

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.65/2015 [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. Vittorio Carlomagno

Curatore: Avv. Rosalia Lisanna Nieddu del Rio

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.Premessa

Il sottoscritto ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua con studio in Roma, Largo Rodolfo Lanciani n. 24, ha ricevuto incarico dal Curatore avvocato Rosalia Lisanna Nieddu Del Rio di redigere un aggiornamento della relazione di consulenza tecnica per gli immobili nella disponibilità del fallimento siti in Torino alla via Luigi Galvani n.18 e distinti in catasto al Foglio 1178 Particella 153 ex subalterni 36 e 37, ora distinti in catasto con i seguenti identificativi (a seguito di aggiornamento catastale del 17/07/2023):

[REDACTED]

[REDACTED]

- Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 503 categoria A/10 classe 3 consistenza 10 vani rendita € 7.591,92
- Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 504 categoria A/10 classe 3 consistenza 7,5 vani rendita € 5.693,94
- Foglio 1178, Particella 153 Subalterno 505 categoria C/2 classe 3 Consistenza 6 mq rendita € 23,24
- Foglio 1178, Particella 153 Subalterno 506 categoria C/2 classe 3 Consistenza 7 mq rendita € 27,11
- Foglio 1178, Particella 153 Subalterno 507 categoria C/2 classe 3 Consistenza 6 mq rendita € 23,24

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

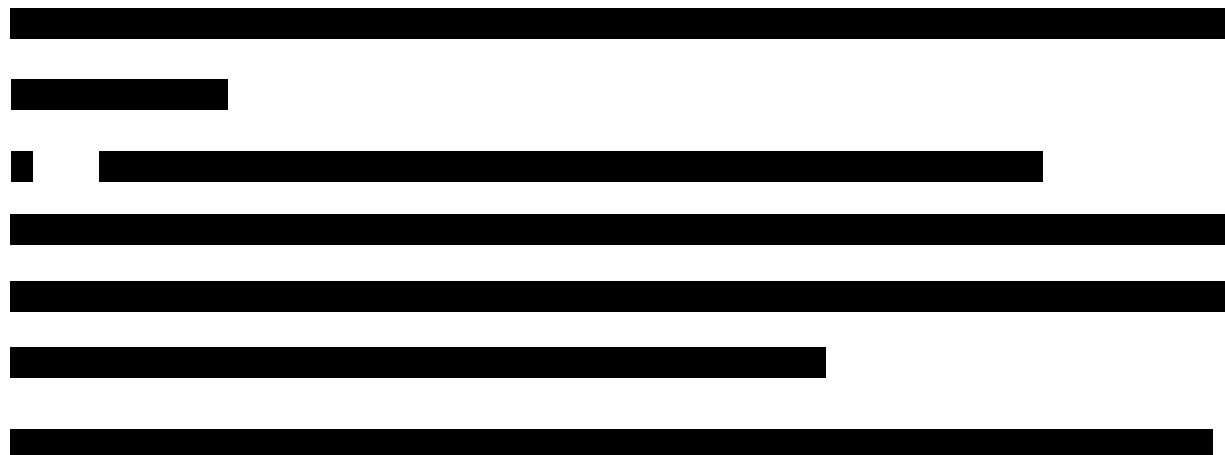
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



3. Legittimità edilizia immobili distinti in catasto al Foglio 1178, Particella 153

Subalterni 501 e 502

L'edificio all'interno del quale sono localizzati gli immobili è stato costruito giuste licenze edilizie n.308 del 08/05/1954, n.2636 del 09/12/1957 e n.10 del 08/01/1958; per esso è stata rilasciata abitabilità n.558 del 1958.

Per quel che riguarda l'ufficio localizzato al piano secondo e distinto al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 501 sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna e prospettiche.

Inoltre, la destinazione assentita è quella residenziale e non risulta, quindi, mai essere stato autorizzato un cambio d'uso ad ufficio.

Infine, nella camera prospiciente via Luigi Galvani è presente una lieve traslazione di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 504.

Tale difformità sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al costo stimato di 5.000,00 euro oltre oneri di legge.

Per quel che riguarda la cantina localizzata al piano interrato e distinta al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 502 sono state riscontrate delle difformità interne/prospettiche sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria al costo stimato di 2.500,00 euro oltre oneri di legge.

4. Descrizioni immobili distinti in catasto al Foglio 1178, Particella 153 Subalterni da 503 a 507 e del loro contesto urbano

➤ **4.1 Immobile distinto in catasto al Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 503**

Ufficio al piano primo situato nel comune di Torino, zona semi centrale San Donato, via Luigi Galvani n.18 così composto (vedi planimetria catastale in allegato 2): trattasi di un ufficio che consta di due ampie zone di ingresso ed un corridoio che disimpegna 8 vani ufficio, due bagni con antibagno ed un ripostiglio. Completano l'unità immobiliare una veranda e tre balconi.

Il bene è ricompreso in un edificio condominiale, in normale stato manutentivo, costituito da sei piani fuori terra più uno interrato.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal vano scale condominiale di via Luigi Galvani 18.

L'altezza complessiva utile è di circa 3 metri ed il bene è in normale stato manutentivo con finiture di seguito elencate: i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio vetri e legno vetri, gli avvolgibili in legno, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le porte in pvc, il riscaldamento è centralizzato.

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha: **superficie commerciale di mq 183,40** così calcolata:

ufficio (comprensivo di veranda) mq 181,00 pari a 1 = mq 181,00

balcone mq 8,00 pari a 0,3 = mq 2,40

La zona in cui si trova il bene è semi centrale; il fabbricato di cui fa parte l'immobile è situato in Via Galvani, nelle vicinanze della fermata della metro Principi D'Acaja.

Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus i servizi pubblici e privati sono abbastanza numerosi in zona, le vedute esterne sono sui distacchi rispetto agli altri fabbricati.

Confini del bene: distacco su via Galvani, vano scala condominiale, ascensore condominiale, distacco su via S.Donato, salvo altri.

➤ **4.2 Immobile distinto in catasto al Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 504**

Ufficio al piano secondo situato nel comune di Torino, zona semi centrale San Donato, via Luigi Galvani n.18 così composto (vedi planimetria catastale in allegato 2): trattasi di un ufficio che consta di ampia zona di ingresso, 6 vani ufficio, un bagno con antibagno e due ripostigli. Completano l'unità immobiliare una veranda e due balconi.

Il bene è ricompreso in un edificio condominiale, in normale stato manutentivo, costituito da sei piani fuori terra più uno interrato.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal vano scale condominiale di via Luigi Galvani 18.

L'altezza complessiva utile è di circa 3 metri ed il bene è in normale stato manutentivo con finiture di seguito elencate: i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio vetri e legno vetri, gli avvolgibili in legno, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le porte in pvc, il riscaldamento è centralizzato.

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha: **superficie commerciale di mq 129,40** così calcolata:

ufficio (comprensivo di veranda)	mq 128,00 pari a 1 =	mq 128,00
balcone	mq 4,00 pari a 0,3 =	mq 1,20

La zona in cui si trova il bene è semi centrale; il fabbricato di cui fa parte l'immobile è situato in Via Galvani, nelle vicinanze della fermata della metro Principi D'Acaja.

Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus i servizi pubblici e privati sono abbastanza numerosi in zona, le vedute esterne sono sui distacchi rispetto agli altri fabbricati.

Confini del bene: distacco su via Galvani, vano scala condominiale, ascensore condominiale, ufficio sub 501, salvo altri.

➤ **4.3 Immobile distinto in catasto al Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 505**

Cantina al piano interrato distinta con l'interno 3 situata nel comune di Torino, zona semi centrale San Donato, via Luigi Galvani n.18 (vedi planimetria catastale in allegato 2) - **superficie commerciale di mq 7,00**

Confini del bene: corridoio delle cantine, cantine interno 2 e 4, salvo altri.

➤ **4.4 Immobile distinto in catasto al Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 506**

Cantina al piano interrato distinta con l'interno 4 situata nel comune di Torino, zona semi centrale San Donato, via Luigi Galvani n.18 (vedi planimetria catastale in allegato 2) - **superficie commerciale di mq 8,00**

Confini del bene: corridoio delle cantine, cantine interno 3 e 5, salvo altri.

➤ **4.5 Immobile distinto in catasto al Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 507**

Cantina al piano interrato distinta con l'interno 5 situata nel comune di Torino, zona semi centrale San Donato, via Luigi Galvani n.18 (vedi planimetria catastale in allegato 2) - **superficie commerciale di mq 7,00**

Confini del bene: corridoio delle cantine, cantine interno 4 e 6, salvo altri.

Tutti gli immobili sopra descritti sono intestati alla [REDACTED] per la quota di proprietà di 580/1000 e per la restante quota di 420/1000 alla [REDACTED]

5. Legittimità edilizia immobili distinti in catasto al Foglio 1178, Particella 153

Subalterni da 503 a 507

L'edificio all'interno del quale sono localizzati gli immobili è stato costruito giuste licenze edilizie n.308 del 08/05/1954, n.2636 del 09/12/1957 e n.10 del 08/01/1958; per esso è stata rilasciata abitabilità n.558 del 1958.

Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.1958/97 per la costruzione delle due verande localizzate al piano primo e secondo degli attuali sub 503 e sub 504 ed è stata rilasciata

l'autorizzazione edilizia n.1816 del 22/11/1993 relativa al cambio d'uso ad ufficio ed altre opere, sempre riferita agli attuali sub 503 e sub 504.

È opportuno, infine, precisare che è stata presentata anche una D.I.A. prot.n.10046 del 29/06/2000, riferita all'attuale sub 503, carente dei presupposti di legittimità ante operam e, quindi, da non considerare valida ai fini degli interventi edilizi in essa dichiarati.

Per quel che riguarda l'ufficio localizzato al piano primo e distinto al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 503 esistono varie difformità di seguito elencate:

- al piano primo il balcone lato via San Donato è presente nel progetto di cui all'originaria licenza edilizia, ma non nei luoghi;
- sono presenti delle modifiche interne delle tramezzature;
- sono presenti delle difformità prospettiche;
- nell'autorizzazione edilizia n. n.1816 del 22/11/1993 il sub 503 era unito al sub 504 mediante scala interna attualmente non presente.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, con relativa pratica al Genio Civile, al costo stimato di 10.000,00 euro oltre oneri di legge.

Per quel che riguarda l'ufficio localizzato al piano secondo e distinto al N.C.E.U. di Torino al foglio 176 particella 1431 sub 504 esistono varie difformità di seguito elencate:

- sono presenti delle modifiche interne delle tramezzature con lieve traslazione di confine con l'unità immobiliare adiacente sub 501;
- sono presenti delle difformità prospettiche;

8. Stima degli immobili


Gli immobili sono stati tutti valutati con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto. Si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno qui influenza sul probabile valore di mercato.

Tra le condizioni intrinseche il sottoscritto ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei beni rispetto a quelli normali e le consistenze complessive.

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate la prossimità ed i collegamenti con il centro degli affari, mercati, uffici, attività terziarie, la salubrità delle zone su cui sorgono gli immobili, la disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia delle strade, i servizi di energia elettrica, luce, gas e telefonia, la rispondenza della zona ove sorgono gli immobili a particolari esigenze e abitudini locali per il commercio, per le professioni, considerando la preferenza di alcuni ceti sociali che hanno particolare interesse a quelle zone o quartieri.

Per immobili simili, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto della ubicazione, consistenza e in considerazione dello stato di conservazione, delle caratteristiche delle finiture, esposizione, conformazione, commerciabilità, livello di piano, da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso agenzie immobiliari di zona, pubblicazioni commerciali, sono scaturiti i valori unitari medi di seguito riportati;

- 
- Ufficio distinti al N.C.E.U. al Foglio 1178 p.lla 153 sub 503 e 504: 1.500,00 euro/mq
- Cantine: 500,00 euro/mq

Considerando, quindi, le superfici commerciali, così come calcolate nel paragrafo precedente, si determinano i seguenti valori correnti di mercato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Lotto 3:** Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 503 categoria A/10 classe 3 consistenza 10 vani rendita € 7.591,92
mq 183,40 x 1.500,00 – detrazione di 10.000 € per difformità edilizie = **265.000/00 euro** (valore arrotondato)
 - **Lotto 4:** Foglio 1178, Particella 153, Subalterno 504 categoria A/10 classe 3 consistenza 7,5 vani rendita € 5.693,94
mq 129,40 x 1.500,00 – detrazione di 10.000 € per difformità edilizie = **184.000/00 euro** (valore arrotondato)
 - **Lotto 5:** Foglio 1178, Particella 153 Subalterno 505 categoria C/2 classe 3 Consistenza 6 mq rendita € 23,24
mq 7,00 x 500,00 – detrazione di 2.500 € per difformità edilizie = **1.000/00 euro**
 - **Lotto 6:** Foglio 1178, Particella 153 Subalterno 506 categoria C/2 classe 3 Consistenza 7 mq rendita € 27,11
mq 8,00 x 500,00 – detrazione di 2.500 € per difformità edilizie = **1.500/00 euro**
 - **Lotto 7:** Foglio 1178, Particella 153 Subalterno 507 categoria C/2 classe 3 Consistenza 6 mq rendita € 23,24
mq 7,00 x 500,00 – detrazione di 2.500 € per difformità edilizie = **1.000/00 euro**

Roma, 27 luglio 2023

Il Consulente Tecnico

Alfredo Giuseppe Bevilacqua



ALLEGATI:

1. visure storiche unità immobiliari;
2. planimetrie catastali unità immobiliari;
3. Documentazione edilizia;
4. Documentazione fotografica.