



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.173/2019 Alpi Marittime 2009 srl

Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore Rag. Salvatore Vittozzi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Complesso Immobiliare in Via Padre Adolfo Catena n. 131

Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, 14 luglio 2023



SOMMARIO

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



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

ALPI MARITTIME 2009 SRL

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Complesso Immobiliare in Padre Adolfo Catena n. 131

Roma

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 Dott. Salvatore Vittozzi n.q. di Curatore fallimentare della procedura n.173/2019 ha proceduto, previo sopralluoghi, all'accertamento dello stato dei luoghi al fine della individuazione dei valori di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Roma ed intestati a " ALPI MARITTIME 2009 S.r.l." con sede in Roma, C.F.: 10344951008.

2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto il complesso immobiliare formato dalle seguenti unità non vendibili separatamente:

- 2.1 Abitazione in villino disposta su tre piani (T-1-2), sita in Roma, Via Padre Adolfo Catena n. 131 int. 3. L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati al foglio n. 1078 particella 4070 sub 9 legata con la p.lla 4071 sub 3, categ. A/7, classe 4, consistenza vani 3 mq 64, rendita € 449,32;
 - 2.2 Posto auto coperto a piano stradale, sito in Roma, Via Padre Adolfo Catena n. 131. L'unità immobiliare è distinta in Catasto fabbricati al foglio n. 1078 particella 4071 sub 11, categ. C/6, classe 9, mq 26, rendita € 91,10
-



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

3. Ispezione ipo-catastale

La proprietà degli immobili intestati alla Soc. Alpi Marittime 2009 a r.l. è pervenuta per costruzione diretta a seguito dei seguenti atti:

- atto notarile pubblico di permuta, notaio Dott. Privitera Antonino rep. 52736/33163 del 15/01/2013, trascritto presso l'Ufficio di Roma 1, RG 12885 RP 9829 il 06/02/2013 – acquisizione del diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Roma in catasto al foglio 1078.
 - particella 3750 di mq 749;
 - particella 2567 di mq 1180;
 - particella 3748 di mq 710.
- atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso, notaio Dott. Privitera Antonino rep. 52736/33163 del 15/01/2013, trascritto presso l'Ufficio di Roma 1, RG 12886 RP 9830 il 06/02/2013 – acquisto del Diritto di cubatura residenziale;
- atto notarile pubblico d'obbligo unilaterale edilizio, notaio Dott. Privitera Antonino rep. 53026/33349 del 14/03/2013, trascritto presso l'Ufficio di Roma 1, RG 27707 RP 21000 il 20/03/2013;
- con pratica n. RM0587950 del 10/09/2015, sono stati costituiti in catasto fabbricati, le particelle urbane identificate con i numeri 4069, 4070 e 4071 sopprimendo le originarie particelle di terreno n. 3748 e 3750. La particella n. 2567 ineditata, attualmente intestata a "Smile Real Estate LTD con sede nel Regno Unito", è vincolata a servizio dei fabbricati da mantenere permanentemente a giardino;
- con pratica n. RM0349593 del 07/07/2017 è stata denunciata l'ultimazione del fabbricato e le unità immobiliari hanno assunto i definitivi identificativi indicati al § 2 oltre alle altre unità dello stesso edificio cedute a terzi.

4. Conformità Urbanistica

L'appartamento e l'autorimessa sono stati edificati con permesso a costruire rilasciato dal Comune di Roma e lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie depositate in catasto.

5. Comerciabilità delle costruzioni

In data 20/06/2017 con nota di iscrizione R.G. n. 71686 R.P. n.13008 è stata posta sugli immobili ipoteca giudiziale a favore di FIN.CO.RAP. Srl.

I beni oggetto di stima regolarmente edificati, possono essere commercializzati. Le iscrizioni pregiudizievoli dovranno essere cancellate al momento della vendita.



6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Gli immobili elencati ai punti 2.1, 2.2, sono edificati in zona di PRG “Città della Trasformazione”, sottozona “Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” codice nucleo 20 denominato “Nucleo edilizio abusivo Stagni di Ostia”.

La zona bonificata è rimasta agricola fino alla metà degli anni ottanta, in seguito è iniziata l'edificazione abusiva poi regolarizzata. Le unità immobiliari oggetto di stima, sono parte di un edificio comprendente otto villini a schiera disposti su tre piani. L'accesso ai villini avviene da un ramo di Via Padre Alfonso Catena, la cui proprietà è stata ceduta al Roma Capitale con atto d'obbligo stipulato per il rilascio del permesso a costruire. Con l'atto d'obbligo i proprietari, si obbligavano a mantenere a verde il terreno alle spalle del fabbricato e di porre a dimora numero sedici alberi di altezza non inferiore a m 3,50.

L'unità immobiliare oggetto di stima, come tutte le altre facenti parte dello stesso fabbricato di tipo a schiera, è così composta:

- piano terra: parte a giardino scoperto, ove è posto il cancello di ingresso dalla strada, parte ad area coperta ma aperta sui due lati e non a contatto con gli altri appartamenti. Da questa zona (piano pilotis), si accede tramite la scala ai piani superiori. L'area destinata a piano pilotis, è stata divisa in due tramite la realizzazione di un muretto basso. Alla zona destinata a box auto, si accede dalla stradina posteriore.
- la scala di accesso al piano primo, conduce al portico coperto ove è la porta di accesso alla parte abitabile composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno. Sul lato opposto all'ingresso c'è un terrazzino per la maggior parte coperto. Dal disimpegno tramite la scala interna, si accede al piano secondo.
- secondo piano sotto tetto previsto non abitabile, è composto da un locale con abbaino ed un bagno.

L'appartamento, rifinito in tutte le sue parti, al momento del sopralluogo non era abitato.





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, si è 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 attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia Delle Entrate.

Il mercato immobiliare della zona offre diverse soluzioni simili a quella del bene da stimare. Molto spesso le agenzie immobiliari comprendono nella superficie commerciale, anche quella delle zone non previste abitabili ed abusivamente trasformate a tale uso, senza applicare i coefficienti di parametrizzazione per i sotto tetti, locali parzialmente interrati, porticati, terrazzi coperti o simili. Per questo non è facilmente determinabile il valore unitario per questa tipologia di costruzione residenziale. Nel caso d'interesse, le unità immobiliari vendute nello stesso fabbricato, sono state modificate chiudendo le superfici coperte non abitabili a piano terra (piano pilotis e posto auto). È ipotizzabile che il locale tecnico e lavatoio nel sottotetto, sia usufruibile per una più razionale utilizzazione, come già rifinito. D'altronde non sembra neppure razionale che una famiglia, o chiunque sia interessato a comprare un'abitazione composta da un monocale di circa mq 35 utili, non tenga conto della facile trasformazione della superficie coperta non abitabile di circa mq 65, oltre al portico coperto al piano primo di circa mq 10 (ove è posto l'ingresso all'abitazione). Occorre fare presente che nel sopra citato atto d'obbligo, i proprietari richiedenti il permesso a costruire, si impegnano *“a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente le destinazioni d'uso dei locali al piano sottotetto al servizio degli appartamenti sottostanti ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, dei terrazzi e dei balconi e a mantenere stamponata la superficie dei parcheggi al piano pilotis”* (...) *“non ottemperando”* i proprietari *“agli impegni sopra indicati assunti verso il Comune di Roma Capitale e che graveranno come onere reale sulla proprietà, sarà in facoltà*



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

del detto Comune provvedere a quanto forma oggetto del presente titolo rivalendosi delle spese incontrate contro la medesimi, od aventi causa.”.

In ottemperanza degli obblighi assunti con Roma Capitale, si calcola la superficie commerciale secondo i criteri stabiliti dalla norma UNI 10759/2005, su base planimetrica catastale:

Piano	Descrizione vano od area	Dimensioni		Area	Coeff. param.	Superficie commerciale
		lungh.	largh.			
T	Giardino	5,00	5,95	29,75	15%	4,46
T	Pilotis	4,00	5,95	23,80	35%	8,33
T	Posto auto	7,55	5,95	44,92	35%	15,72
1	Soggiorno e dis.	6,45	5,95	38,38	100%	38,38
1	Bagno	1,80	3,35	6,03	100%	6,03
1	Portico	2,90	4,15	12,04	35%	4,21
1	Balcone	2,75	2,60	7,15	35%	2,50
2	Mansarda	5,40	5,95	32,13	65%	20,88
Superficie commerciale totale mq						100,52

Per stabilire il valore unitario base di stima, sono stati presi in considerazione i valori offerti sul mercato immobiliare, per unità tipologiche “villino a schiera”, indipendentemente da eventuali trasformazioni della destinazione dei locali.

Sul mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

1. Villetta a schiera in Via Margherita Guarducci, tre piani fuori terra, superficie complessiva mq 100. Prezzo offerto € 218.000 - Valore unitario €/mq 2.180;
2. Villetta a schiera in Via Landolina Nava, tre piani fuori terra, superficie complessiva mq 105. Prezzo offerto € 205.000 – Valore unitario €/mq 1.952;
3. Villetta a schiera in Via Luigi Viola, tre piani fuori terra, superficie complessiva mq 170. Prezzo offerto € 285.000 – Valore unitario €/mq 1.676.

La banca dati dell’OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Stagni di Ostia – Longarina (Via Federico Bazzini) nel secondo semestre 2022, per ville e villini in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 1.750 e 2.500.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del villino oggetto di stima, lo stato dei luoghi, lo stato d'uso e manutenzione, si ritiene congruo applicare il valore unitario di €/mq 2.100, prossimo sia alla media dei valori rilevati dall'OMI, sia alla media dei valori offerti per caratteristiche più simili dei villini a schiera descritti ai punti 1 e 2.

8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Il valore del complesso immobiliare identificato al punto 2 della presente relazione di stima, può essere calcolato:

Superficie commerciale mq 100,52 x valore unitario €/mq 2.100 = € 211.000,00
(in c.t.)

9. Conclusioni

Il valore stimato, pari ad **€ 211.000,00**, è da ritenersi potenzialmente espresso in funzione degli attuali valori di mercato.

10. Allegati

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Geopoi – OMI – Ag. Entrate;
- 3) Offerte di mercato:
 - All. 03a - Villetta a schiera in Via Margherita Guarducci;
 - All. 03b - Villetta a schiera in Via Landolina Nava;
 - All. 03c - Villetta a schiera in Via Luigi Viola;
- 4) Inquadramento su google.maps;
- 5) Visure attuale per immobile;
- 6) Planimetrie Catastali;
- 7) Mappa catastale.
- 8) Ispezione ipotecaria - stralcio (elenco sintetico formalità)

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

