

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
procedura n 322/2024

Giudice Dott.ssa BARBARA PERNA

Relazione Tecnica

RELAZIONE DI STIMA DI TRE LOCALI CANTINA, SITE IN VITERBO VIA
DEL VERROCCHIO N. 7 SCALA B PIANO SEMINTERRATO

Ing. Maurizio Maru


27.9.2025

Indice

1	Premessa	2
2	Ubicazione degli immobili	2
3	Descrizione dell'immobile	4
3.1	Provenienza e trascrizioni	4
4	Stima commerciale degli immobili	6
4.1	Stima del valore commerciale della cantina al sub 22	7
4.2	Stima del valore commerciale della cantina al sub 23	8
4.3	Stima del valore commerciale della cantina al sub 27	9
	ALLEGATO 1 – Visure Catastali	11
	ALLEGATO 2 – Planimetrie Catastali	21
	ALLEGATO 3 – Certificato di agibilità	25
	ALLEGATO 4 – Regolamento di Condominio	29

Elenco delle figure

1	Immagine satellitare con evidenziata l'ubicazione delle cantine all'interno dell'edificio residenziale	2
2	In alto: stalcio catastale, sovrapposta allo stradario, con ubicazione dell'edificio residenziale In basso: stalcio elaborato planimetrico con evidenziato la posizione delle cantine all'interno del seminterrato dell'edificio	3
3	Vista degli edifici in via Del Verrocchio	4
4	Corridoio di accesso alle cantine	5
5	Valori unitari dell'OMI per la zona semicentrale di Viterbo	6
6	Vista della cantina sub 22 dal fondo verso l'ingresso	7
7	Vista della cantina sub 22 dall'ingresso verso il fondo	7
8	Vista della cantina sub 23 dal fondo verso l'ingresso	8
9	Vista della cantina sub 23 dall'ingresso verso il fondo	8
10	Vista della cantina sub 27 dal fondo verso l'ingresso	9
11	Vista della cantina sub 27 dall'ingresso verso il fondo	9

1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Marucci, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n 1259 ha ricevuto incaico dal dott. Francesco Lepore, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale n 322/2024 del Tribunale di Roma, di effettuare una stima dei beni immobiliari oggetto della procedura.

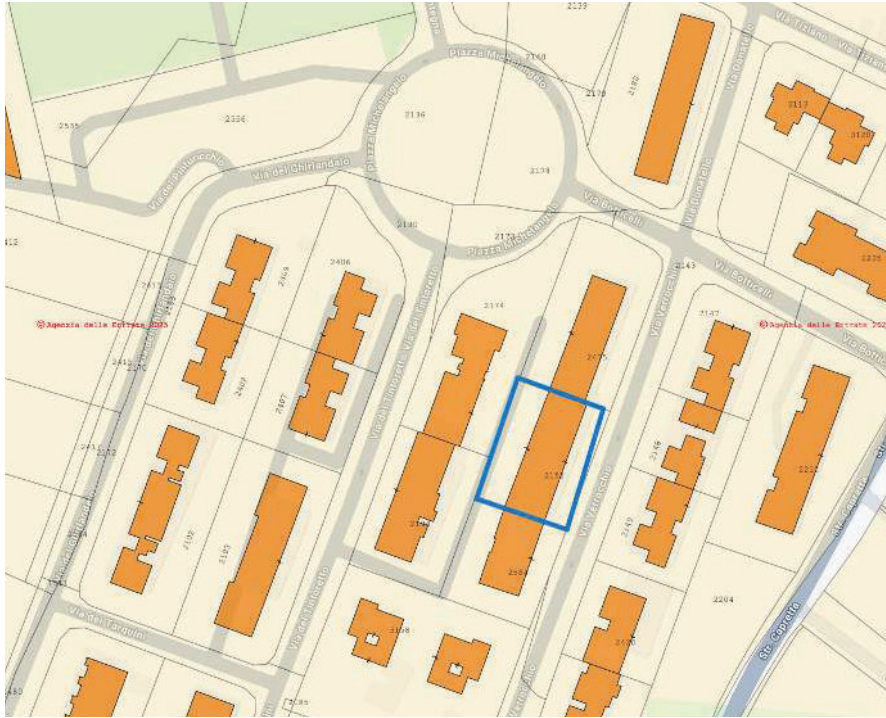
2 Ubicazione degli immobili

Gli immobili oggetto delle presente stima consistono in n. 3 cantine facenti parte di un edificio residenziale sito in Viterbo zona semicentrale, esterna alle mura e precisamente in *via Del Verrocchio n. 7 B* piano seminterrato. In figura 1 è riportata l'immagine satellitare con evidenziata la posizione dell'edificio residenziale che ospita, al seminterrato, gli immobili oggetto di stima.



FIGURA 1: Immagine satellitare con evidenziata l'ubicazione delle cantine all'interno dell'edificio residenziale

Le cantine sono tra loro limitrofe e confinanti, come si può osservare in basso nella figura 2, e catastalmente sono distinte al foglio 144 particella 2152 sub 22,23 e 27. La nella figura 2 ne è riportata in stralcio sia la rappresentazione grafica del foglio, sia il posizionamento planimetrico all'interno del complesso immobiliare.



PIANO SEMINTERRATO

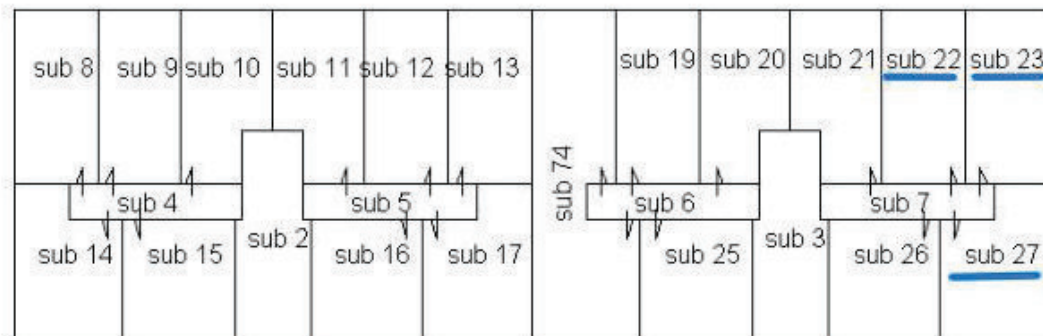


FIGURA 2:

In alto: stalcio catastale, sovrapposta allo stradario, con ubicazione dell'edificio residenziale

In basso: stalcio elaborato planimetrico con evidenziato la posizione delle cantine all'interno del seminterrato dell'edificio

3 Descrizione dell'immobile

Alle cantine, poste come detto al piano seminterrato, si accede dal piano terra del fabbricato residenziale, visibile nella figura 3, ed è comunque dotato di ascensore che arriva fino al piano interrato. Nella figura 4 è visibile una porzione del corridoio del seminterrato: le ultime tre porte in fondo costituiscono l'accesso alle cantine oggetto di stima.



FIGURA 3: Vista degli edifici in via Del Verrocchio

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il fabbricato residenziale è dotato di *Licenza di Agibilità* riportato all'allegato 3, nella quale sono dichiarati i titoli urbanistici che legittimano l'intero edificio e dunque anche i sub 22,23 e 27 oggetto della presente perizia.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto ed in base alle planimetrie catastali riportate in allegato, si può affermare che all'attualità gli immobili in oggetto risultano conformi alle planimetrie catastali ed ai titoli edilizi presentati ed approvati.

Per quanto concerne infine le spese condominiali, l'amministratore pro-tempore interrogato sul punto afferma che per ciascuna cantina gli oneri si attestano su circa 36,00 euro annui ed inoltre alla data odierna non risultano deliberate spese per lavori.

3.1 Provenienza e trascrizioni

Come si legge dalla *Relazione Notarile* redatta dal notaio Vincenzo Papi in data 27.11.2024, tutte le tre cantine di cui trattasi:

– [...] sono pervenute alla Società "CICCHETTI REMO & FIGLIO SRL, con sede in Roma, in forza di conferimento in società dal Signor Cicchetti Remo, nato a Roma il 29 aprile 1945, con atto ricevuto dal Dottor Mario Enzo Romano, Notaio in Roma, in data 27 febbraio 2004, repertorio numero 359828, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, in data 24 novembre 2004, al numero 14.048 di formalità;

– al Signor Cicchetti Remo, sopra generalizzato, il terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di Viterbo nel foglio 144, con la particella 2152, sulla quale a tutta cura e spese ha edificato il fabbricato di cui quanto oggetto della presente relazione e parte, è pervenuto in virtù di cessione da parte del Comune di Viterbo a titolo oneroso con atto autenticato nelle firme dal Dottor Fabrizio Fortini, Notaio in Viterbo, in data 11 dicembre 2001, repertorio numero 24.568, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, in data 9 gennaio 2002, al numero 214 di formalità;



FIGURA 4: *Corridoio di accesso alle cantine*

– che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'articolo 2650 Codice Civile e non sussistono passaggi per donazioni;

e che a tutto il 18 novembre 2024 essi risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, fatta eccezione di quanto in appresso riportato:

– sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Roma, in data 5 giugno 2024, cronologico n. 367, - relativa alla procedura fallimentare n. 322/2024, debitamente registrata e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, in data 29 luglio 2024 al numero 10.084 di formalità, a favore della "MAS-SA DEI CREDITORI DELLA CICCHETTI REMO % FIGLI S.R.L.";

– decreto di ammissione a concordato preventivo emesso dal Tribunale di Roma in data 21 ottobre 2019, rep. n. 79, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, in data 27 gennaio 2020, al numero 916 di formalità;

– convenzione edilizia trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 23 aprile 1999, al numero 4.421 di formalità a favore di Cicchetti Remo, sopra generalizzato e contro il Comune di Viterbo, perfezionata nei suoi termini con il sopra citato atto di cessione a titolo oneroso, autenticato nelle firme dal Dottor Fabrizio Fortini, Notaio in Viterbo, in data 11 dicembre 2001, repertorio numero 24.568.

4 Stima commerciale degli immobili

Le superfici dei vani accessorie, come in effetti sono le cantine, sono solitamente valutate come una percentuale dei vani principali cui si accompagnano. Gli stessi uffici dell'*Agenzia del Territorio* al fine di stabilire la superficie commerciale degli immobili, e dunque il loro valore, si riferisce alle linee guida tracciate nelle *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* il quale documento peraltro riprende in buona sostanza quanto contenuto nell'*allegato C* del *DPR138/98*.

In tale documento, dunque, nell'esplicitare l'incidenza nel calcolo della superficie commerciale dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, questa viene computata nella misura del 50 per cento, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti.

Ciò posto, nel nostro caso la valutazione del prezzo unitario di mercato delle cantine sarà ottenuta considerando appunto il 25% del valore degli appartamenti nella zona di appartenenza. Analizzando i dati dei prezzi correnti sul mercato immobiliare locale ed altre informazioni utili ai fini dell'analisi, si conclude che detti prezzi sono comunque desumibili e riassunti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* (OMI), che per il secondo semestre 2024 riporta i valori di cui alla figura 5.

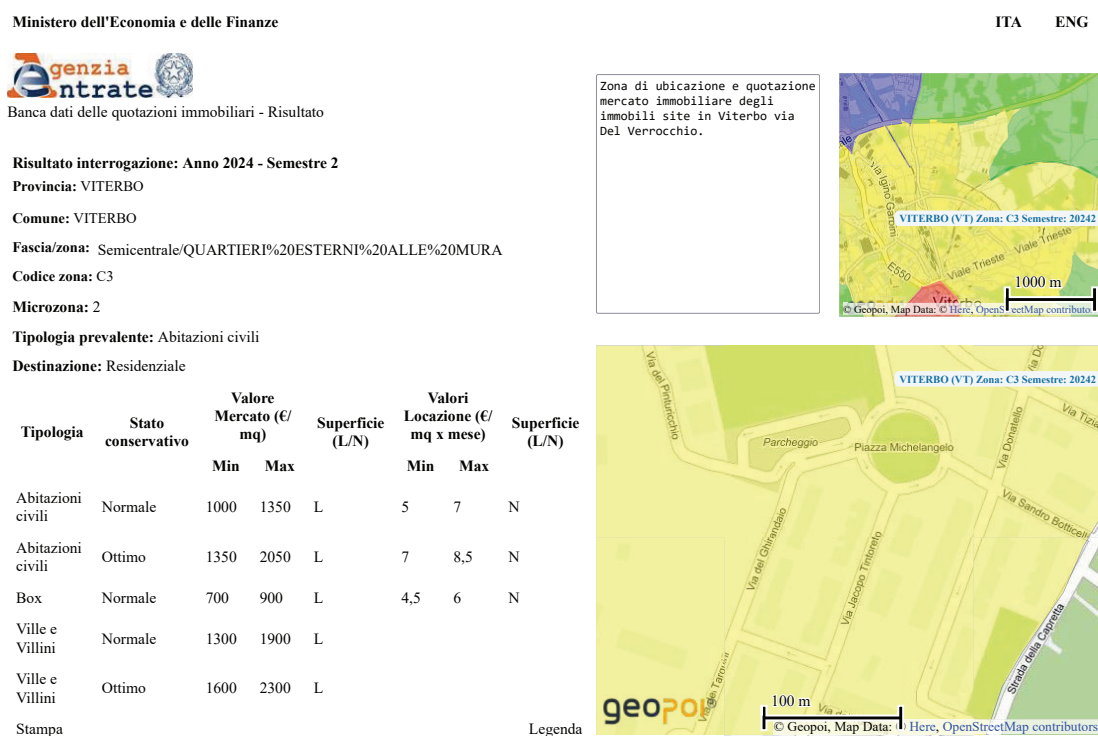


FIGURA 5: Valori unitari dell'OMI per la zona semicentrale di Viterbo

Considerato che le cantine sono tutte areate e che risulta buono, sebbene trascurato, lo stato di conservazione dell'immobile, come mostrano le immagini che seguono, si ritiene che il valore unitario di mercato più probabile possa attestarsi intorno al valor medio delle abitazioni civili in stato conservativo normale riportato in figura 5 e quindi pari a:

$$V = \frac{1000,00 + 1350,00}{2} \text{ €/m}^2 = 1175,00 \text{ €/m}^2$$

Pertanto il valore unitario per metro quadrato di cantina è pari al 25 per cento di tale valore:

$$\text{Valore di mercato} = V_m = 1175,00 \text{ €/m}^2 \times 0.25 = 293,75 \text{ €/m}^2$$

4.1 Stima del valore commerciale della cantina al sub 22

Si riportano di seguito due viste della cantina di cui al sub 22 da cui si evince anche che la cantina al momento del sopralluogo risultava libera da persone e cose.



FIGURA 6: Vista della cantina sub 22 dal fondo verso l'ingresso

Considerato il valore commerciale unitario V_m sopra stabilito e la consistenza della cantina pari a circa $S = 18m^2$ come riportato in visura e come confermata dalla planimetria in allegato, si ottiene la stima commerciale della cantina di cui al sub 22:

$$V = V_m \times S = 293.75\text{€/m}^2 \cdot 18m^2 = 5\,287,50\text{€}$$



FIGURA 7: Vista della cantina sub 22 dall'ingresso verso il fondo

4.2 Stima del valore commerciale della cantina al sub 23

Si riportano di seguito due viste della cantina di cui al sub 23 da cui si evince anche che la cantina non è libera da cose e pertanto dovrà essere liberata a cura e spesa dell'acquirente.



FIGURA 8: Vista della cantina sub 23 dal fondo verso l'ingresso

Considerato il valore commerciale unitario V_m sopra stabilito e la consistenza della cantina pari a circa $S = 18m^2$ come riportato in visura e come confermata dalla planimetria in allegato, si ottiene la stessa stima commerciale della cantina precedente, ovvero il più probabile valore commerciale della cantina di cui al sub 23 è il seguente:

$$V = V_m \times S = 293.75\text{€/m}^2 \cdot 18m^2 = 5\,287,50\text{€}$$



FIGURA 9: Vista della cantina sub 23 dall'ingresso verso il fondo

4.3 Stima del valore commerciale della cantina al sub 27

Si riportano di seguito due viste della cantina di cui al sub 22 da cui si evince anche che la cantina non è libera da cose e pertanto dovrà essere liberata a cura e spesa dell'acquirente.



FIGURA 10: Vista della cantina sub 27 dal fondo verso l'ingresso

Considerato il valore commerciale unitario V_m sopra stabilito e la consistenza della cantina pari a circa $S = 18m^2$ come riportato in visura e come confermata dalla planimetria in allegato, si ottiene la stima commerciale della cantina di cui al sub 27, che è la medesima dei due sub precedenti, attesa la medesima consistenza:

$$V = V_m \times S = 293.75\text{€/m}^2 \cdot 18m^2 = 5\,287,50 \text{ €}$$



FIGURA 11: Vista della cantina sub 27 dall'ingresso verso il fondo

Roma, 27.9.2025

Ing. Maurizio Marucci



Si allega:

1. Visura catastale
2. Planimetrie catastali delle cantine
3. Licenza di abitabilità e agibilità
4. Regolamento di condominio