

Tribunale di Velletri
sezione fallimentare

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Fallimento: **PASQUINI CLAUDIO**

Reg. Fall.: n. **102/2016**

Giudice Delegato: **dott.ssa Francesca Aratari**

Curatore: **rag. Salvatore Vittozzi**

Consulente Tecnico: **arch. Stefania Cochi**

INDICE

PREMESSA pag. 2

Parte I – Valore attuale dell’immobile sito in Frascati, via Cavour n. 68

1. DATI CATASTALI	pag. 3
2. STATO DI POSSESSO	pag. 3
3. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 4
4. UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 4
5. IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 6
6. CRITERIO DI STIMA	pag. 5
6.1 VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE	
6.2 VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELL'IMMOBILE	
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 6
8. CONCLUSIONE	pag. 7

Parte II – Valore attuale degli immobili siti in Rocca Priora, via della Cunetta n. 4

9. DATI CATASTALI	pag. 7
10. STATO DI POSSESSO	pag. 7
11. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 8
12. UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 8
13. IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 9
14. CRITERIO DI STIMA	pag. 9
14.1 VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE	
14.2 VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELL'IMMOBILE	
15. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 10
16. CONCLUSIONE	pag. 10
RIEPILOGO FINALE	pag. 11

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Stefania Cochi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e provincia al n. 13745, residente in via Francisco Sanchis Baltasar, 6B_00038 Valmontone (Rm), rassegna la presente relazione redatta in qualità di CTU, su incarico conferito dal rag. Salvatore Vittozzi, con studio in Roma, via degli Scipioni n. 268/A, Curatore del Fallimento n. 102/2016 Tribunale di Velletri, PASQUINI CLAUDIO con sede in Frascati (Rm) l.go Ottavio Manlio n.2, C.F. PSQCLD72H09D773X, con lo scopo di identificare e stimare gli immobili di proprietà del sig. Pasquini Claudio. La valutazione viene fatta in riferimento all'attualità.

Sono oggetto di stima gli immobili, di seguito descritti:

A) Locale situato nel Comune di Frascati (Rm), in via Cavour n. 68, piano T-S1, al **N.C.E.U. di Frascati (D773) MU, particella 357, sub 11**, cat C/2, classe 4, superficie catastale mq 51, r.c. € 223.32, proprietà per 10/30 e precisamente: locale ad uso magazzino sito al piano terra con sottostante grotta, confinante con cortile dal quale si ha l'accesso, proprietà Mergè, proprietà Reali e proprietà Santilli, salvo altri

B) immobili situati nel Comune di Rocca Priora (Rm), in via della Cunetta n. 4, piano S1, al **N.C.E.U. di Rocca Priora (H432)**, esattamente:

- **Fg 8, Part. 810, sub 33, cat. C/6, classe 2, superficie catastale mq 12, r.c. € 30,68**, e precisamente: posto auto n. 5 sito al piano interrato, confinante con area manovra, posto auto n.4 e posto auto n. 6, salvo altri
- **Fg 8, Part. 810, sub 19, cat. C/2, classe 7, superficie catastale mq 5, r.c. € 15,29**, e precisamente: cantina int 5, al piano interrato, confinante con spazio comune di passaggio, cantina n. 4 e cantina n. 6.

Per lo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli immobili in oggetto per effettuare un sopralluogo, alla presenza del Curatore fallimentare, Rag. Salvatore Vittozzi. E' stato eseguito un rilievo metrico e fotografico, per la verifica e l'identificazione dello stato dei luoghi.

Allo scrivente veniva consegnata, dal curatore fallimentare rag. Salvatore Vittozzi, la seguente documentazione, relativa agli immobili in oggetto:

- estratto di sentenza dichiarativa di Fallimento (*All. 1*)
- copia atto di compravendita locale ad uso magazzino in Frascati, via Cavour n. 68 del 30.07.1990 (*All. 2*)

Il sottoscritto ha, inoltre, acquisito:

- visure e planimetrie catastali presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali (All. 3 e All. 4);

relativamente agli immobili in Rocca Priora, via della Cunetta n. 4:

- copia atto di compravendita notaio Antonino Privitera in Roma, del 30.09.2005 (All. 5)
- copia di Licenza Edilizia. n. 128 del 18/10/1973 (All. 6)

E’ stato infine prodotto un rilievo fotografico che documenta lo stato dei luoghi (All.7 e 8).

La documentazione di cui innanzi viene allegata alla presente relazione con richiami puntuali esplicitati nel corso dei capitoli successivi.

Per rispondere ai quesiti posti la presente relazione è stata suddivisa in due parti:

- **Parte I** – valore attuale dell’immobile sito in Frascati, via Cavour n. 68
- **Parte II** – valore attuale degli immobili siti in Rocca Priora, via della Cunetta n. 4

Parte I – Valore attuale dell’immobile sito in Frascati, via Cavour n. 68

1. DATI CATASTALI

Nel N.C.E.U del Comune di Frascati, l’immobile in oggetto risulta così censito:

- **foglio MU, particella 357, sub 11**, cat C/2, classe 4, sup catastale mq 51, via Cavour n 68, p.T.- S1, rendita catastale € 223,32, proprietà PASQUINI CLAUDIO per 10/30.

Il tutto come da copia della planimetria catastale e visura catastale che si allegano (All. 3).

2. STATO DI POSSESSO

L’unità immobiliare risulta acquistata con atto di compravendita del 30.07.1990, dott. Maurizio Tufani Notaio in Frascati Rep. n. 33263 Racc. n. 7784 (All. 2) per la quota di 1/3 dal sig. PASQUINI CLAUDIO con sede in Frascati (Rm) l.go Ottavio Manlio n.2, C.F. PSQCLD72H09D773X, per le restanti quote di 1/3 dal sig. PASQUINI Fabio e 1/3 dal sig PASQUINI Patrizio.

3. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha ricercato la documentazione relativa ai titoli edilizi, accertando che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; non esistono pertanto titoli o licenze di costruzione iniziale e successivamente non sono stati rilasciati titoli abilitativi.

Nel sopralluogo lo scrivente ha rilevato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U (All. 4).

L'immobile ricade nella "Città Storica": zone residenziali urbane tipo F2 - art 35 delle NTA - Risanamento e completamento del centro urbano al di fuori del nucleo storico.



P.R.G. Frascati

4. UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata in Via Cavour, una strada adiacente alla principale Piazza San Pietro, in pieno centro storico del Comune di Frascati, una zona dotata di tutti i servizi principali.

Dal portone condominiale su via Cavour al civico 62, si può accedere al cortile sul quale affaccia l'immobile in oggetto. E' composto da un unico ambiente al piano terra, di dimensioni interne mt 10.20 x 3.60, al quale si entra da una porta in legno, a due ante battenti; ha due finestre, poste in alto, con una grata in ferro e senza infisso: una sul lato della porta, che affaccia verso il cortile, mentre l'altra, posta sul lato opposto alla porta di ingresso, ha l'affaccio su una piccola corte interna.

La struttura è in muratura portante di mattoni e solaio realizzato in parte con putrelle in ferro e tavelloni, in parte con travi e tavolato in legno; la facciata esterna è rivestita in intonaco civile, tinteggiato.

Tutto il locale ha un pavimento in cemento, molto sconnesso. Una scala in muratura porta ad una grotta al piano interrato; che allo stato attuale è occupata da materiale depositato al suo interno e non è stato possibile accedervi. L'impianto elettrico, non a norma, è stato in parte rimosso.

Alla data della presente perizia di stima, l'immobile versa in situazione di degrado, dovuto allo stato di abbandono, non essendo utilizzato da tempo (All. 7).

5. IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Sulla base della planimetria catastale (All. 3), la Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) dell'immobile viene identificata in: **S.L.C. = mq 51.00**

6. CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione del bene all'attualità si è ritenuto opportuno individuare la stima venale ed il valore di mercato dell'unità immobiliare.

In seguito i due valori così calcolati sono stati tra loro ponderati per giungere alla quotazione più attendibile e congrua del bene.

6.1 VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Sono stati acquisiti gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) min/max dall'AG/Terr/Roma II sem. 2022, comune di Frascati, per la zona B/1-Centrale/CENTRO STORICO (P.zza S. Pietro) relativo alla tipologia residenziale (box).

I **valori O.M.I.** sono compresi tra un min di 1.150,00 €/mq e un max di 1.700,00 €/mq; tali valori saranno rivisti in base a **coefficienti correttivi**, relativi alle caratteristiche proprie dell'edificio in esame:

vetustà (oltre 50 anni)	0,70
manutenzione (scadente)	0,70
struttura	0,70
ubicazione sul territorio (centrale)	<u>1,00</u>
coefficiente correttivo complessivo	<u>0,77</u>

Valore unitario di riferimento: media aritmetica dei valori OMI x coeff. Correttivi =
 $(1.150,00 + 1.700,00) : 2 \times 0,77 = 1.097,25 \text{ €/mq}$

Valore Venale

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) x Valore Unitario di Riferimento =

S.L.C. Immobile 51,00 mq

Valore Unitario di Riferimento 1.097,25 €/mq

51 mq x 1.097,25 €/mq = **55.959,75 € Valore Venale Immobile**

6.2 VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si è provveduto a verificare i **valori di mercato** svolgendo le opportune ricerche (*Agenzie Immobiliari – Offerte di immobili con caratteristiche omogenee on line*), nell'ultimo trimestre del 2023. Sulla base delle verifiche commerciali, lo scrivente ha rilevato che per destinazioni similari a quella oggetto della presente valutazione, il valore unitario di mercato risulta compreso tra 950,00 €/mq e 1.100,00 €/mq.

Per quanto sopra si è individuato il valore di mercato tramite la media ponderata tra i due valori (min+max:2) che è pari a $(950,00 + 1.100,00) = 1.025,00 \text{ €/mq}$

Valore Commerciale

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) x Valore Unitario Commerciale =

S.L.C. Immobile 51,00 mq

Valore Unitario Commerciale 1.025,00 €/mq

51 mq x 1.025,00 €/mq = **52.275,00 € Valore Commerciale Immobile**

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente **valore di stima dell'immobile:**

$(\text{Val. venale } 55.959,75 \text{ €} + \text{Val. commerciale } 52.275,00 \text{ €}) : 2 = 54.117,37 \text{ €}$ che si arrotonda a 54.000,00 Euro.

Il Valore di stima dell'intero immobile è di 54.000,00 € (euro cinquantaquattromila virgola zero)

Tenuto conto che il sig. PASQUINI CLAUDIO, fallito in proprio, è proprietario per 1/3 dell'immobile valutato, il valore a lui spettante è di € 54.000,00/3 ovvero **€ 18.000,00 (euro diciottomila/00)**

8. CONCLUSIONE

L'immobile di proprietà del sig. Pasquini Claudio, sito in Frascati Via Cavour n. 68, avrà quindi come più probabile valore di mercato (Vm) la cifra di € 18.000,00 (euro diciottomila/00) per la quota di 1/3 a lui spettante.

Parte II – Valore attuale degli immobili siti in Rocca Priora, via della Cunetta n. 4

9. DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di Rocca Priora (Rm) (H432) rispettivamente:

immobile n. 1) cantina, via della Cunetta n. 4 piano S1 int. 5

- **Foglio 8, Particella 810, sub 19, cat. C/2, classe 7, mq 5, rendita catastale € 15,29.**

La cantina al piano S1 confina con le cantine contraddistinte dagli interni n. 4, n. 6, e con zona condominiale di accesso.

immobile n. 2) Posto auto coperto, via della Cunetta n. 4 piano S1 int. 5

- **Foglio 8, Particella 810, sub 33, cat. C/6, classe 2, mq 12, rendita catastale € 30,68.**

Confinante con posto auto n. 4, posto auto n. 6 e area di manovra.

Le suddette porzioni immobiliari sono graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali che si allegano, insieme alle visure (All. 4).

10. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono pervenuti al sig. PASQUINI CLAUDIO con sede in Frascati (Rm) l.go Ottavio Manlio n.2, C.F. PSQCLD72H09D773X con Atto di Compravendita del Dott. Antonino Privitera, Notaio in Roma Rep. n. 35074 Racc. n. 20276 del 30 settembre 2005 (All. 5).

11. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità dell'immobile oggetto di perizia, lo scrivente ha esaminato la documentazione relativa ai titoli edilizi, accertando che l'immobile in oggetto è stato edificato in base a:

- Licenza Edilizia n. 128 del 18/10/1973 e successiva variante (All. 6);

Il piano destinato ai posti auto non è provvisto di Certificato di Prevenzione Incendi

Il tutto come da planimetria catastale e visura catastale depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U, che si allegano (All. 4).

12. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata in Via della Cunetta, una traversa tra le principali via della Pineta e via Fontana Maggiore, in una località residenziale, ben collegata con i servizi e le comodità della zona (negozi, scuole e mezzi di trasporto)

Il fabbricato, al numero civico 4, è un edificio di civile abitazione, non di lusso.

Da una rampa scoperta, attraverso un cancello carrabile, con apertura automatica, si accede al piano interrato, dove si trovano i posti auto e le cantine. Questo piano è collegato agli appartamenti soprastanti per mezzo di una scala interna.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato. Tutti gli ambienti del piano interrato hanno pavimento industriale in cemento; i posti auto hanno ampio spazio di manovra.

Il posto auto in oggetto, distinto con il n. 5, confina con area di manovra, posto auto n. 4 e posto auto n. 6.

Su un lato del piano seminterrato vi sono le cantine, con affaccio direttamente sullo spazio destinato ai posti auto. La cantina oggetto della presente perizia ha una porta in ferro, internamente un pavimento in gres, le pareti tinteggiate di bianco, un interruttore per la luce ed una presa di corrente; il tutto in un cattivo stato di manutenzione.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni, nonché delle finiture esterne dell'edificio può essere definito mediocre, come si evince da rilievo fotografico (All. 8).

13. IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Sulla base degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia e a seguito della verifica effettuata in sito, la Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) dell'immobile viene identificata in:

S.L.C. = mq 17,00

<i>descrizione</i>	<i>S.L.C. (mq)</i>
• <u>Piano seminterrato</u>	
cantina	mq 5,00
posto auto coperto	<u>mq 12,00</u>
SOMMANO	Mq 17,00

14. CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione del bene all'attualità si è ritenuto opportuno individuare la stima venale ed il valore di mercato dell'unità immobiliare, i due valori così calcolati sono stati tra loro ponderati per giungere alla quotazione più attendibile e congrua del bene.

14.1 VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Sono stati acquisiti gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) min/max dall'AG/Terr/Roma II sem. 2023, comune di Rocca Priora, per la zona D/1-Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA, Residenziale relativo alla tipologia BOX.

I **valori O.M.I.** sono compresi tra un min di 600,00 €/mq e un max di 900,00 €/mq;
tali valori saranno corretti in base a **coefficienti correttivi**, relativi alle caratteristiche proprie dell'edificio in esame:

vetustà (oltre 30 anni)	0,70
manutenzione (scarsa)	0,70
struttura	0,70
ubicazione sul territorio (<i>periferico</i>)	<u>1</u>
coefficiente correttivo complessivo	0,77

Valore unitario di riferimento: $\text{media aritmetica dei valori OMI} \times \text{coeff. Correttivi} = (600,00+900,00):2 \times 0,77 = 577,00 \text{ €/mq}$

Valore Venale

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) x Valore Unitario di Riferimento =

S.L.C. Immobile 17,00 mq

Valore Unitario di Riferimento 577,00 €/mq

17 mq x 577,00 €/mq = **9.809,00 € Valore Venale Immobile**

14.2 VALORE COMMERCIALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Si è provveduto a verificare i **valori di mercato** svolgendo le opportune ricerche (*Agenzie Immobiliari – Offerte di immobili con caratteristiche omogenee on line*), nel primo semestre del 2023. Sulla base delle verifiche commerciali, lo scrivente ha rilevato che per destinazioni similari a quella oggetto della presente valutazione, il **valore unitario di mercato medio risulta essere 573,00 €/mq.**

Valore Commerciale

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) x Valore Unitario Commerciale =

S.L.C. Immobile 17,00 mq

Valore Unitario Commerciale 573,00 €/mq

17 mq x 573,00 €/mq = **9.741,00 € Valore Commerciale Immobile**

15. VALUTAZIONE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente **valore di stima dell'immobile:**

(Val. venale 9.809,00 Euro + Val. commerciale 9.741,00 Euro) : 2 = **9.775,00 Euro**

16. CONCLUSIONE

Gli immobili di proprietà del sig. Pasquini Claudio, siti in Rocca Priora Via della Cunetta n. 4, avranno quindi come più probabile valore di mercato (Vm) la cifra di **€ 9.775,00 (euro novemilasettecentosettantacinque virgola zero)**

RIEPILOGO FINALE

Valore attuale degli immobili di proprietà del sig. PASQUINI CLAUDIO

Valore attuale dell'immobile sito in Frascati, via Cavour n. 68

Immobile sito in Frascati (Rm) Via Cavour n. 68, costituito da locale ad uso magazzino al piano terra con grotta al piano seminterrato.

Nel N.C.E.U del Comune di Frascati, l'immobile oggetto della presente stima risulta così censito: **foglio MU, particella 357, sub 11**, cat C/2, classe 4, sup catastale mq 51, via Cavour n 68, p.T.- S1, rendita catastale € 223,32, proprietà PASQUINI CLAUDIO per 10/30.

L'unità immobiliare risulta acquistata con atto di compravendita del 30.07.1990, dott. Maurizio Tufani Notaio in Frascati Rep. n. 33263 Racc. n. 7784, per la quota di 1/3 dal sig. PASQUINI CLAUDIO con sede in Frascati (Rm) l.go Ottavio Manlio n.2, C.F. PSQCLD72H09D773X, per le restanti quote di 1/3 dal sig. PASQUINI Fabio e 1/3 dal sig PASQUINI Patrizio.

Consistenza: Superficie lorda commerciale mq 51,00

Il valore di stima dell'intero immobile è di 54.000,00 € (euro cinquantaquattromila virgola zero)

Tenuto conto che il sig. PASQUINI CLAUDIO, fallito in proprio, è proprietario per 1/3 dell'immobile valutato, il valore a lui spettante è di € 54.000,00/3 ovvero € 18.000,00 (euro diciottomila/00)

L'immobile di proprietà del sig. Pasquini Claudio, sito in Frascati Via Cavour n. 68, avrà quindi come più probabile valore di mercato (Vm) la cifra di € 18.000,00 (euro diciottomila/00) per la quota di 1/3 a lui spettante

Valore attuale degli immobili siti in Rocca Priora, via della Cunetta n. 4

Immobili in Rocca Priora (Rm) via della Cunetta 4, costituiti da posto auto coperto e cantina al piano seminterrato

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. di Rocca Priora (Rm) (H432) rispettivamente:
immobile n. 1) cantina, via della Cunetta n. 4 piano S1 int. 5
- **Foglio 8, Particella 810, sub 19, cat. C/2, classe 7, mq 5, rendita catastale € 15,29.**
immobile n. 2) Posto auto coperto, via della Cunetta n. 4 piano S1 int. 5
- **Foglio 8, Particella 810, sub 33, cat. C/6, classe 2, mq 12, rendita catastale € 30,68.**

Gli immobili sono pervenuti al sig. PASQUINI CLAUDIO con Atto di Compravendita del Dott. Antonino Privitera, Notaio in Roma Rep. n. 35074 Racc. n. 20276 del 30 settembre 2005.

Consistenza: Superficie lorda commerciale mq 17,00

Il VALORE DI STIMA degli immobili è di **€ 9.775,00 (euro novemilasettecentosettantacinque virgola zero)**

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto.

In Fede
Architetto Stefania Cochi

ALLEGATI

- Allegato 1 – estratto di sentenza dichiarativa di Fallimento
- Allegato 2 – atto di compravendita immobile in Frascati, del 30.07.1990
- Allegato 3 – visura e planimetria catastale immobile in Frascati
- Allegato 4 – visure e planimetrie catastali immobili in Rocca Priora
- Allegato 5 – atto di compravendita immobili in Rocca Priora, del 30.09.2005
- Allegato 6 – copia di Licenza Edilizia. n. 128 del 18/10/1973
- Allegato 7 – Documentazione Fotografica immobile in Frascati
- Allegato 8 – Documentazione Fotografica immobili a Rocca Priora

Velletri, 6 luglio 2023