incidenza al riguardo in precedenza indicati e della documentazione a disposizione, ha eseguito, per un adeguato riscontro, anche un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel settore specifico per immobili di tipologia edilizia comparabile con quella in esame.

---

Per quanto ad un parametro di valore unitario al metro quadro commerciale che è scaturito da tutte le valutazioni fatte, si ritiene di

riferire che :

- All'attualità si possa considerare un valore di € 1.300,00 /mq

Per il **valore dell'abitazione del Bene Lotto 1**, alla data attuale è stato possibile ricavare:

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B1 abitazione})} = (\text{€/mq } 1.300,00 \times 110,10 \text{ mq}) = \text{€ } 143.130,00$$

Inoltre, per effettuare la stima dello spazio posto auto coperto che attualmente risulta arbitrariamente un volume chiuso che di fatto lo rende inutilizzabile per la sua legittima funzione, fatte salve le medesime considerazioni sopra esposte per il bene unità abitativa, si è potuto accertare che il valore unitario di simili immobili possa essere all'attualità di €600,00/mq.

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B1 posto auto})} = \text{€/mq } 600,00 \times 15 \text{ mq} = \text{€ } 9.000,00$$

Inoltre, al fine del ripristino di legittimità, si è valutato che sarà necessario spendere un importo di **€ 2.500,00** che ovviamente sarà da detrarre al valore finale.

---

Per quanto ad un parametro di valore unitario al metro quadro commerciale che è scaturito da tutte le valutazioni fatte, si ritiene di riferire che :

- All'attualità si possa considerare un valore di € 1.300,00 /mq

Per il **valore dell'abitazione del Bene Lotto 2**, alla data attuale è stato possibile ricavare in via esclusivamente documentale :

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B2 abitazione})} = (\text{€/mq } 1.300,00 \times 109,70 \text{ mq}) = \text{€ } 142.610,00$$

Inoltre, per effettuare la stima dello spazio posto auto coperto, fatte salve le medesime considerazioni sopra esposte per il bene unità abitativa, si è

potuto accertare che il valore unitario di simili immobili possa essere all'attualità di €600,00/mq.

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B2 posto auto})} = \text{€/mq } 600,00 \times 15 \text{ mq} = \text{€ } 9.000,00$$

---

Per quanto ad un parametro di valore unitario al metro quadro commerciale che è scaturito da tutte le valutazioni fatte, si ritiene di riferire che :

- All'attualità si possa considerare un valore di € 1.300,00 /mq

Per il **valore dell'abitazione del Bene Lotto 3**, alla data attuale è stato possibile ricavare :

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B3 abitazione})} = (\text{€/mq } 1.300,00 \times 108,70 \text{ mq}) = \text{€ } 141.310,00$$

Inoltre, per effettuare la stima dello spazio posto auto coperto, fatte salve le medesime considerazioni sopra esposte per il bene unità abitativa, si è potuto accertare che il valore unitario di simili immobili possa essere all'attualità di €600,00/mq.

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B3 posto auto})} = \text{€/mq } 600,00 \times 15 \text{ mq} = \text{€ } 9.000,00$$

---

Per quanto ad un parametro di valore unitario al metro quadro commerciale che è scaturito da tutte le valutazioni fatte, si ritiene di riferire che :

- All'attualità si possa considerare un valore di € 1.300,00 /mq

Per il **valore dell'abitazione del Bene Lotto 4**, alla data attuale è stato possibile ricavare :

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B4 abitazione})} = (\text{€/mq } 1.300,00 \times 109,30 \text{ mq}) = \text{€ } 142.090,00$$

Inoltre, per effettuare la stima dello spazio posto auto coperto, fatte salve le medesime considerazioni sopra esposte per il bene unità abitativa, si è potuto accertare che il valore unitario di simili immobili possa essere all'attualità di €600,00/mq.

$$\text{Val.}^{\text{Att.}}_{(\text{B3 posto auto})} = \text{€/mq } 600,00 \times 15 \text{ mq} = \text{€ } 9.000,00$$

### **Indagine e certificazione Ipocatastale**

Per quanto alle indagini condotte e riportate nella *certificazione notarile* redatta in data 07/06/2024 dal Dott. Luigi Bartolomeo, Notaio in Formia con studio in Via Vitruvio n°39 e che per completezza si allega alla presente, la documentazione catastale risulta completa e per tutti gli immobili, e rimasta invariata, sin dal 21/10/2010, data della sua costituzione. Per quanto alla situazione ipotecaria, fino al 17/05/2024, nell'ultimo ventennio tutti i beni risultano gravati dalle seguenti **formalità** che saranno **da cancellare** :

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Roma –Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13/05/2008 al n°6241 reg. particolare e n°28772 reg. generale, di complessivi euro 4.960.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di euro 2.480.000,00 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Milano, codice fiscale 00715120150 e contro MONTECOMPATRI PRIMA SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Roma, codice fiscale 04245141009.

- **Liquidazione giudiziale** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Roma –Territorio- Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 07/11/2023 al n°43113 reg. particolare e n°60494 reg. generale, a favore MASSA DEI CREDITORI MONTECOMPATRI PRIMA S.R.L. con sede in Roma, codice fiscale 04245141009.

## **CONCLUSIONI RIASSUNTIVE :**

### **Sintesi dei Valori di Stima determinati**

Per quanto fin ora determinato è possibile riassumere le seguenti valutazioni:

**Lotto 1** : *Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°6 graffato 26 e 36, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°19 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 16.*

*Valore complessivo = Valore Abitazione+Valore posto auto detratte spese per ripristino di legittimità*

**Valore complessivo=€ 143.130,00+€ 9.000,00-€2.500,00 = €149.630,00**

**Lotto 2** : *Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°7 graffato 27 e 37, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°21 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 17.*

*Valore complessivo = Valore Abitazione+Valore posto auto*



**Valore complessivo= € 142.610,00+€ 9.000,00 = € 151.610,00**

**Lotto 3** : Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°11 graffato 31 e 41, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°29 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 21.

Valore complessivo = Valore Abitazione+Valore posto auto

**Valore complessivo= € 141.310,00+€ 9.000,00 = € 150.310,00**

**Lotto 4** : Unità abitativa di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n°12 graffato 32 e 42, con ingresso da Via Saturnino Ciuffa n°31 e posto auto di cui al foglio n°27, particella n°1006, subalterno n° 22.

Valore complessivo = Valore Abitazione+Valore posto auto

**Valore complessivo= € 142.090,00+€ 9.000,00 = € 151.090,00**

#### **Note Finali :**

A margine della presente, giova comunque ricordare che :

- **L'edificio intero, con tutte le unità immobiliari che lo compongono, non è dotato di certificato di agibilità** ed il suo *titolo edilizio* è stato rilasciato a condizione che esso rimanesse *inagibile* fino al momento in cui fossero state completate e collaudate positivamente, tutte le opere di urbanizzazione previste ed a servizio del Piano di Lottizzazione "Valle Luzi", ivi compreso l'adeguamento del depuratore comunale in cui confluiscono i reflui provenienti dal fabbricato.

**L'assenza del certificato non pregiudica la vendibilità** purché, al fine della massima trasparenza, la parte acquirente sia pienamente edotta su tale circostanza.

**Parimenti, la stessa vendibilità, non è pregiudicata** dalle **“difformità secondarie”** che sono state rilevate in alcune unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima e per le quali si è prevista diminuzione del valore derivante dai costi per il ripristino allo stato legittimato;

- **Le particelle dei terreni di cui si è trattato non rientrano tra i beni comuni del condominio del complesso edilizio** in cui ricadono le unità abitative oggetto della presente perizia. Tali particelle, presumibilmente, sarebbero dovute essere oggetto di cessione al Comune di Montecompatri in attuazione del piano di Lottizzazione “Valle Luzi”, e trattandosi di aree stradali e/o aree limitrofe alla viabilità, **il loro valore commerciale è nullo.**
  
- Nell'immobile di cui all'unità abitativa del civico n° 21 di Via Saturnino Ciuffa, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al Foglio n°27, Particella n°1006, Sub. n°7 graffato con sub.n°27 e sub.n°37 **non è stato possibile accedervi in quanto occupata da persona estranea alla procedura.**

La sua valutazione è stata effettuata nell'ipotesi in cui la stessa sia stata eseguita in conformità al progetto depositato e che tale condizione sia rimasta immutata.

---

## **ALLEGATI**

- Allegato 1 – Foto satellitari ;
- Allegato 2 – Estratto di Mappa Catastale ;
- Allegato 3 – Documentazione Fotografica (foto esterne);
- Allegato 4 – Documentazione Fotografica (foto interne);
- Allegato 5 – Visure Catasto terreni;
- Allegato 6 – Visure Catasto fabbricati;
- Allegato 7 – Planimetrie catastali;
- Allegato 8 – Relazione Notarile Situazione Ipocatastale;

Latina, 17/06/2024.

IL Tecnico  
(Dott. Ing. Roberto Polese)  
(N° A/855 Albo di Latina)

