

T R I B U N A L E D I R O M A
S E Z I O N E F A L L I M E N T A R E

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Curatore: Avv. Angela Sapio

Perizia di Stima del Perito Stimatore (art. 87 co. 2 L.F.)

Geom. Laur. Maurizio Zaccardini

nel Fallimento n. 386/2020

promossa da

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI BAIOTTO NELLO
TITOLARE DELLA IMPRESA INDIVIDUALE NEMO ELETTRICA DI BAIOTTO NELLO**

contro

BAIOTTO NELLO – DITTA INDIVIDUALE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Descrizione.....	3
Certificato Notarile.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Caratteristiche Costruttive e Stato Conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici.....	7
Stato di Occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità Pregiudizievoli.....	8
Normativa Urbanistica.....	8
Regolarità Edilizia.....	9
Vincoli od Oneri Condominiali.....	12
Stima / Formazione Lotti.....	14
Riserve e Particolarità da Segnalare.....	21
Elenco Allegati.....	21
Riepilogo Avviso di Vendita Competitiva.....	23
Schema Riassuntivo Fallimento n. 386/2020.....	24

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Laur. Maurizio Zaccardini, con studio in Via Bernardo Pasquini, 159 - 00124 - Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Perito Stimatore ai sensi degli artt. 25, 87 co. 2 e 104-ter R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (Legge Fallimentare), giusta Primo Supplemento al Programma di Liquidazione depositato dalla Curatela in data 28/05/2025 e approvato dal Giudice Delegato Dott.ssa Carmen Bifano in data 20/09/2025.

PREMESSA

I beni oggetto della procedura fallimentare sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA TRIONFALE n. 9214 Interno 9 Piano 2, edificio B, interno 9, piano 2

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA TRIONFALE n. 9214 Interno 9 Piano 2, edificio B, interno 9, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene di cui al Fallimento, costituito da un appartamento ubicato in via Trionfale 9214 Palazzina "B" – piano secondo (primo su rialzato) – int. 9, è parte di un complesso edilizio, a destinazione residenziale, edificato negli anni cinquanta nel Suburbio XI Delle Vittorie (zona "Monte Mario") – Municipio XIV; tale complesso è costituito da due Palazzine (dotate di ascensore) ed un corpo secondario, spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano risulta dotato dei necessari servizi primari e secondari; buoni i collegamenti pubblici da e verso il resto della città.

L'appartamento risulta, nella sua attuale conformazione e consistenza, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. La superficie commerciale è pari a circa 67 mq. Nella vendita della quota indivisa di 1/2 della Proprietà sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

CERTIFICATO NOTARILE

CERTIFICATO NOTARILE Attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio.

Dal Certificato Notarile del 18/02/2026 si evince, tra gli altri, quanto segue:

- il bene di cui al Fallimento risulta censito presso l'AdE – Territorio di Roma al – Foglio 189 Particella 106, sub. 5, Via Trionfale n. 9214 int. 9 p. 2, Z.C. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4, sup. cat. totale mq. 65 (sessantacinque), escluse aree scoperte mq. 63 (sessantatré), Rendita euro 754,03.

Dati derivanti da: Variazione del 04/09/2018 Pratica n. RM0388698 in atti dal 05/09/2018 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 112248.1/2018). Intestato a: BAIOTTO Angela – Proprietà 1/1

- il bene di cui al Fallimento è di proprietà esclusiva per la quota dell'intero (1/1) in capo a Baiocco Angela, la quale ha acquistato i rispettivi diritti di quota pari a 1/2 ciascuno da Baiocco Nello e Cioccarelli Monica, entrambi in regime di separazione dei beni. L'acquisto è avvenuto in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Claudio Gallucci in Roma, datato 06/11/2018 (Rep. n. 34258 / Racc. n. 19909), trascritto a Roma 1 in data 07/11/2018 ai nn. 128246 Reg. Gen. e 89118 Reg. Part.

La formalità di detto Atto risulta annotata di inefficacia parziale in data 18 novembre 2024 – nn. 139651 reg.

gen e 12062 reg. part. (Cfr. capitolo “Titolarità dell’immobile”)

È indicato nella Certificazione il primo atto inter vivos antecedente il ventennio relativo al bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L’immobile oggetto della procedura fallimentare appartiene ai seguenti soggetti:

- BAIOCOCCO ANGELA (Proprietà 1/1) – Codice fiscale: BCCNGL98T54H501T

L’immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- BAIOCOCCO ANGELA (Proprietà 1/2)

La quota indivisa di 1/2 della Proprietà è posta in vendita giusta sentenza n. 12950/2024 del 05.08.2024 a firma del Dott. Francesco Cottone, di cui si riporta il pqm:

“[...]Visti gli artt.66 l.fall. e 2901 c.c., in accoglimento della domanda proposta dalla parte attrice, dichiara l’inefficacia nei confronti del Fallimento di Baiocco Nello dell’accordo di separazione personale consensuale dei coniugi Baiocco Nello e Cioccarelli Monica concluso in data 09.07.2018 nelle forme della Convenzione di Negoziazione Assistita, limitatamente alla parte in cui è previsto il trasferimento in favore di Baiocco Angela della quota indivisa di ½ del diritto di proprietà di Baiocco Nello[...] sull’immobile in oggetto [...] e, per l’effetto, revoca l’atto di cessione gratuita di diritti a rogito del Notaio Dott. Claudio Gallucci del 06.11.2018 rep. n. 34258 e racc. n. 19.909, trascritto il 07.11.2018 ai nn. 89118 di reg. part. e 128246 di reg. gen., nella parte in cui il Sig. Baiocco Nello ha ceduto e trasferito a titolo gratuito alla figlia Baiocco Angela la quota indivisa pari ad un mezzo (½) del diritto di proprietà sulla predetta unità immobiliare e condanna Baiocco Angela a restituire alla Curatela Fallimentare la suddetta quota del bene[...]”.

La suddetta sentenza è stata annotata, a margine dell’atto revocato, il 18.11.2024 al n. 12062 di reg. part. In forza della definitività della pronuncia e della relativa annotazione nei Registri Immobiliari, si procede alla vendita della suddetta quota di proprietà. L’esito favorevole dell’azione revocatoria ordinaria persegue la funzione ripristinatoria della garanzia generica ex art. 2740 c.c., assoggettando pienamente il diritto alla liquidazione fallimentare a tutela della massa dei creditori.

CONFINI

Il bene di cui al Fallimento confina con vano scale – ascensore, appartamento int. 10, affaccio su corte e rampa comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Conv.	H	Piano
INGRESSO/SALONE CON A.C.	20,90 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,98 m	2 (1° su rialz.)
DISIMPEGNO	6,00 mq	6,90 mq	1	6,90 mq	2,98 m	2 (1° su rialz.)
CAMERA 1	11,30 mq	13,50 mq	1	13,50 mq	2,96 m	2 (1° su rialz.)
CAMERA 2	12,40 mq	16,20 mq	1	16,20 mq	2,96 m	2 (1° su rialz.)
BAGNO	3,20 mq	4,70 mq	1	4,70 mq	2,95 m	2 (1° su rialz.)
BALCONE	5,30 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	2 (1° su rialz.)
Totale superficie convenzionale:					66,78 mq	

Incidenza condominiale: 0,00% Superficie convenzionale complessiva: 66,78 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura. L’accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 04/11/2025. La superficie commerciale risulta pari a circa 67 mq.

Si prega di prendere atto che: a) le superfici nette sono calcolate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre; b) le misurazioni potrebbero scontare una minima approssimazione per impossibilità di rilevare gli spessori delle murature di confine e per la presenza di arredi; c) le altezze riportate sono quelle massime rilevate; si precisa che sono state riscontrate altezze nette non a norma per la presenza di controsoffitti realizzati a quota inferiore a 2,40 m dal piano di calpestio.

N.B. Si precisa e si prega di prendere altresì atto che, in considerazione della quota millesimale di proprietà in capo all’unità immobiliare in oggetto dei beni comuni ed in particolare della ex casa del portiere nonché del presumibile valore di quest’ultima (in catasto FG 189 PART 324 SUB 1 GRAFF. PART. 662 – rendita 480,30) si è ritenuto di non applicare alcuna maggiorazione sulla superficie convenzionale/commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1992 al 12/04/1995	CESAREI Lorella – Proprietà 10/20 DEL PRETE Luigi – Proprietà 10/20	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 106, Sub. 5 Categoria A3
Dal 12/04/1995 al 06/11/2018	BAIOCCO Nello – Proprietà 1/2 CIOCCARELLI Monica – Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 106, Sub. 5 Categoria A3
Dal 06/11/2018 ad oggi	BAIOCCO Angela – Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 189, Part. 106, Sub. 5 Categoria A3

BAIOCCO Angela è l'attuale intestataria in catasto del bene di cui al Fallimento per la piena proprietà.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali): Impianto meccanografico del 30/06/1987 – Variazione del 04/09/2018 Pratica n. RM0388698 in atti dal 05/09/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 112248.1/2018)

N.B. – Identificazione catastale del bene: errore materiale e iter di rettifica

A seguito di approfondite verifiche documentali e catastali, il sottoscritto ha rilevato la sussistenza di un errore materiale nell'identificazione catastale del bene oggetto di procedura, riportato in una catena di atti di provenienza a partire dall'atto a rogito Notaio Cerini del 02/12/1992. In particolare, l'immobile – materialmente ubicato nell'Edificio "B" (Villino B) del complesso di via Trionfale 9214 – è stato erroneamente identificato negli atti di provenienza con la particella 106 del Foglio 189, corrispondente all'adiacente Edificio "A" (Villino A), in luogo della corretta particella 274 del medesimo Foglio.

La circostanza è documentata nella Relazione sull'esatta identificazione catastale redatta dallo scrivente in data 04/05/2026, allegata alla presente Perizia ovvero in Atti.

La natura di mero errore materiale è stata confermata dal Notaio Dott. Giovanni Berionne, incaricato dalla Curatela, che ha individuato la necessità di procedere alla rettifica ai sensi dell'art. 59-bis della Legge Notarile (L. 16/02/1913, n. 89) dei seguenti atti di provenienza:

- Atto a rogito Notaio Claudio Gallucci, Roma, 06/11/2018, rep. n. 34258;
- Atto a rogito Notaio Gilberto Di Cave, Roma, 12/04/1995, rep. n. 14300;
- Atto autenticato nelle firme dal Notaio Claudio Cerini, Roma, 02/12/1992, rep. n. 146925.

La rettifica sarà eseguita a cura e spese della procedura concorsuale, ad opera del Notaio Dott. Giovanni Berionne, dopo il versamento del saldo prezzo e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento. I dati catastali riportati nella presente perizia (Fg. 189, Part. 106, Sub. 5) saranno aggiornati alla corretta particella 274 all'esito della predetta rettifica, condizione necessaria per la stipula dell'atto definitivo.

DATI CATASTALI

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. cat.	Rendita	Piano
	189	106	5	5	A3	3	4 vani	Tot: 65 m ² escluse aree sc: 63 m ²	754,03 €	2

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione della sentenza di fallimento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'edificio e/o al complesso immobiliare di cui è parte il bene di cui al Fallimento.

Il sottoscritto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti:

- errori nella rappresentazione della conformazione planimetrica del bene;
- errore di graficizzazione del balcone;
- errori nella graficizzazione delle aperture esterne (ubicazione/dimensione);
- diversa distribuzione interna (compresa realizzazione di angolo cottura nel soggiorno ed eliminazione cucina che diventa camera);

- errata indicazione altezza (zone controsoffittate);
- errata graficizzazione spessore murature.

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanistico-edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE – Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 1.000,00, importo ricompreso nella decurtazione operata nel capitolo "Regolarità Edilizia".

Si evidenzia che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (finiture, mq, ubicazione), l'immobile presenta standard più vicini alla categoria A/2; si prega di prendere atto che l'Agenzia delle Entrate potrebbe rettificare d'ufficio il classamento e la rendita catastale entro 12 mesi dalla futura variazione (atto di aggiornamento all'urbano).

PRECISAZIONI

ATTESTAZIONE DI COMPIUTO ASSOLVIMENTO DEL MANDATO PERITALE

Il sottoscritto Perito Stimatore attesta che la presente relazione fornisce compiuta, esaustiva e motivata risposta a tutti i quesiti formulati dalla Curatela nel Primo Supplemento al Programma di Liquidazione, approvato dal Giudice Delegato in data 20/09/2025, in conformità a quanto previsto dagli artt. 87 co. 2 e 104-ter R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (Legge Fallimentare), applicabile alla presente procedura ai sensi dell'art. 390 co. 2 D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (CCII), trattandosi di fallimento dichiarato anteriormente al 15 luglio 2022. La struttura espositiva adottata, mutuata dalla metodologia standardizzata del portale Procedure.it originariamente configurata per le esecuzioni immobiliari, è stata opportunamente adattata dallo scrivente per aderire alle specificità della presente procedura concorsuale e, in particolare, alla stima e alla commercializzazione della quota indivisa oggetto di revocatoria.

PATTI

Per il rilascio della Licenza 1404 del 30/10/1954 è stato stipulato in data 13/10/1954 Atto d'Obbligo Edilizio (trascritto il 15/10/1954 n. 30477 di formalità) a rogito del notaio Grassi, con il quale l'originario costruttore si è impegnato nei confronti del Comune di Roma, per se e propri aventi causa, a "[...] mantenere a giardino la striscia di terreno larga metri cinque lungo la via Trionfale, come indicato nel progetto, senza aprire aperture nel muro di sostegno ad eccezione del cancello di accesso ai villini [...]" Nel merito si rimanda alla documentazione allegata ovvero depositata in Atti.

Si prega di prendere atto che nel titolo di provenienza del 06/11/2018 ("Cessione Gratuita di Diritti") la parte cedente garantisce, tra gli altri, per l'immobile in oggetto "[...] la sua libertà da oneri, pesi, vincoli, privilegi fiscali, diritti di prelazione di terzi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli [...]". Nel merito si rimanda ai Titoli di provenienza allegati alla presente ovvero depositati in Atti per gli opportuni riscontri relativi a fattispecie riguardanti l'intero complesso edilizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio di cui è parte il compendio fallimentare è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero-cemento e tamponatura intonacata e tinteggiata (con zoccolatura sulla parte basamentale). Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale.

Lo stato di conservazione del bene risulta mediocre. L'appartamento è dotato di infissi esterni in pvc e/o alluminio con avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura e nel bagno. I pavimenti sono in gress o similari e parquet o similari. Sono presenti macchie di muffa dovute presumibilmente a errata coibentazione degli elementi verticali e orizzontali a contatto con l'esterno (ponti termici). Sono rilevati altresì segni di degrado sulle finiture interne ed esterne.

Gli impianti posti in traccia sono: elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas. L'appartamento è dotato di riscaldamento + A.C. sanitaria autonomo con radiatori in alluminio nonché condizionatori caldo-freddo; la caldaia, così come le unità esterne dei condizionatori, è posta sul balcone; si prega di prendere atto che tale caldaia è dotata di scarico dei fumi non collegato ad alcuna canna fumaria condominiale dedicata. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Della situazione rilevata (conservazione/manutenzione, compreso lo stato degli impianti) se ne è tenuto conto nel giudizio di stima attraverso il valore unitario determinato (euro/mq).

PARTI COMUNI

Con riferimento alle Parti comuni si rimanda al Regolamento di Condominio allegato ovvero in Atti, fornendo le seguenti informazioni preliminari:

- (Art. 2 del Regolamento) Costituiscono proprietà comune di tutti i Condomini dei tre edifici: a) la rampa di accesso; b) l'area compresa tra la rampa di accesso, i due edifici ed il fabbricato accessorio; c) le opere, gli impianti ed i manufatti di qualsiasi genere destinati ad utilità comune di tutti i Condomini; d) i locali della portineria e l'abitazione del portiere siti nel fabbricato C.
- (Art. 3 del Regolamento) Costituiscono proprietà comune dei Condomini di ogni singolo fabbricato, le parti di ciascun fabbricato che l'art. 1117 c.c. presume comuni.

I millesimi di comproprietà relativi al bene di cui al Fallimento risultano: Millesimi di Proprietà: 23 – Millesimi di proprietà (fabbricato): 46 – Millesimi spese di riscaldamento: 42 – Millesimi scale e ascensore: 46

Dai riscontri dell'Amministratore si evince che non è presente l'impianto di riscaldamento condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il compendio fallimentare non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso/sopralluogo la madre della proprietaria ha dichiarato che l'immobile è abitato da lei stessa e dai figli, compresa la proprietaria (Cfr. verbale in Atti). Dal Certificato Anagrafico – Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza – risulta residente presso l'immobile anche il soggetto fallito. L'occupazione è estesa all'intero immobile. Tale circostanza rileva ai fini della stima della quota indivisa (Cfr. capitolo "Stima / Formazione lotti").

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 02/12/1992 al 12/04/1995	CESAREI Lorella – Prop. 10/20 DEL PRETE Luigi – Prop. 10/20	COMPRAVENDITA Rogante: Notaio Claudio Cerini Data: 02/12/1992 Rep.: 146925 Racc.: 31670 Trascrizione Presso: ROMA 1 – 31/12/1992 Reg. gen.: 92952 Reg. part.: 53468
Dal 12/04/1995 al 06/11/2018	BAIOCCO Nello – Prop. 1/2 CIOCCARELLI Monica – Prop. 1/2	COMPRAVENDITA Rogante: Notaio Gilberto Di Cave Data: 12/04/1995 Rep.: 14300 Racc.: 4294 Trascrizione Presso: ROMA 1 – 13/04/1995 Reg. gen.: 24996 Reg. part.: 14270
Dal 06/11/2018	BAIOCCO Angela – Prop. 1/1	CESSIONE GRATUITA DI DIRITTI Rogante: Notaio Claudio Gallucci Data: 06/11/2018 Rep.: 34258 Racc.: 19909 Trascrizione Presso: ROMA 1 – 07/11/2018 Reg. gen.: 128246 Reg. part.: 89118

Si precisa inoltre: il bene è pervenuto al sig. Cesarei Bernardino, dante causa dei sig.ri Cesarei Lorella e De Prete Luigi, per acquisto dalla soc. ICOMAR srl (società costruttrice), in forza di Atto a rogito del Notaio Giovanni Grassi di Roma del 19/04/1956, rep. 41071, racc. 14857, trascritto ai nn. R.G. 24364 e 16593 R.P. in data 26/04/1956. La formalità dell'Atto di "Cessione gratuita di diritti" risulta annotata di inefficacia parziale in data 18 novembre 2024 – nn. 139651 reg. gen e 12062 reg. part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ROMA 1 aggiornate al 01/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• (1) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascritto a ROMA il 10/05/2021 – Reg. gen. 59980 – Reg. part. 41549 – Quota: 1/2

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI BAIOTTO NELLO – Contro BAIOTTO ANGELA

Note: LA TRASCRIZIONE HA AD OGGETTO LA DOMANDA GIUDIZIALE PROPOSTA AVANTI AL TRIBUNALE DI ROMA, N. 25814/2021 R.G., CON CUI IL FALLIMENTO DELLA DITTA INDIVIDUALE DI "BAIOTTO NELLO", N. 386/2020 R.F., DICHIARATO CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROMA N. 404/2020 IN DATA 26.11.2020, IN PERSONA DEL CURATORE AVV. ANGELA SAPIO, HA CONVENUTO IN GIUDIZIO BAIOTTO ANGELA PER SENTIRE DICHIARARE L'INEFFICACIA DELL'ATTO DI CESSIONE GRATUITA DI DIRITTI A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. CLAUDIO GALLUCCI DEL 06.11.2018 REP. N. 34258 E RACC. N. 19.909, CON CUI IL SIG. BAIOTTO NELLO HA CEDUTO A TITOLO GRATUITO ALLA FIGLIA BAIOTTO ANGELA LA QUOTA INDIVISA PARI AD UN MEZZO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ SULLA PREDETTA UNITÀ IMMOBILIARE.

• (2) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascritto a ROMA il 24/03/2022 – Reg. gen. 36664 – Reg. part. 25830

A favore di BPER BANCA SPA – Contro CIOCCARELLI MONICA, BAIOTTO ANGELA

Note: DOMANDA GIUDIZIALE VOLTA AD ACCERTARE E DICHIARARE L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI BPER SPA, EX ART. 2901 C.C. DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO A ROGITO DOTT. CLAUDIO GALLUCCI DEL 06/11/2018 REP. 34258, RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 PRO-INDIVISO CEDUTA DALLA SIGNORA CIOCCARELLI MONICA.

• (3) DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE – Nota in rettifica

Trascritto a ROMA il 14/04/2022 – Reg. gen. 47710 – Reg. part. 33582

A favore di BPER BANCA SPA – Contro CIOCCARELLI MONICA, BAIOTTO ANGELA

Note: NOTA IN RETTIFICA DELLA TRASCRIZIONE DEL 24/03/2022, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA RIPORTATO IL TRIBUNALE DI VELLETRI ANZICHÉ CORRETTAMENTE TRIBUNALE DI ROMA. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 25830 del 24/03/2022.

Si precisa che le formalità di cui ai numeri (2) e (3) riguardano esclusivamente la quota di 1/2 del diritto di proprietà un tempo in capo a Cioccarelli Monica e non interferiscono con la quota oggetto della presente procedura, derivante dalla revocatoria della cessione operata da Baiotto Nello (formalità n. 1).

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura effettuata sul geoportale della Regione Lazio nonché su quello del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- PRG vigente: COMPONENTE: Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.51, Art.52, Art.53
- Strumento di Attuazione: TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato – DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX n. 2 Monte Mario – Città da ristrutturare – MUNICIPIO: XIV
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" – Paesaggio degli Insediamenti Urbani – TAVOLA "B" – Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

1. Premessa metodologica — Natura e limiti degli accertamenti

Tutti i rilievi, le verifiche e gli accertamenti eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore nell'ambito del presente capitolo hanno avuto carattere esclusivamente visivo, documentale e non invasivo. Non sono state effettuate, né rientrano nelle competenze della presente perizia estimativa, indagini specialistiche o invasive sulle strutture, quali saggi sui materiali, carotaggi, verifiche dirette sulle fondazioni o sugli elementi strutturali portanti.

Con riferimento agli impianti, le verifiche eseguite si sono limitate alla rilevazione visiva dello stato degli stessi e all'accertamento documentale della presenza o assenza delle relative certificazioni e dichiarazioni di conformità, senza estendersi ad indagini tecniche specialistiche di natura impiantistica.

Le valutazioni espresse si basano pertanto su quanto visivamente rilevabile in sede di sopralluogo e sulla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, senza che ciò possa in alcun modo sostituire o anticipare l'esito di eventuali indagini tecniche specialistiche che si rendessero necessarie.

Nota bene. In considerazione delle criticità rilevate anche con riferimento all'indagine effettuata, limitata al singolo bene di cui al fallimento, l'esatta e definitiva determinazione in merito alla sanabilità delle difformità rilevate viene demandata all'Amministrazione Comunale (Ufficio Tecnico del Municipio XIV). Ogni valutazione espressa nel presente capitolo deve pertanto intendersi formulata in termini di orientamento peritale, nei limiti delle verifiche eseguibili in questa sede, restando subordinata all'esito della futura e insindacabile istruttoria di merito degli organi competenti.

2. Titoli edilizi originari e cronistoria amministrativa

Il bene di cui alla procedura fallimentare è ricompreso nel Villino B del complesso edilizio sito in Via Trionfale, 9214 – Roma, realizzato sulla scorta dei seguenti titoli edilizi originari, analizzati in ordine cronologico.

Licenza Edilizia n. 1404 del 30/10/1954 (prot. 24172/1954) — Progetto originario

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 05/10/1954 per la realizzazione di due Villini (edifici) e accessori.

Licenza Edilizia variante n. 417 del 22/04/1955 (prot. 10404/1955) — Prima variante

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 29/03/1955. Nell'istanza, l'istante dichiarava che le modifiche erano di minima entità e rientranti nelle disposizioni regolamentari, senza aumento di cubatura. Il relativo rapporto dell'Ufficio riportava: "trattasi di variante di scarso rilievo. Nulla osta".

Dall'analisi della tavola di progetto si evince tuttavia che, per il Villino A, sono stati ampliati e modificati — graficamente evidenziati in rosso — sia i balconi che i "bow-windows", ovvero la sagoma sporgente (rispetto al piano terra) dei due edifici sulle testate, con conseguente aumento di superficie e volume. Per il Villino B, la medesima tavola riporta la dicitura "come per il Villino A" scritta con lo stesso colore rosso delle modifiche, il che lascia intendere che le stesse variazioni fossero previste anche per il secondo edificio, seppur non graficizzate.

Licenza Edilizia variante n. 1770 del 30/12/1955 (prot. 31220/1955) — Seconda variante

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 20/12/1955. Anche in questo caso, nell'istanza si dichiarava che le modifiche erano di minima entità, senza aumento di cubatura; il rapporto dell'Ufficio riportava identico nulla osta. La tavola di progetto prevedeva ex novo due corpi di fabbrica distinti, uno destinato ad abitazione del portiere e l'altro a portineria.

Di rilievo ai fini della presente analisi: in tale tavola non sono più presenti né graficizzati gli ampliamenti e le modifiche dei balconi e dei "bow-windows" previsti dalla prima variante per il Villino A, né la relativa annotazione per il Villino B. Ciò genera un'ambiguità documentale rilevante circa l'effettivo stato legittimo del fabbricato B.

Abitabilità n. 432 del 27/03/1956 (prot. domanda n. 37340/1955)

Il relativo fascicolo evidenzia che, in sede di prima visita, l'Ufficio accertò: "le costruzioni sono conformi ai progetti [...] e non contrastano con le norme regolamentari. Nulla osta al rilascio della licenza di abitabilità. Occorre collaudo per le opere in c.a.". Il collaudo, con relativa certificazione di deposito presso la Prefettura del 14/09/1955, è stato rinvenuto nel fascicolo progettuale.

3. Il nodo documentale: incertezza sullo stato legittimo del Villino B

La ricostruzione della cronistoria amministrativa mette in luce un'incertezza documentale strutturale, che investe direttamente l'accertamento dello stato legittimo del bene di cui alla procedura fallimentare. I profili di

incertezza rilevati sono i seguenti.

- Mancata graficizzazione nella seconda variante. La tavola della seconda variante (1955) non riporta né le modifiche ai balconi e ai “bow-windows” del Villino A né l’annotazione “come per il Villino A” relativa al Villino B, già previste dalla prima variante. Non è possibile stabilire, in questa sede, se tale omissione fosse volontaria — e dunque le modifiche della prima variante non siano mai state realizzate per il Villino B — oppure se costituisse una semplice lacuna grafica, con le opere già effettivamente eseguite alla data della seconda istanza.
- Stato di avanzamento lavori alla data della seconda variante. Dai verbali di lavori presenti nel fascicolo progettuale sembra evincersi che, alla data di rilascio della seconda variante, i due corpi principali fossero già completati; circostanza che renderebbe più probabile l’ipotesi che le modifiche della prima variante fossero state effettivamente realizzate anche per il Villino B.
- Contraddizione interna alle dichiarazioni delle varianti. Sia nella prima che nella seconda variante si dichiara che le modifiche siano di “minima entità” e senza aumento di cubatura; tuttavia, dall’analisi grafica si desume che la prima variante comportava comunque un ampliamento della sagoma con aumento di superficie e volume, elemento che introduce ulteriore incertezza sulla qualificazione delle difformità.

La determinazione definitiva dello stato legittimo del Villino B spetta all’Amministrazione Comunale, che dovrà sciogliere tale nodo interpretativo nell’ambito dell’istruttoria edilizia. Per quanto di competenza in questa sede, le verifiche e il raffronto planimetrico sono stati condotti avendo a riferimento la prima variante e le annotazioni in essa contenute, in quanto costituenti il titolo edilizio che maggiormente documenta le opere effettivamente realizzate.

4. Difformità rilevate rispetto al titolo edilizio di riferimento

All’esito del confronto tra lo stato di fatto del bene di cui alla procedura fallimentare e le planimetrie di progetto (cfr. Stato di Fatto in sovrapposizione con le planimetrie di progetto rispettivamente della 1^a variante – nonché le ulteriori analisi grafiche riportate in coda alla presente perizia), si rilevano le seguenti difformità.

- a) Diversa conformazione planimetrica complessiva dell’unità immobiliare.
- b) Maggiore spessore delle murature perimetrali rispetto al progetto.
- c) Frazionamento e fusione con unità immobiliare confinante e con spazi comuni di progetto.
- d) Diversa conformazione del balcone con aumento di superficie.
- e) Lieve aumento di superficie lorda fuori sagoma rispetto al progetto.
- f) Modifica alle strutture, rilevata sulla scorta del grafico architettonico di progetto.
- g) Modifica dei prospetti: diversa ubicazione e/o dimensione di alcune aperture finestrate.
- h) Diversa distribuzione interna, con eliminazione della cucina originaria e realizzazione di un angolo cottura nel soggiorno.
- i) Realizzazione di controsoffitti con altezza netta del vano interessato inferiore a 2,40 metri.

Per quanto è stato possibile accertare, ora per allora, sulla scorta della documentazione reperita e della tipologia costruttiva, e in assenza di indagini di carattere invasivo/specialistico, le difformità di cui alle lettere da a) a g) appaiono riconducibili ad interventi realizzati sin dall’origine in difformità dal progetto licenziato. Le difformità di cui alle lettere h) e i) — diversa distribuzione interna e realizzazione di controsoffitti — possono invece essere ascritte, con ragionevole certezza, a interventi successivi alla costruzione originaria.

5. Raffronto delle superfici: progetto e stato di fatto

Il raffronto metrico tra i diversi scenari progettuali e lo stato di fatto rilevato è illustrato nelle tavole riportate in coda alla presente perizia e sintetizzato nella tabella seguente.

Scenario di riferimento	SN (mq)	SUL (mq)	Diff. SUL rispetto allo SdF
2 ^a variante 1955 (senza ampliamento)	49,80	58,60	+ 6,70
1 ^a variante 1955 comprensiva dell’ampliamento (“come per il Villino A”)	51,20	60,50	+ 4,80
Stato di fatto rilevato	54,00	65,30	—

Come si evince dalla tabella, lo stato di fatto presenta una superficie utile netta (SN) di 54,00 mq e una superficie utile lorda (SUL) di 65,30 mq. Rispetto allo scenario più favorevole — ovvero quello comprensivo dell’ampliamento non graficizzato ma evidenziato nella prima variante (SN 51,20 mq / SUL 60,50 mq) — si riscontra un incremento di +2,80 mq SN e +4,80 mq SUL. Rispetto alla sola planimetria della seconda variante (SN 49,80 mq / SUL 58,60 mq), l’incremento risulta maggiore: +4,20 mq SN e +6,70 mq SUL.

Si tenga presente che tale incremento non è ascrivibile esclusivamente alle difformità riconducibili alle

superfici e volumi “fuori sagoma” ma ricomprende anche le modifiche apportate allo stato di progetto originario alla singola unità immobiliare relativamente alle porzioni di cui al frazionamento – fusione con unità immobiliare confinante e spazi comuni di progetto.

6. Possibili percorsi di regolarizzazione

L'inquadramento del percorso di regolarizzazione dipende in misura determinante dall'esito della valutazione che l'Amministrazione Comunale effettuerà in merito allo stato legittimo del Villino B. Si delineano pertanto due scenari principali.

Scenario A — Parziale difformità (art. 34-ter D.P.R. 380/2001)

Qualora l'Amministrazione ritenga che le difformità rilevate — considerate con esclusivo riferimento alla singola unità immobiliare — configurino una “parziale difformità” rispetto al titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977, sarà applicabile la procedura di regolarizzazione di cui all'art. 34-ter D.P.R. 380/2001, come modificato dal c.d. Salva Casa (L. 105/2024), nonché all'art. 18, comma 4-bis, L.R. Lazio 15/2008.

In tale ipotesi, la regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di una SCIA e pagamento dell'oblazione, previa eliminazione delle opere non sanabili (controsoffitti non a norma; eventuali opere di adeguamento strutturale). Si ritiene nel merito che nell'ambito di tale pratica si dovrà comunque attestare, ad opera di un tecnico abilitato, la conformità ai requisiti tecnici vigenti al momento della realizzazione, previo espletamento, ove necessario, di indagini specialistiche sulle strutture.

Scenario B — Variazioni essenziali (art. 36-bis D.P.R. 380/2001)

Qualora, per contro, l'Amministrazione — anche a seguito di verifiche estese all'intero edificio, alle parti comuni e alle strutture — dovesse qualificare le difformità come “variazioni essenziali” agli originari titoli edilizi, ovvero qualora le annotazioni della prima variante non fossero ritenute elemento sufficiente a fondare il legittimo ampliamento della sagoma del Villino B, sarà applicabile la procedura di cui all'art. 36-bis D.P.R. 380/2001.

Tale percorso — introdotto nella sua formulazione attuale dalla L. 105/2024 — prevede la possibilità di ottenere un permesso in sanatoria (o di presentare SCIA) subordinatamente alla contestuale realizzazione degli interventi edilizi e/o strutturali necessari a conformare il bene alla disciplina urbanistica vigente, che potrebbero comprendere la riduzione della superficie e/o del volume in eccesso, l'eliminazione dei controsoffitti non a norma, e l'adeguamento strutturale-antisismico. L'immobile ricade in zona sismica 3A (pericolosità bassa), fattispecie che — per espressa previsione dell'art. 36-bis, comma 3-bis — non comporta direttamente particolari adempimenti aggiuntivi, fermo restando l'obbligo di attestare la conformità ai requisiti tecnici applicabili al momento della realizzazione.

Difformità nella distribuzione interna — CILA in sanatoria

Con specifico riferimento alla diversa distribuzione interna (lettera h), l'Amministrazione potrebbe richiedere una CILA in sanatoria disgiunta e contestuale alla pratica principale. In ogni caso è previsto il pagamento della sanzione di legge (pari a euro 1.000,00), in aggiunta alle oblazioni derivanti dall'applicazione degli articoli sopra citati.

7. Criticità interpretative e applicative del quadro normativo vigente

Si segnala che la normativa di riferimento per la regolarizzazione — in larga parte riscritta dal c.d. Salva Casa (L. 105/2024) e integrata dalla L.R. Lazio n. 12 del 30 luglio 2025 (che modifica la LR 15/2008) — è di recente introduzione e presenta, allo stato, alcune criticità interpretative e applicative che possono incidere in misura significativa sulla scelta della corretta procedura di regolarizzazione e sui relativi costi. Le principali, segnalate tra gli altri dagli Ordini Professionali e dall'UNITEL, sono le seguenti.

- Verifica estesa all'intero edificio. Sebbene il Salva Casa abbia distinto lo stato legittimo della singola unità immobiliare da quello delle parti comuni, le norme relative all'accertamento del grado di difformità rispetto al titolo edilizio rimandano tuttora a una verifica da eseguire sull'intero edificio, ovvero su tutte le singole unità immobiliari e sulle parti comuni. Tale verifica non è stata eseguita nella presente sede.
- Poteri prescrittivi dell'Amministrazione in sede di istruttoria. In applicazione del nuovo art. 36-bis, l'Amministrazione potrebbe ordinare la rimozione o demolizione di opere ritenute incompatibili con la disciplina urbanistica, nonché la realizzazione di opere di adeguamento ai fini della sicurezza strutturale e antisismica. Tali prescrizioni possono incidere in misura anche rilevante sugli oneri complessivi della regolarizzazione.

8. Assenza di pratiche pregresse e procedimenti repressivi

Presso gli Uffici del Municipio XIV di Roma competente per territorio non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il bene di cui alla procedura fallimentare, né risultano procedimenti repressivi avviati a seguito di accertamenti di abuso edilizio.

Analogamente, presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma non sono state rinvenute pratiche a sanatoria inerenti il medesimo bene.

9. Applicazione della decurtazione per alea del rischio urbanistico-edilizio

Vista le criticità evidenziate — il cui accertamento definitivo è demandato, in più di un caso, ad accertamenti invasivi e/o specialistici (estesi, ove ritenuto conferente, all'intero edificio) non effettuati in questa sede, nonché a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione Comunale (soprattutto con riferimento all'effettivo stato legittimo da considerare ai fini della regolarizzazione) — non è possibile attestare o verificare in maniera compiuta la legittimità urbanistico-edilizia del bene di cui alla procedura fallimentare.

L'incertezza residua si riflette anche sulla precisa determinazione degli oneri di regolarizzazione, che variano al variare delle valutazioni degli Enti competenti e dell'esito dei futuri accertamenti. Stante l'oggettiva impossibilità di calcolare in modo analitico tali oneri, si ritiene necessario operare sul valore di stima una decurtazione forfettaria del 10% a titolo di alea del rischio urbanistico-edilizio.

Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite anche le spese per le eventuali regolarizzazioni catastali evidenziate nei capitoli dedicati.

Limiti della decurtazione applicata. L'abbattimento forfettario del valore ha natura puramente estimativa e non esonera l'aggiudicatario da oneri, obblighi o conseguenze amministrative future. In particolare, esso non esclude la sopravvenienza di maggiori oneri sanzionatori, oblazioni, spese tecniche o costi di ripristino/demolizione anche superiori alla percentuale scontata, di cui dovrà farsi integrale carico l'aggiudicatario, in ragione delle criticità e delle incertezze evidenziate nel presente capitolo e delle valutazioni rimesse agli Uffici competenti. Non si esclude altresì che, in esito alle procedure di regolarizzazione, l'Amministrazione Comunale possa richiedere la presentazione di una nuova SCIA agibilità ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001, con i relativi adempimenti e costi a carico dell'aggiudicatario

10. Limiti e perimetro della verifica di legittimità

Si precisa che la verifica circa la legittimità urbanistico-edilizia ha riguardato esclusivamente il bene di cui alla procedura fallimentare, ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi e alla verifica dei titoli edilizi che li hanno interessati. La verifica:

- non ha incluso indagini di carattere invasivo o specialistico, comprese quelle sulle strutture portanti;
- non è stata estesa all'intero edificio né al lotto di pertinenza;
- non ha interessato le parti comuni, i distacchi, né le porzioni di proprietà di terzi.

11. Avvertenza ai potenziali offerenti

La presente relazione peritale costituisce una ricognizione tecnica dello stato dei luoghi basata su esame visivo e documentale, ma non sostituisce l'istruttoria edilizia. Si formula espressa e formale avvertenza a tutti i potenziali partecipanti alla vendita competitiva affinché si facciano carico di un preliminare e approfondito onere di verifica tecnica e legale prima di formulare l'offerta d'asta, eventualmente mediante l'ausilio di consulenti di fiducia. A tal fine si segnala che la documentazione edilizia e catastale acquisita dallo scrivente è depositata nel fascicolo della procedura e consultabile nelle forme di legge.

Certificazioni impianti e APE (Attestato di Prestazione Energetica) non reperiti. Per quanto riguarda l'APE, si precisa che le vendite effettuate nell'ambito di procedure giudiziali sono escluse dall'obbligo di allegazione dell'attestato ai sensi dell'art. 6, co. 3-ter, D.Lgs. 19/08/2005, n. 192.

Si rappresenta che nel titolo di provenienza del 06/11/2018 ("Cessione Gratuita di Diritti") "[...] la parte cedente garantisce esplicitamente la conformità degli impianti elettrico e termoidraulico alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione [...]". Si prega di prendere atto che nessun accertamento invasivo/specialistico è stato effettuato in questa sede; di tale aspetto se ne è tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione fornita dall'Amministratore, il debito relativo alle ultime due annualità del bene di cui al fallimento è pari a circa 700 euro. Tale importo è stato cautelativamente detratto dal valore di stima.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio – 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo a partire dalla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA TRIONFALE n. 9214 Interno 9, Piano 2, Edificio B, interno 9, piano 2

Il bene di cui al Fallimento, costituito da un appartamento ubicato in Via Trionfale 9214, Palazzina "B" – piano secondo (primo su rialzato) – int. 9, è parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale, edificato negli anni Cinquanta nel Suburbio XI Delle Vittorie (zona "Monte Mario") – Municipio XIV. La superficie commerciale è pari a circa 67 mq. Nella vendita della quota indivisa di 1/2 della Proprietà sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale. Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 189, Part. 106, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A/3.

METODO DI STIMA ADOTTATO

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato del bene è quello sintetico-comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel capitolo "Consistenza". Con tale metodo ci si è riferiti a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella zona di riferimento, desunti da fonti complementari:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Anno 2025 – Semestre 2, zona OMI D69 "Monte Mario Alto (Via Augusto Conti)", fascia periferica, destinazione residenziale – Abitazioni civili, stato conservativo Normale;
- dati reperiti da annunci di vendita di immobili posti nella stessa zona o in zone limitrofe con caratteristiche analoghe al bene in oggetto, pubblicati sui principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it), aggiornati nei dodici mesi precedenti la data di stima.

Nota metodologica sulle fonti. I dati OMI forniscono un valore medio di zona desunto da compravendite effettive registrate, ma riferito a un'area omogenea ampia e a caratteristiche tipologiche medie; il range di zona (€ 2.500–3.600/mq, scarto del 44%) riflette l'eterogeneità interna del comprensorio. I prezzi degli annunci comparabili rappresentano prezzi di offerta e non di rogito: lo scarto tipico tra prezzo richiesto e prezzo di effettiva compravendita per immobili da ristrutturare nell'area romana è stimato nell'ordine del 10–15%. Le due fonti svolgono pertanto ruoli distinti e complementari: i dati OMI costituiscono il riferimento di partenza del valore unitario, mentre gli annunci comparabili sono utilizzati per calibrare i coefficienti di aggiustamento attraverso i rapporti tra immobili — rapporti che restano stabili indipendentemente dallo scarto offerta/rogito. Il valore unitario adottato risulta coerente con entrambe le fonti: si colloca nella fascia bassa del range OMI rettificato per le caratteristiche specifiche dell'immobile, e risulta inferiore alla media degli annunci comparabili depurata dello scarto di contrattazione stimato.

Per la valutazione del valore unitario si sono rapportati tali dati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene: localizzazione; tipologia immobiliare ed edilizia; dimensione; caratteri della domanda e dell'offerta.

Al valore di mercato così ottenuto sono stati applicati i seguenti adeguamenti e correzioni alla Stima (art. 568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale;
- riduzione per spese condominiali insolute;
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione (già considerato nella determinazione del valore unitario – non applicato ulteriormente);
- adeguamenti per stato di possesso (incorporato nella stima della quota indivisa – non applicato in questa sede);

- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi.

DATI OMI DI RIFERIMENTO

La zona OMI di riferimento è la zona D69 denominata “Monte Mario Alto (Via Augusto Conti)”, fascia periferica, Comune di Roma (H501). I valori OMI per le Abitazioni civili in stato conservativo Normale, Anno 2025 – Semestre 2, sono i seguenti:

Tipologia	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Abitazioni civili – stato Normale	2.500	3.600
Valore medio OMI	3.050	(media aritmetica min/max)

La zona OMI D69 comprende il quartiere Monte Mario Alto, con baricentro nelle aree di Via Augusto Conti, Piazza Thouar e Via Ottavio Assarotti. L’immobile oggetto di stima è geograficamente collocato nel medesimo comprensorio, a circa 110 metri da Piazza Thouar e a circa 160 metri da Via Assarotti. L’Edificio B in cui è ubicato l’appartamento si affaccia direttamente su Via Trionfale — arteria ad alto traffico veicolare — collocandosi pertanto in una fascia di minor pregio rispetto alle vie interne tranquille della microzona, che costituiscono il riferimento prevalente della domanda di acquisto, in particolare per la prossimità ai poli ospedalieri (Ospedale San Filippo Neri, distante circa 560 metri). Tale circostanza giustifica l’applicazione di un modesto coefficiente di correzione negativo, parzialmente compensato dall’orientamento prevalente dell’unità immobiliare verso la corte interna, come illustrato nel paragrafo successivo.

ANNUNCI COMPARABILI

Nella tabella che segue sono riportati gli annunci di vendita di immobili con caratteristiche analoghe o parzialmente comparabili al bene in oggetto, reperiti sui principali portali immobiliari con aggiornamento nei dodici mesi precedenti la data di stima. Sono inclusi esclusivamente gli annunci per i quali è disponibile un link diretto con numero identificativo verificabile. I prezzi indicati sono prezzi di offerta (cfr. nota metodologica). Gli annunci relativi a immobili in buono stato o ristrutturati sono inclusi come riferimento del tetto superiore del mercato nella stessa microzona, ferma restando la necessità di applicare lo scarto per stato conservativo nella determinazione del valore unitario del soggetto.

ANNUNCI COMPARABILI

Via / Indirizzo	Link annuncio (Immobiliare.it)	Data agg.	m q	Piano	Stato cons.	Zona MM	Prezzo (€)	€/mq	Ribasso
Via O. Assarotti – Monte Mario Alto	immobiliare.it/annunci/129042488	25/05/26	64	2°	Da ristrutturare	Alta	240.000	3.750	No
Via T. Gnoli 76 – Monte Mario (locato)	immobiliare.it/annunci/115204377	14/01/25	96	2°	Da ristrutturare	Alta	235.000	2.448	No
Via Angelo Fava 3 – Monte Mario	immobiliare.it/annunci/127367027	21/03/26	65	4° s/asc.	Da ristrutturare	Media	129.000	1.985	No
Via Vincenzo Troya – Monte Mario	immobiliare.it/annunci/121881758	03/04/26	67	Semint.	Non ristrutturato	Media	145.000	2.164	No
Via Giulio Salvadori – Monte Mario Alto	immobiliare.it/annunci/127388687	03/06/26	70	T/Rialz.	Ristrutturato	Alta	199.000	2.843	-7,4 %
Via Francesco Soave – Monte Mario	immobiliare.it/annunci/129311692	Giu. 2026	98	3°	Buono stato	Alta	289.000	2.948	No
Via Fr. Cherubini 4 – Monte Mario	immobiliare.it/annunci/105809751	Set. 2024	94	1°	Buono (locato)	Alta	240.000	2.553	No
Via Fratelli Gualandi – Monte Mario	immobiliare.it/annunci/127375517	28/05/26	65	2°	Buono stato	Alta	247.000	3.800	No
Via T. Gnoli 53 – Monte Mario	immobiliare.it/annunci/128300502	15/04/26	102	1°	Ristrutturato	Alta	360.000	3.529	No

Riferimento transazione conclusa: bilocale Via Teresa Gnoli 54, 81 mq, piano 4° con ascensore, buono stato, tripla esposizione – compravenduto a € 248.000 (€ 3.062/mq) – annuncio n. 50357844 su Casa.it, attualmente risultante come venduto. Il dato conferma che i valori di offerta in buono stato nella microzona Piazza Thouar si traducono in prezzi di rogito nell’ordine di € 3.000–3.100/mq.

Dall’analisi degli annunci comparabili emerge il seguente quadro di mercato per la microzona Monte Mario / Piazza Thouar:

- immobili in buono stato o ristrutturati, piano intermedio con ascensore: prezzi di offerta € 3.500–3.800/mq, prezzi di rogito stimati € 3.000–3.300/mq;
- immobili in stato da ristrutturare, piano intermedio con ascensore: prezzi di offerta € 2.400–2.850/mq, prezzi di rogito stimati € 2.050–2.450/mq;
- immobili in stato da ristrutturare, piani sfavorevoli (seminterrato, piano alto senza ascensore) o zona

media/bassa: prezzi di offerta € 1.985–2.164/mq.

Il comparabile più omogeneo al soggetto è il trilocale di Via Teresa Gnoli 76 (n. 115204377): 96 mq, 2° piano con ascensore, da ristrutturare, doppia esposizione, stessa microzona, prezzo di offerta € 235.000 (€ 2.448/mq). Tale dato, pur riferito a un immobile attualmente locato — circostanza che tende a deprimere il prezzo di offerta rispetto a un immobile libero —, è direttamente coerente con il valore unitario adottato nella presente stima (€ 2.600/mq), confermandone la plausibilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il valore unitario di riferimento è determinato a partire dal valore medio della zona OMI D69 (€ 3.050/mq), al quale vengono applicati i seguenti coefficienti di aggiustamento che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto al campione tipologico di riferimento:

Fattore di aggiustamento	Coefficiente	Motivazione
Posizione su Via Trionfale rispetto alle vie interne della microzona	- 8%	L'Edificio B, in cui è collocato l'appartamento oggetto di stima, è in prima linea su Via Trionfale, arteria ad alto traffico veicolare. Le vie interne della microzona — Via Teresa Gnoli, Via Augusto Conti, Via Assarotti — costituiscono la fascia di maggiore pregio del comprensorio, più ricercata dalla domanda di acquisto anche per la prossimità pedonale all'Ospedale San Filippo Neri (circa 560 metri). La posizione dell'edificio su Via Trionfale giustifica uno scarto negativo moderato rispetto al valore medio di zona, parzialmente mitigato dall'orientamento prevalente dell'unità immobiliare verso la corte interna, come evidenziato nel coefficiente successivo.
Stato conservativo mediocre	- 10%	Il riferimento OMI è per immobili in stato "normale". La perizia accerta uno stato conservativo "mediocre", determinato tra l'altro dalla presenza di degrado da umidità e muffa sulle superfici interne, riconducibile alla strutturale assenza o insufficienza dell'isolamento termico delle strutture perimetrali, tipica degli edifici residenziali degli anni Cinquanta privi di successivi interventi di efficientamento energetico. In conformità alle prassi peritali si applica una riduzione del 10%. La coerenza di tale scarto è confermata dal raffronto tra il comparabile da ristrutturare di Via Teresa Gnoli 76 (€ 2.448/mq) e i comparabili in buono stato della stessa microzona (€ 3.500–3.800/mq), che evidenzia uno scarto effettivo del 30–35%.
Piano intermedio (2°) con ascensore	+ 3%	Il bene è posto al piano 2° (primo su rialzato) di edificio dotato di ascensore. Rispetto al piano terra/rialzato assunto come riferimento medio nella zona, il piano intermedio con ascensore presenta una lieve premiazione, confermata dal raffronto tra i comparabili.
Orientamento prevalente verso la corte interna	+ 3%	Pur essendo l'Edificio B in prima linea su Via Trionfale, l'appartamento oggetto di stima ha l'affaccio principale — soggiorno, camere e balcone — sulla corte condominiale interna ampia e silenziosa. Solo il bagno affaccia sulla rampa laterale, con visuale obliqua su Via Trionfale. Tale orientamento conferisce all'unità immobiliare una tranquillità acustica e una luminosità verso la corte significativamente migliori rispetto a quanto la posizione dell'edificio su Via Trionfale lascerebbe supporre, mitigando parzialmente lo scarto negativo applicato per la localizzazione dell'edificio.
Assenza posto auto o box	- 3%	L'immobile è privo di pertinenza auto. Nell'area di Via Trionfale 9214 non risultano parcheggi organizzati a pagamento nelle immediate vicinanze; la sosta su strada è l'unica opzione praticabile.
Coefficiente netto cumulato	- 15%	Applicazione additiva: -8 -10 +3 +3 -3 = -15%

Valore unitario rettificato: € 3.050/mq × (1 - 0,15) = € 2.592/mq, adottato € 2.600/mq.

Il valore unitario così determinato è coerente con entrambe le fonti utilizzate. In particolare, il comparabile più omogeneo al soggetto (Via Teresa Gnoli 76, da ristrutturare, 2° piano, stessa microzona, € 2.448/mq) conferma la plausibilità del valore adottato: lo scarto di € 152/mq tra i due valori è interamente giustificato

dalla condizione di immobile locato del comparabile, che ne riduce strutturalmente l'appetibilità commerciale rispetto a un immobile libero quale è il soggetto della presente stima (della piena proprietà).

A) CALCOLO DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETÀ

Valore lordo di mercato

Valore unitario adottato	€ 2.600/mq
Superficie commerciale	66,78 mq
Valore lordo (66,78 × 2.600)	€ 173.628
Valore lordo arrotondato	€ 174.000

Adeguamenti e correzioni alla stima (art. 568 c.p.c.)

I seguenti adeguamenti sono applicati singolarmente sul valore lordo della piena proprietà (€ 174.000), in quanto afferiscono alle caratteristiche del bene nella sua interezza e devono essere determinati prima del calcolo della quota indivisa:

Voce di adeguamento	Importo
1. Riduzione per situazione urbanistica e/o catastale (- 10% su € 174.000)	- € 17.400
2. Riduzione per spese condominiali insolute	- € 700
3. Stato d'uso e manutenzione	già considerato nel valore unitario – non applicato ulteriormente
4. Stato di possesso	incorporato nella stima della quota indivisa – non applicato in questa sede
5. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	- (nessuno rilevato)
6. Assenza di garanzia per vizi (- 5% su € 174.000)	- € 8.700
Totale adeguamenti	- € 26.800
VALORE RETTIFICATO PIENA PROPRIETÀ	€ 147.200 → arrotondato € 147.000

Il valore di stima della piena proprietà, al netto di tutti gli adeguamenti, è stimato in euro 147.000 (centoquarantasettemila/00), corrispondente a un valore unitario netto di circa € 2.201/mq.

B) STIMA DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DELLA PROPRIETÀ

1. Premessa metodologica

La stima della quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà oggetto della presente procedura non può essere effettuata come mera divisione aritmetica del valore venale della piena proprietà ($V_{\text{pieno}} \times 50\%$). Tale approccio sarebbe metodologicamente errato in quanto ignora i fattori di mercato che penalizzano strutturalmente le quote indivise, riconosciuti dalla prassi consolidata dei CTU dei Tribunali italiani e dalla giurisprudenza di legittimità.

Il caso specifico presenta una duplice compressione del valore:

- la natura indivisa della quota, che di per sé limita il mercato degli acquirenti e il godimento esclusivo del bene;
- l'occupazione esclusiva dell'intero immobile da parte della comproprietaria sig.ra Baiocco Angela (figlia del fallito) e del suo nucleo familiare, senza accordo e senza titolo contrattuale costitutivo, con resistenza attiva prevedibile in sede giudiziale.

Non può essere disposta la divisione endoesecutiva del bene comune ai sensi degli artt. 600 ss. c.p.c. L'acquirente della quota dovrà pertanto promuovere autonomamente, a proprio costo e rischio, il giudizio di scioglimento della comunione ex artt. 1111–1116 c.c.

A fronte di tali fattori negativi, l'acquirente acquisisce il diritto di richiedere – anche in via giudiziale – un'indennità di occupazione ex art. 1102 c.c. per il mancato godimento della propria quota. Tale componente costituisce un elemento patrimoniale attivo quantificabile che viene computato come rettifica positiva nella stima.

La formula adottata è la seguente:

$$V_{\text{quota}} = V_{\text{pieno_netto}} \times 50\% \times (1 - s_{\text{illiquidità}} - s_{\text{occupazione}} - s_{\text{rischio}} + r_{\text{rendita}})$$

dove $r_{\text{rendita}} = VA(\text{rendita netta attesa}) / V_{\text{quota_teorica}}$, ed esprime la rettifica positiva derivante dal diritto del comproprietario non occupante all'indennità di occupazione ex art. 1102 c.c.

2. Fattori di decurtazione

2.1 — Illiquidità della quota indivisa

Una quota in comproprietà non consente il godimento esclusivo e autonomo del bene. Il mercato dei potenziali acquirenti è strutturalmente limitato a: fondi e studi specializzati nell'acquisizione di quote indivise; il comproprietario stesso interessato a consolidare la piena proprietà; soggetti con interesse diretto o familiare al bene. Tale riduzione del bacino d'acquisto si traduce in un abbattimento strutturale del prezzo, indipendente da qualsiasi altra circostanza.

Riferimento estimativo: prassi consolidata CTU Tribunali italiani; osservatori immobiliari di Milano, Roma, Napoli; studi ABI sul trattamento delle quote in sofferenza.

Sconto applicato: s_illiquidità = 12%

2.2 — Occupazione esclusiva senza accordo

L'acquirente della quota non potrà godere materialmente dell'immobile fino all'ottenimento dello scioglimento della comunione o di un accordo con la comproprietaria occupante. Nel caso specifico rilevano: assenza di qualsiasi accordo con la comproprietaria sig.ra Baiocco Angela; occupazione estesa all'intero immobile con il nucleo familiare; resistenza attiva prevedibile in sede giudiziale; impossibilità di godimento materiale immediato da parte dell'acquirente.

Riferimento normativo: art. 1102 c.c. — Cass. civ. Sez. II n. 17909/2019: l'indennità è dovuta anche in assenza di accordo e senza titolo costitutivo — Cass. civ. n. 7546/2022: il comproprietario non occupante può agire per risarcimento del mancato godimento.

Sconto applicato: s_occupazione = 18%

2.3 — Rischio e costo dello scioglimento della comunione

Lo scioglimento della comunione per via giudiziaria (artt. 1111–1116 c.c.) comporta: tempi lunghi (media 4,2 anni in primo grado, fonte DGSIA 2022); costi legali e tecnici a carico dell'acquirente; incertezza sull'esito (divisione in natura vs vendita all'asta dell'intero bene con ulteriore decurtazione del prezzo). Poiché la divisione endoesecutiva non è stata disposta, l'acquirente assume integralmente questo rischio e questa spesa.

Nel caso di specie rileva altresì che il bene non è comodamente divisibile in natura — come accertato nel capitolo "Consistenza" — il che rende l'esito della vendita all'asta dell'intero immobile in sede di scioglimento lo scenario più probabile, con conseguente ulteriore ribasso del prezzo rispetto al valore di libero mercato.

Lo sconto è calibrato al -8%, collocandosi nella fascia medio-bassa del range, in considerazione del fatto che il quadro giuridico di riferimento è definito: la sentenza n. 12950/2024 è passata in giudicato, l'annotazione nei Registri Immobiliari è già stata eseguita in data 18.11.2024, e non sussistono incertezze sull'an della vendita. Permane invece l'incertezza tipica sui tempi del contenzioso di scioglimento della comunione, che giustifica comunque l'applicazione di uno sconto specifico distinto dal fattore di illiquidità.

Sconto applicato: s_rischio = 8%

3. Rettifica positiva: rendita da indennità di occupazione

Il comproprietario non occupante – e quindi l'acquirente della quota – ha diritto di richiedere un'indennità per l'uso esclusivo dell'immobile da parte dell'altro comproprietario, azionabile anche in assenza di accordo (art. 1102 e 1148 c.c.; Cass. n. 17909/2019). Tale diritto costituisce un elemento patrimoniale attivo quantificabile che va computato nella stima come rettifica positiva, riducendo parzialmente il peso degli sconti applicati.

Il calcolo della rendita netta capitalizzabile tiene conto, oltre all'incertezza di recupero giudiziale, delle principali voci di costo gravanti sulla quota: IMU e spese condominiali ordinarie. I dati di input utilizzati sono stimati, ad eccezione delle spese condominiali annue (dato reale: € 866,61/anno).

Nota IMU. Non risulta agli atti con certezza se l'immobile costituisca abitazione principale per uno o entrambi i comproprietari. In via cautelativa si applica l'aliquota IMU per seconda casa del Comune di Roma (10,6‰ per il 2025), in quanto più penalizzante. Qualora risultasse che uno dei comproprietari ha la residenza anagrafica nell'immobile e lo adibisce ad abitazione principale, l'IMU per la relativa quota sarebbe azzerata, con conseguente incremento della rendita netta e del valore della quota stimata. La scelta cautelativa tutela pertanto la solidità della stima a favore della procedura.

Voce	Importo / criterio
Canone mensile di mercato stimato – intero immobile (67 mq, zona Monte Mario, da ristrutturare)	€ 650/mese (stimato)
Quota spettante al 50% (art. 1102 c.c.)	€ 325/mese → € 3.900/anno lordo
Abbattimento per rischio di recupero giudiziale (- 40%)	- € 1.560/anno
Rendita lorda al netto del rischio di recupero	€ 2.340/anno
IMU quota ½ – aliquota seconda casa Roma 10,6‰ applicata	- € 671/anno

Voce	Importo / criterio
cautelativamente (stimata)	
Spese condominiali ordinarie quota 1/2 (€ 866,61 / 2 – dato reale)	- € 433/anno
RENDITA NETTA CAPITALIZZABILE	€ 1.236/anno

Capitalizzazione della rendita netta su orizzonte convenzionale N = 5 anni, in linea con i tempi medi rilevati dalle statistiche del Ministero della Giustizia per i giudizi di scioglimento della comunione (media 4,2 anni in primo grado – DGSIA 2022), tasso di attualizzazione i = 6%:

$$VA = R \times [(1 - (1+i)^{-n}) / i] = 1.236 \times [(1 - 1,06^{-5}) / 0,06] = 1.236 \times 4,212 = € 5.206$$

Rettifica positiva sulla quota teorica (€ 73.500): € 5.206 / € 73.500 = + 7,1% → adottato cautelativamente r_rendita = + 7%.

L'orizzonte N = 5 anni è adottato convenzionalmente come valore centrale. Non essendo determinabile a priori la durata dell'occupazione e del contenzioso, si fornisce un'analisi di sensitività nella sezione successiva.

4. Calcolo del valore della quota indivisa

Applicazione della formula al valore rettificato della piena proprietà (€ 147.000):

$$V_{quota} = 147.000 \times 50\% \times (1 - 0,12 - 0,18 - 0,08 + 0,07)$$

$$V_{quota} = 73.500 \times (1 - 0,31) = 73.500 \times 0,69 = € 50.715$$

Fattore	Incidenza
Illiquidità quota indivisa	- 12%
Occupazione esclusiva senza accordo (sig.ra Baiocco Angela)	- 18%
Rischio e costo scioglimento comunione	- 8%
Rettifica positiva: rendita netta capitalizzata (VA 5 anni, i = 6%, al netto IMU e spese condominiali)	+ 7%
Sconto netto complessivo	- 31%
Valore quota 1/2 (€ 73.500 × 0,69)	€ 50.715
VALORE ARROTONDATO QUOTA INDIVISA 1/2	€ 50.500

5. Nota sul comproprietario come potenziale offerente

Si segnala, a beneficio del Giudice Delegato e degli organi della procedura, che il valore stimato della quota (€ 50.500) riflette le condizioni di mercato per un acquirente terzo, per il quale si applicano integralmente i fattori di decurtazione sopra descritti.

Per il comproprietario che intendesse offrirsi come acquirente della quota in procedura, il valore effettivo dell'acquisto è significativamente superiore al prezzo base, in quanto:

- il fattore di illiquidità (s_liquidità) non opera: la quota si consolida immediatamente in piena proprietà dell'intero bene;
- il fattore di occupazione (s_occupazione) non opera: il comproprietario è già nell'immobile e non subisce limitazioni al godimento;
- il fattore di rischio di scioglimento della comunione (s_rischio) non opera: l'acquisto della quota estingue automaticamente la comunione;
- il diritto alla rendita (r_rendita) cessa di avere rilevanza: non vi è più un comproprietario occupante nei cui confronti agire.

Ne consegue che per il comproprietario il valore reale dell'acquisto corrisponde sostanzialmente alla metà secca della piena proprietà (€ 73.500), con un vantaggio rispetto al prezzo base di circa € 23.000. Tale asimmetria è strutturale e non eliminabile: la procedura pubblica garantisce parità formale di accesso a tutti i partecipanti, ma non può rimuovere il vantaggio informativo e patrimoniale di cui gode il comproprietario rispetto a un offerente terzo. Il prezzo base rimane il medesimo per tutti gli offerenti.

6. Analisi di sensitività

In considerazione dell'incertezza sui tempi del contenzioso, si fornisce la seguente analisi al variare dell'orizzonte temporale N e del tasso di attualizzazione i:

Orizzonte N	Tasso i	VA rendita	r_rendita	Sconto netto	Valore quota 1/2
3 anni	6%	€ 3.301	+ 4,5%	- 33,5%	€ 48.871 → € 49.000
5 anni (base)	6%	€ 5.202	+ 7,1%	- 30,9%	€ 50.772 → € 50.500
7 anni	6%	€ 6.894	+ 9,4%	- 28,6%	€ 52.464 → € 52.500

Orizzonte N	Tasso i	VA rendita	r_rendita	Sconto netto	Valore quota 1/2
5 anni	8%	€ 4.931	+ 6,7%	- 31,3%	€ 50.501 → € 50.500

Il range di stima complessivo, considerata la sensitività ai parametri temporali e di tasso, è compreso tra circa € 49.000 e € 52.500, con valore centrale di € 50.500 (scenario base N = 5 anni, i = 6%). La convergenza dei valori nei diversi scenari conferma la robustezza della stima.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Parametro	Valore
Zona OMI di riferimento	D69 – Monte Mario Alto, fascia periferica
Range OMI abitazioni civili – Normale (2025/S2)	€ 2.500 – € 3.600/mq
Valore medio OMI	€ 3.050/mq
Coefficiente di aggiustamento cumulato	- 15%
Valore unitario adottato	€ 2.600/mq
Superficie commerciale	66,78 mq
Valore lordo di mercato	€ 174.000
Totale adeguamenti (urb./cat. -10%; spese cond. -€700; vizi -5%)	- € 26.800
VALORE PIENA PROPRIETÀ (netto adeguamenti)	€ 147.000
Valore metà secca (50%)	€ 73.500
Sconto netto quota indivisa (-12% -18% -8% +7%)	- 31%
VALORE QUOTA INDIVISA 1/2	€ 50.500
Range di sensitività (N = 3÷7 anni, i = 6÷8%)	€ 49.000 – € 52.500

Il valore di mercato della quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in Roma, Via Trionfale n. 9214, Piano 2°, int. 9, Edificio B, è pertanto stimato in euro 50.500 (cinquantamila/cinquecento/00).

Si precisa che il valore così determinato costituisce il valore di mercato della quota indivisa ai fini della formazione del prezzo base d'asta, e che eventuali ulteriori riduzioni previste dalla normativa processuale vigente (art. 568 c.p.c.) sono applicate separatamente nella determinazione dell'offerta minima.

RIFERIMENTI NORMATIVI E GIURISPRUDENZIALI

Fonte	Contenuto rilevante
Art. 1102 c.c.	Uso della cosa comune – diritto all'indennità per uso esclusivo
Artt. 1111–1116 c.c.	Scioglimento della comunione – divisione giudiziale
Art. 1148 c.c.	Frutti civili – diritto del comproprietario ai frutti pro quota
Art. 568 c.p.c.	Determinazione del prezzo base – adeguamenti e correzioni alla stima
Artt. 600 ss. c.p.c.	Divisione endoesecutiva del bene comune – non disposta nel caso di specie
D.Lgs. 14/2019, art. 216 CCII	Vendita quota in liquidazione giudiziale – obbligo perizia motivata
Cass. civ. Sez. II n. 17909/2019	Indennità di occupazione dovuta anche senza accordo e senza titolo contrattuale
Cass. civ. n. 7546/2022	Il comproprietario non occupante può agire per risarcimento del mancato godimento
DGSIA 2022	Statistiche tempi medi scioglimento comunione: 4,2 anni in primo grado
D.Lgs. 504/1992 e L. 160/2019	IMU – aliquote e base imponibile; aliquota seconda casa Comune di Roma 10,6‰ (2025)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità per il deposito telematico. Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura), i documenti, le norme, i regolamenti ed ogni altro Atto richiamato o indicato, sono parte integrante e sostanziale della Relazione e ad essi si rimanda per ogni valutazione.

Errore materiale nell'identificazione catastale – oneri e tempistiche per l'aggiudicatario

Come diffusamente esposto nel capitolo "Cronistoria Dati Catastali" e nella Relazione sull'esatta identificazione catastale allegata, gli atti di provenienza dell'immobile riportano un errore materiale nell'indicazione del numero di particella catastale (106 in luogo della corretta 274, Foglio 189).

Oneri a carico della procedura concorsuale. La rettifica degli atti notarili di provenienza ai sensi dell'art. 59-

bis della Legge Notarile, stimata in complessivi € 3.836,08 (al lordo di oneri di legge e imposte), sarà eseguita interamente a cura e spese della procedura fallimentare. Tale importo non è pertanto a carico dell'aggiudicatario.

Tempistiche. La rettifica sarà avviata ad aggiudicazione definitiva avvenuta e si perfezionerà prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento. L'atto definitivo dovrà essere stipulato entro 30 giorni dall'effettuazione delle rettifiche e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla stipula dell'atto notarile di trasferimento (onorari notarili, imposte, tasse, bolli e ogni altro onere connesso). L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di un atto di aggiornamento catastale per la regolarizzazione delle difformità planimetriche riscontrate (cfr. capitolo "Dati Catastali"), il cui costo è stimato in circa € 1.000,00, già detratto in sede di stima.

Effetti sulla vendita. L'errore materiale non incide sulla sostanza del diritto trasferito né sull'individuazione fisica del bene, la cui identità è inequivocabilmente determinata dalla descrizione, dai confini e dalla documentazione storica. La vendita ha ad oggetto la quota indivisa di 1/2 del diritto di proprietà sull'appartamento materialmente ubicato al piano secondo, interno 9, dell'Edificio "B" (Villino B) del complesso di via Trionfale n. 9214.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Perito Stimatore invia la relazione di stima alla Curatela affinché quest'ultima proceda al deposito della stessa nel fascicolo della Procedura Fallimentare e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, lì 10/06/2026

Il Perito Stimatore (art. 87 co. 2 L.F.)

Geom. Laur. Maurizio Zaccardini

ELENCO ALLEGATI – OVVERO INVIATI A MEZZO PEC A

f386.2020roma@pecfallimenti.it

-
- ✓Altri allegati – ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
 - ✓Altri allegati – DOC. CATASTALE
 - ✓Altri allegati – DOC. FOTOGRAFICA
 - ✓Altri allegati – DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
 - ✓Altri allegati – PLANIMETRIE
 - ✓Altri allegati – DOC_CONDOMINIALE
 - ✓Altri allegati – VERBALE ACCESSO
 - ✓Altri allegati – ALTRA
 - ✓Altri allegati – RELAZIONE SULL'ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

RIEPILOGO AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA TRIONFALE n. 9214 Interno 9 Piano 2, edificio B, interno 9, piano 2

Il bene di cui al Fallimento, costituito da un appartamento ubicato in via Trionfale 9214 Palazzina “B” – piano secondo (primo su rialzato) – int. 9, è parte di un complesso edilizio, a destinazione residenziale, edificato negli anni cinquanta nel Suburbio XI Delle Vittorie (zona “Monte Mario”) – Municipio XIV. L'appartamento risulta, nella sua attuale conformazione, così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone. Superficie commerciale circa 67 mq. Nella vendita della quota indivisa di 1/2 della Proprietà sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni.

Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 189, Part. 106, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

N.B. I dati catastali riportati sono quelli attualmente vigenti; la rettifica della particella (da 106 a 274, Fg. 189) è in corso ai sensi dell'art. 59-bis L.N., a cura e spese della procedura, prima della stipula dell'atto definitivo (cfr. capitolo “Cronistoria Dati Catastali”).

Destinazione urbanistica:

Il bene di cui al Fallimento ricade nella zona di P.R.G. vigente “Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali – NTA Art.51, Art.52, Art.53”. Strumento di Attuazione: PRINT res. mun. XIX n. 2 Monte Mario – MUNICIPIO XIV. Rete Ecologica: Nulla da segnalare. Carta della qualità: Nulla da segnalare. PTPR TAVOLA “A” – Paesaggio degli Insediamenti Urbani. TAVOLA “B” – Nulla da segnalare.

Regolarità edilizia:

Il bene è stato realizzato sulla scorta di licenze edilizie rilasciate negli anni 1954–1955 (Licenza n. 1404/1954 e varianti n. 417/1955 e n. 1770/1955). In data 27/03/1956 è stata rilasciata l'Abitabilità n. 432. A seguito di verifica documentale e sopralluogo, sono state rilevate difformità rispetto ai titoli edilizi originari, riconducibili in parte ad interventi realizzati sin dall'origine e in parte ad interventi successivi. Le difformità riguardano la conformazione planimetrica complessiva, la distribuzione interna, la conformazione del balcone, alcune aperture finestrate e la presenza di controsoffitti con altezza inferiore a norma. Non risultano pratiche sanatorie né procedimenti repressivi in essere. La situazione è oggetto di due possibili percorsi di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 (artt. 34-ter o 36-bis), la cui applicazione dipende dalla valutazione dell'Amministrazione Comunale. Sul valore di stima è stata applicata una decurtazione forfettaria del 10% a titolo di alea del rischio urbanistico-edilizio. Per una descrizione analitica delle difformità, dei percorsi di regolarizzazione e dei relativi oneri, si rimanda espressamente al capitolo “Regolarità Edilizia” della presente Perizia di Stima, che costituisce parte integrante dell'avviso di vendita.

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO N. 386/2020**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 – Appartamento	
Ubicazione:	Roma (RM) – VIA TRIONFALE n. 9214 Interno 9 Piano 2, edificio B
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento
Dati catastali:	Fg. 189, Part. 106, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3
Superficie:	66,78 mq
Stato conservativo:	Mediocre
Valore piena proprietà netto:	€ 147.000
Valore quota indivisa 1/2:	€ 50.500
Vendita soggetta a IVA:	NO

Via Trionfale, 9214 - Roma
Abitazione P.2 int.9

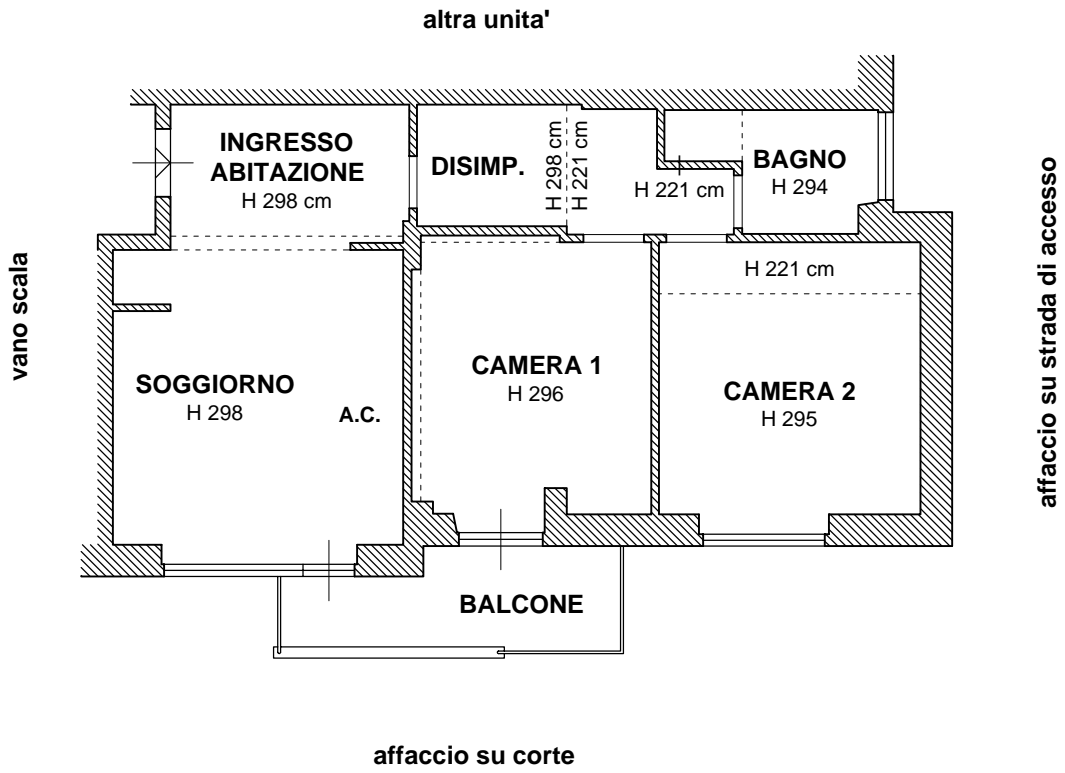
Foto satellitare



0 10 100m
1:2.000



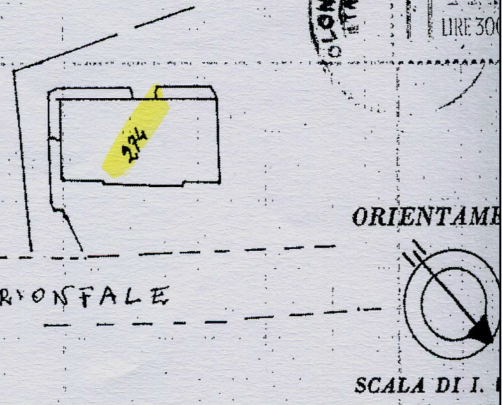
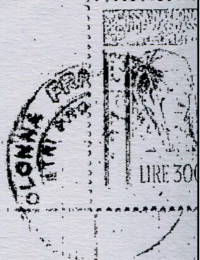
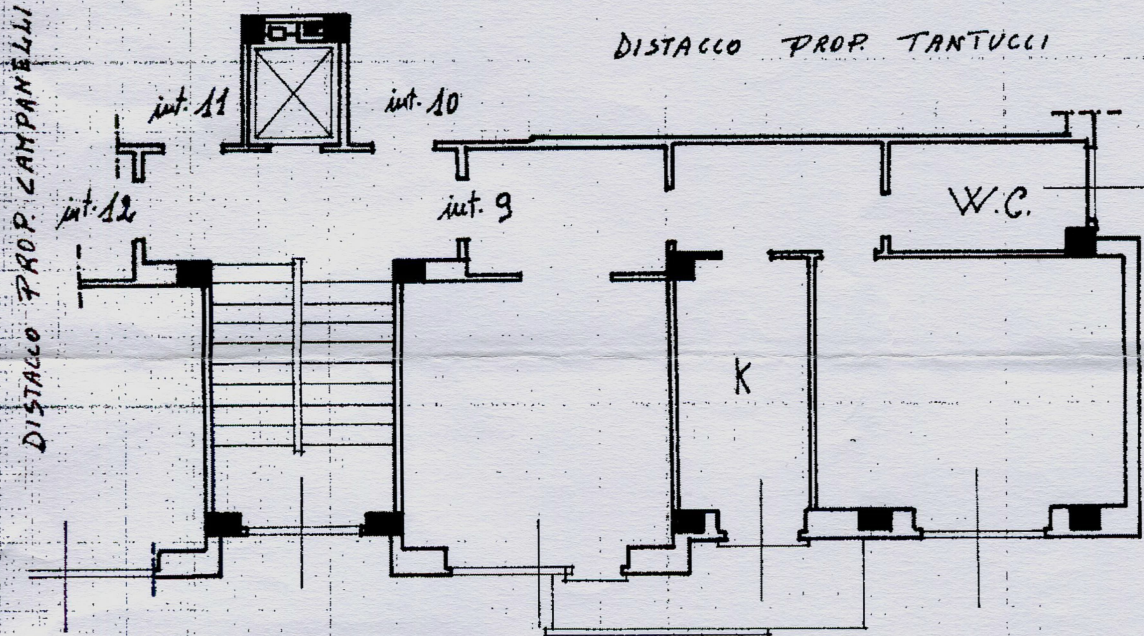




PIANO 2°
L = mt. 3,00

VIA TRIONFALE

INGRESSO N° 9214



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Dr. F. Taverio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Colonna
Iscritto all'Albo de i 9.000 mt.
della Provincia di Roma
DATA 13 Marzo 1981

DATA

PROT. N° 001902 - 13 MAR 81

Data: 20/10/2025 - n. T88046 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0388698del 05/09/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Trionfale

civ. 9214

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 189

Particella: 106

Subalterno: 5

Compilata da:

Tombari Pietro Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 7949

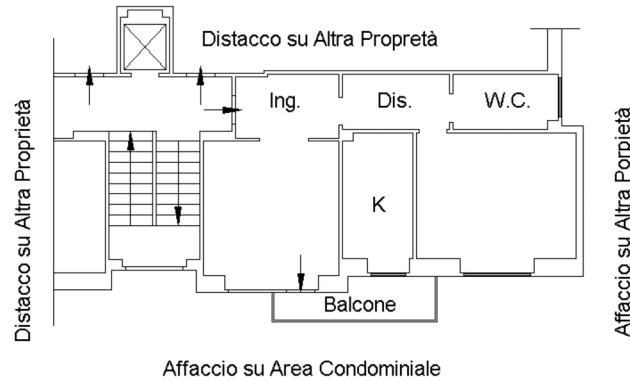
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

Abitazione

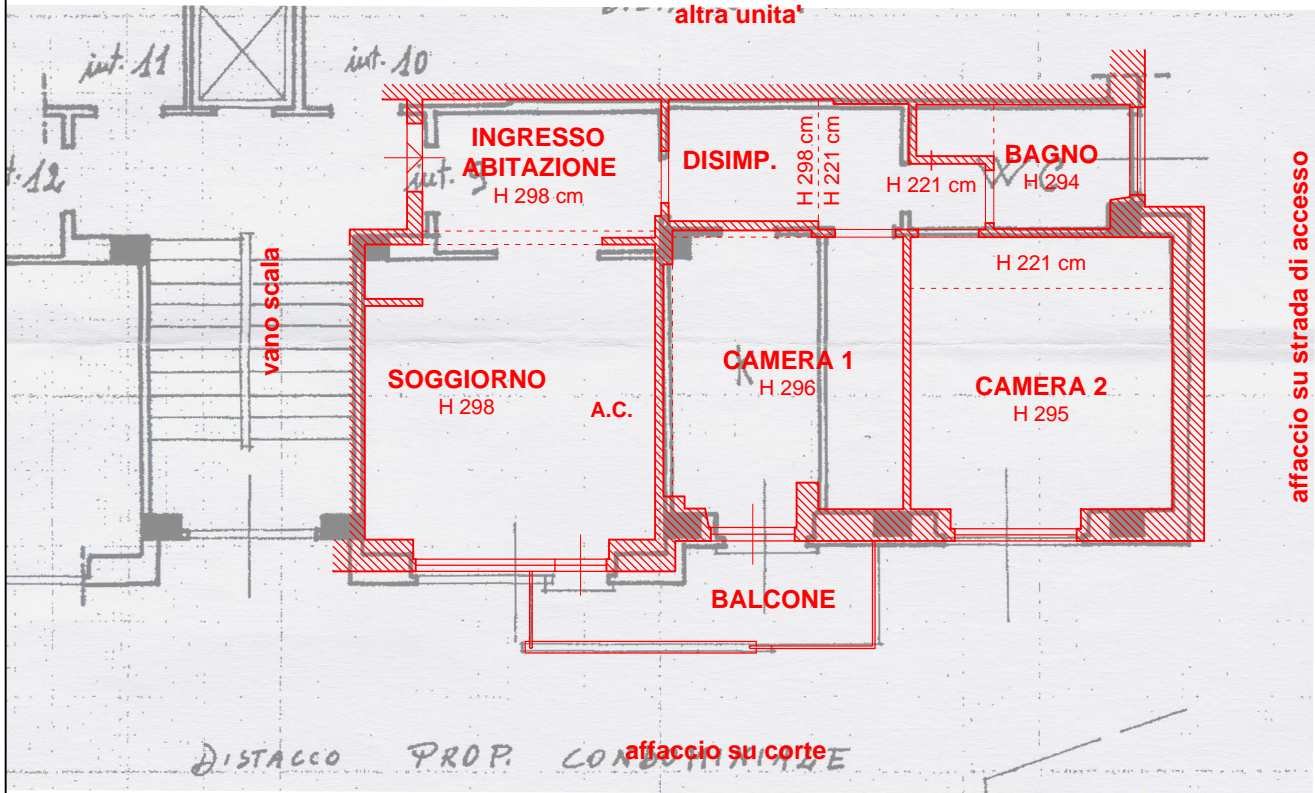
H. 2.80

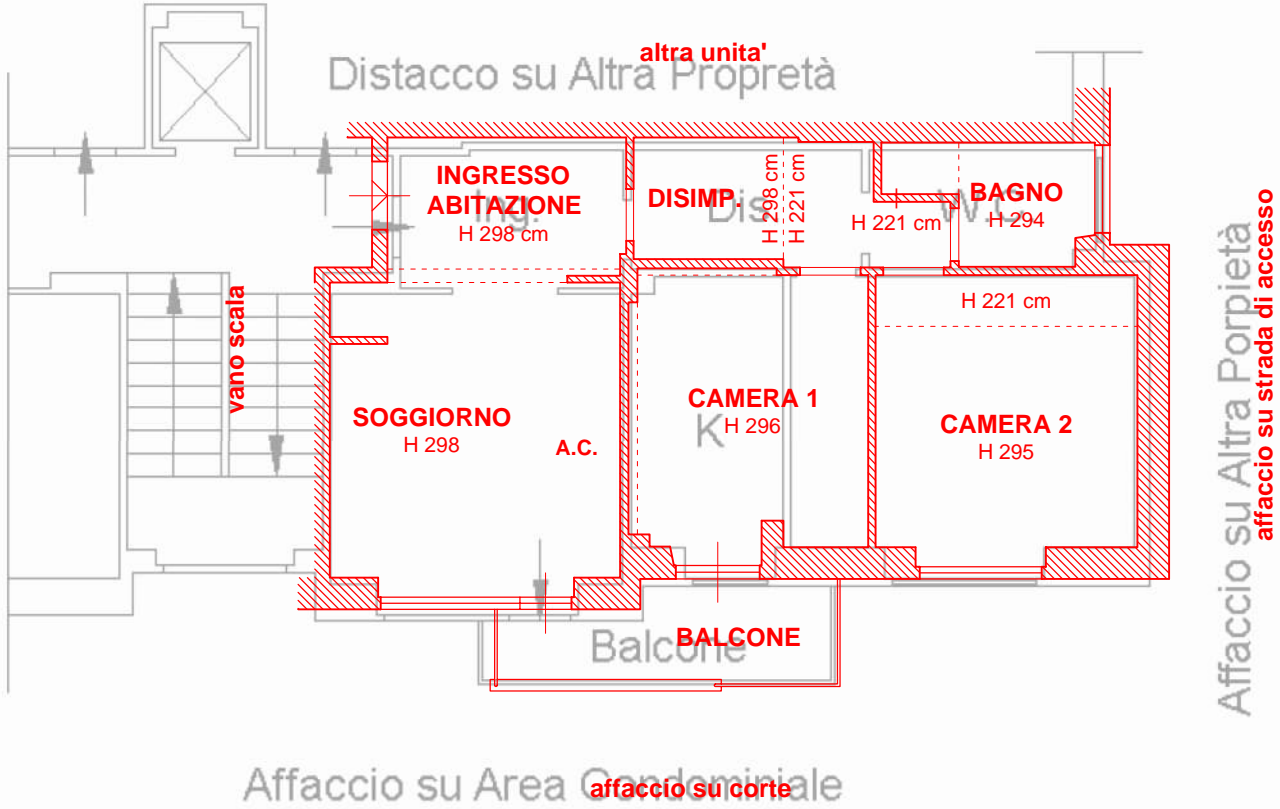


Ultima planimetria in atti

Data: 20/10/2025 - n. T88046 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

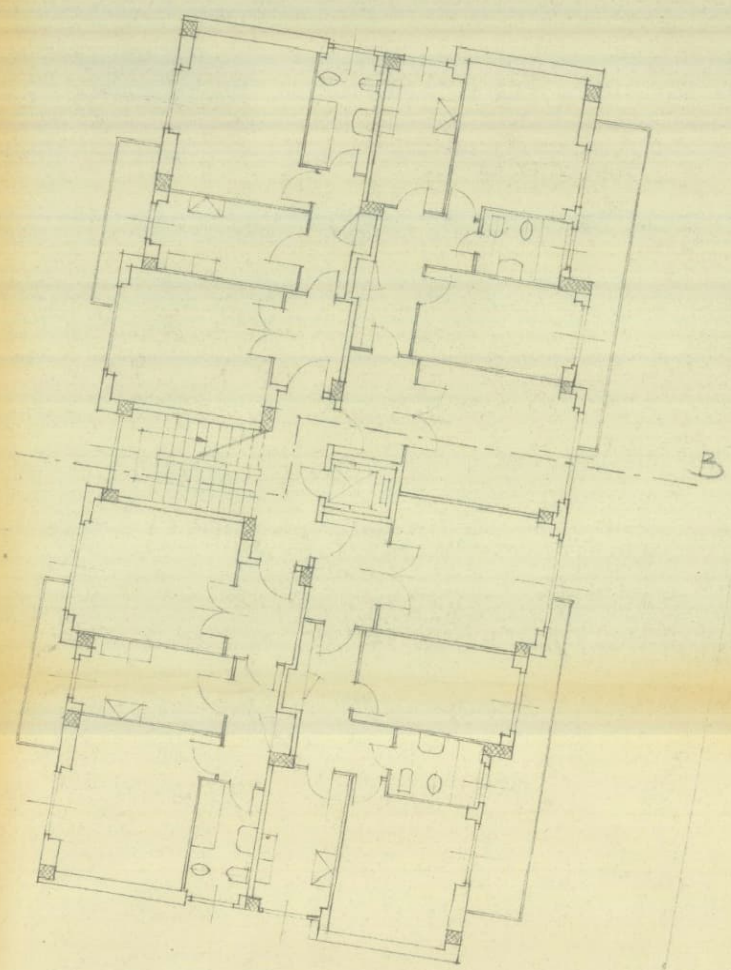
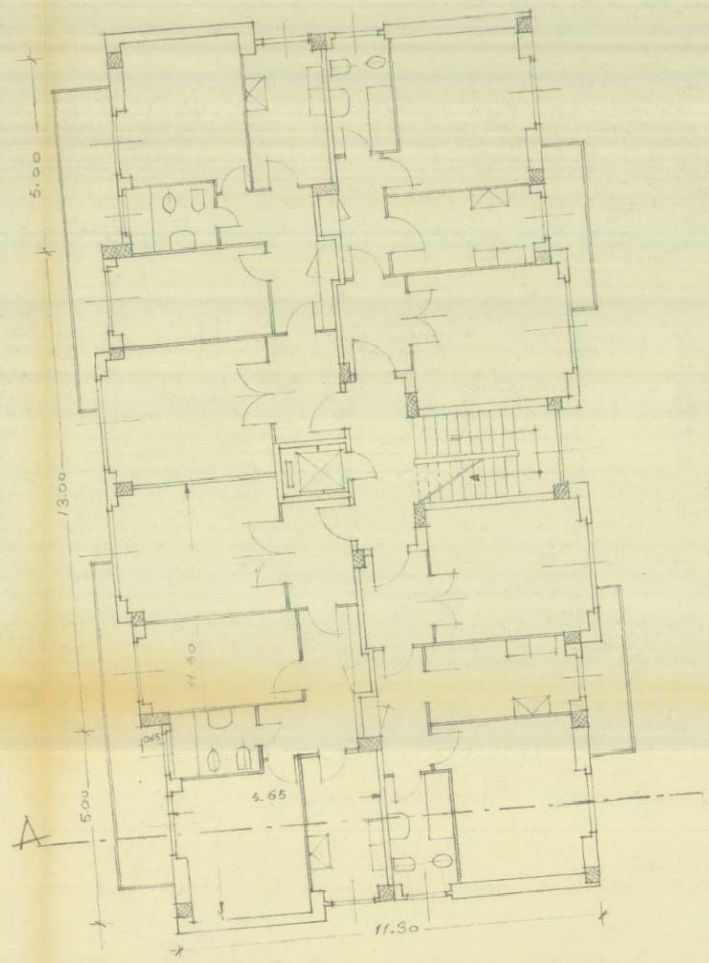




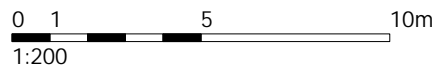
1954
21 VII
10908
DINO TIPO
Rapp 1/100



VILLINO B



VIA TRIONFALE

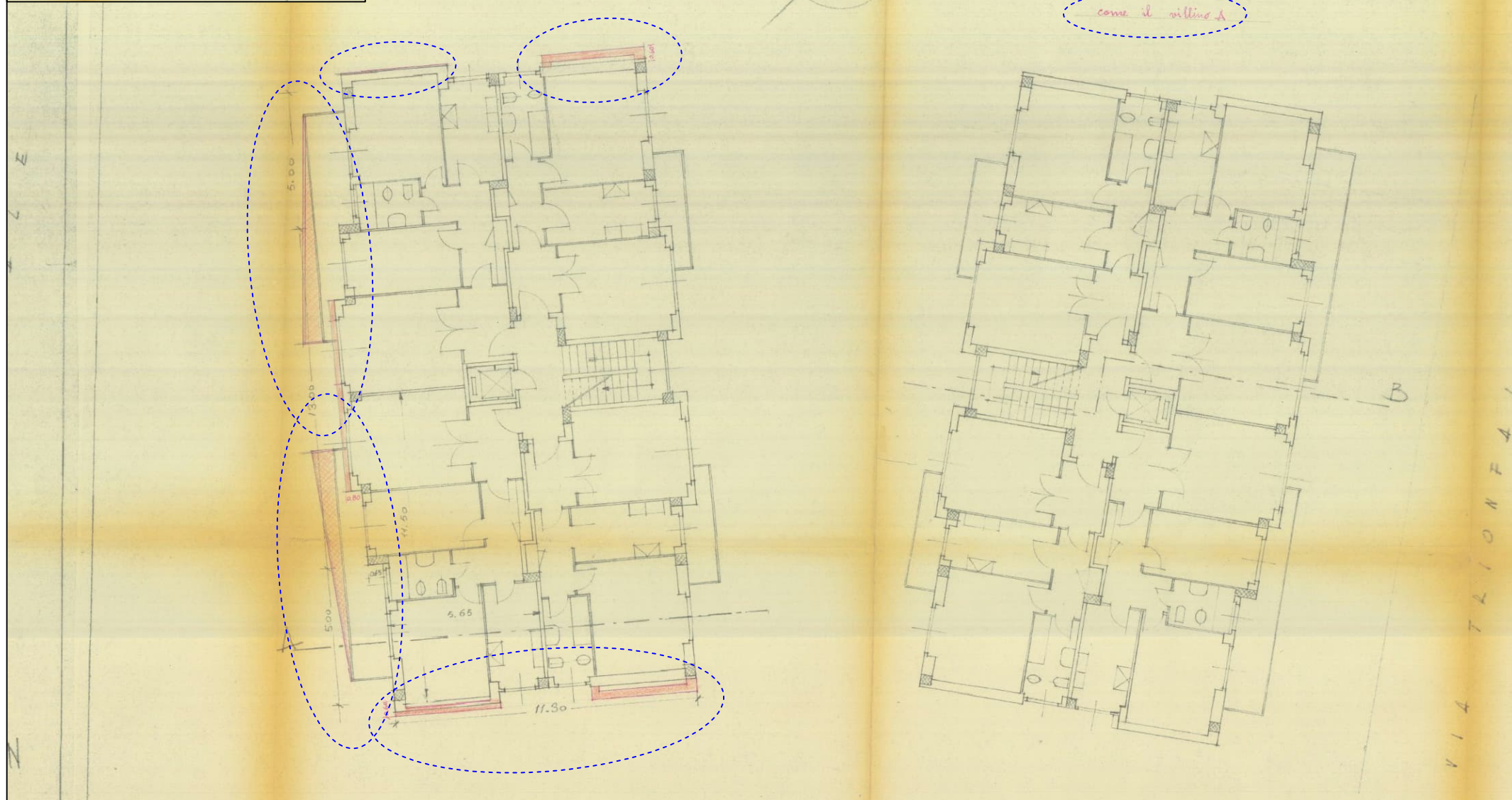


DIPLO TIPO
Rapp 1/100

VILLINO A

VILLINO B

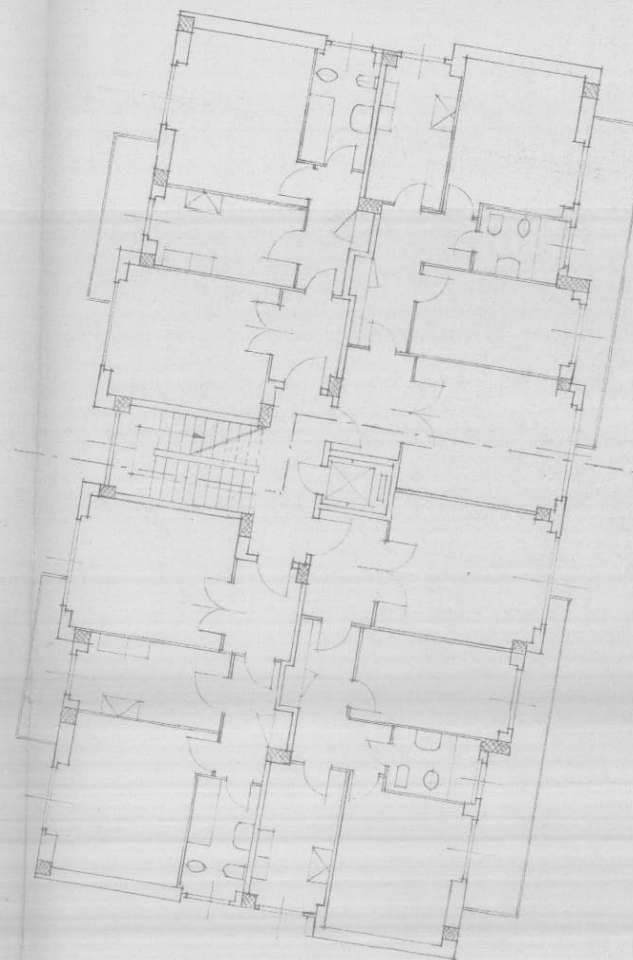
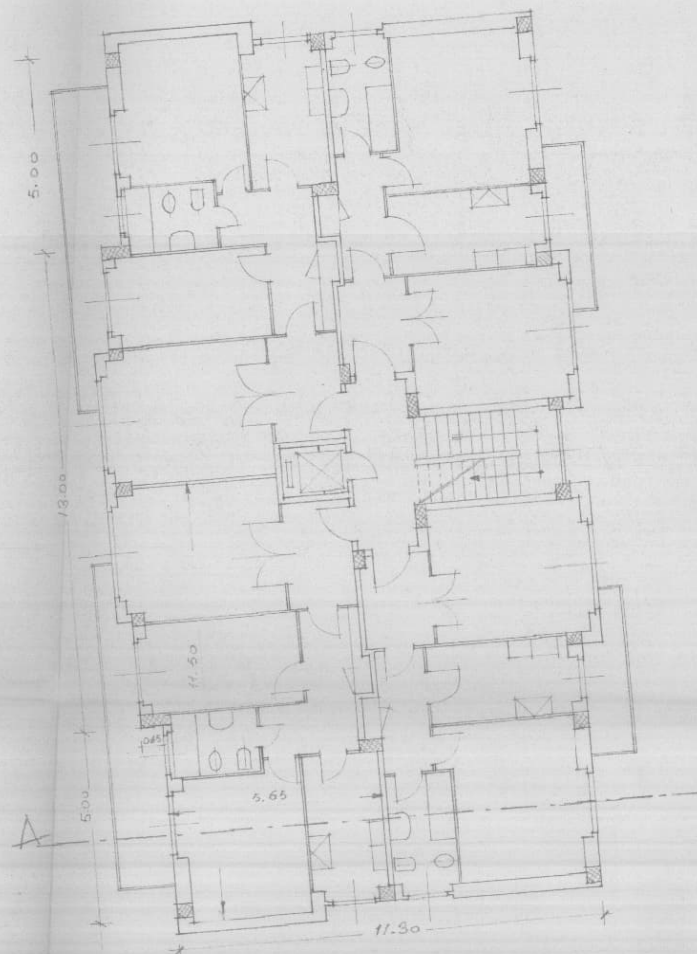
come il villino A



DIPLOMA TIPO
Rapp 1/100

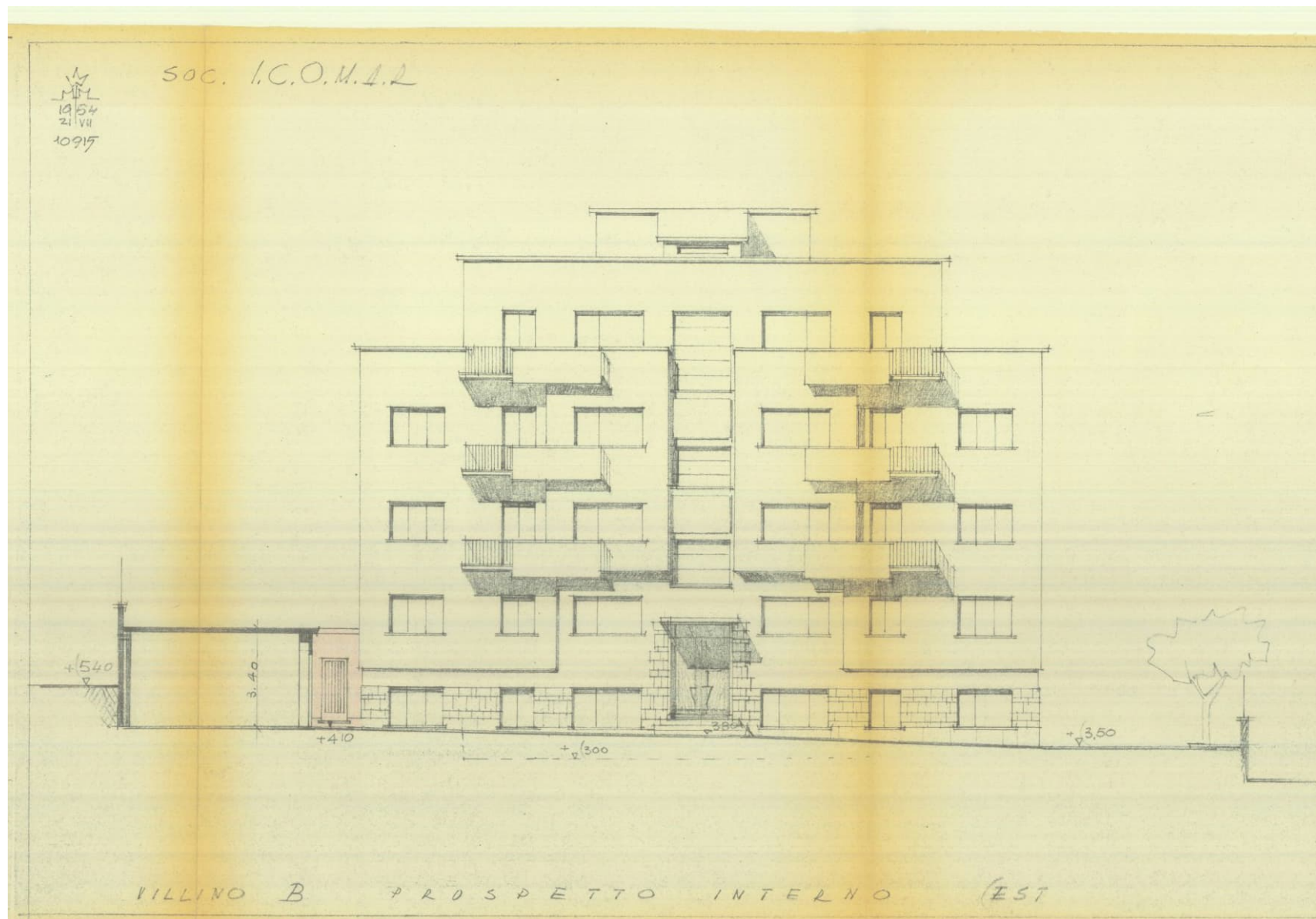
VILLINO A

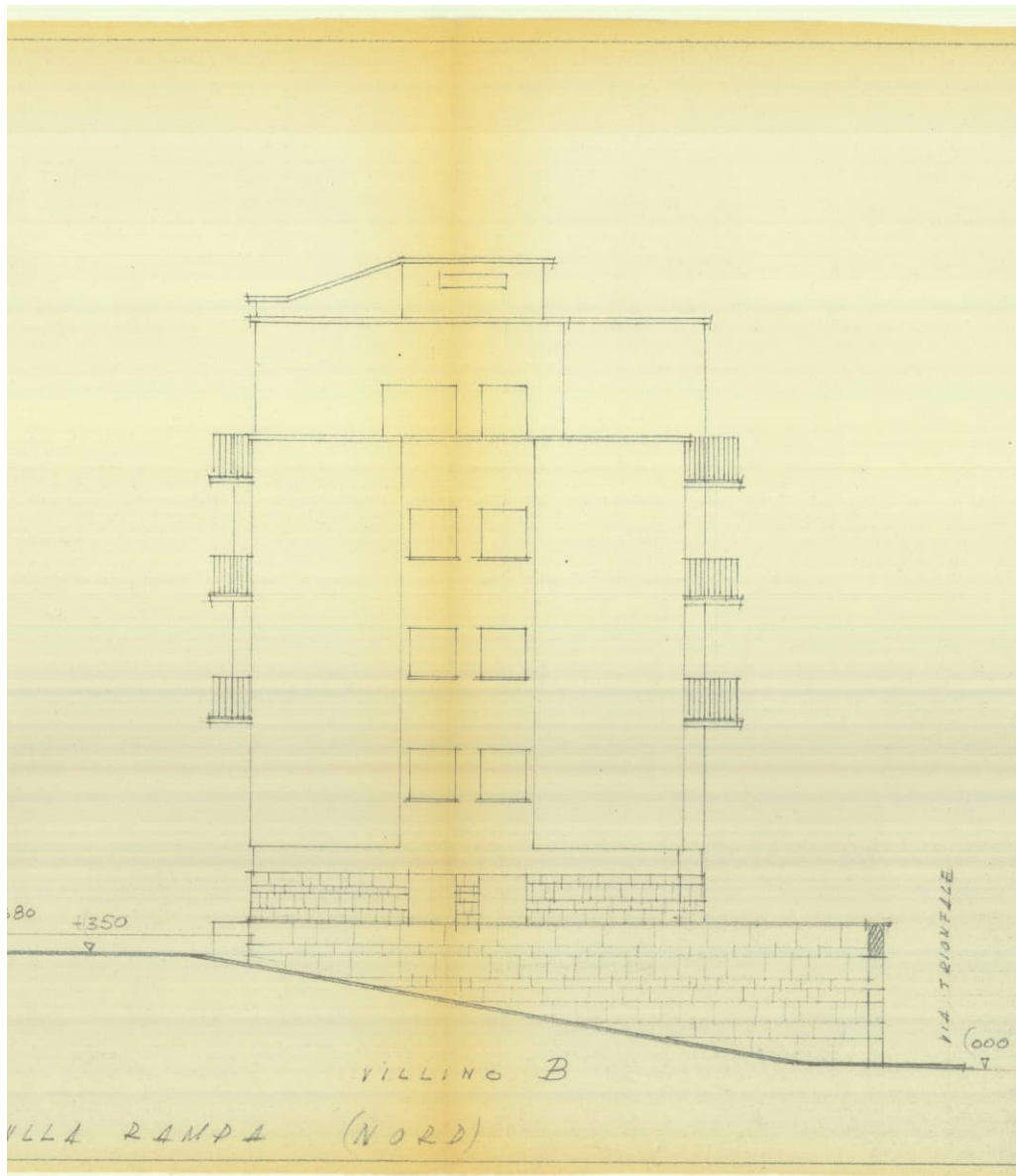
VILLINO B



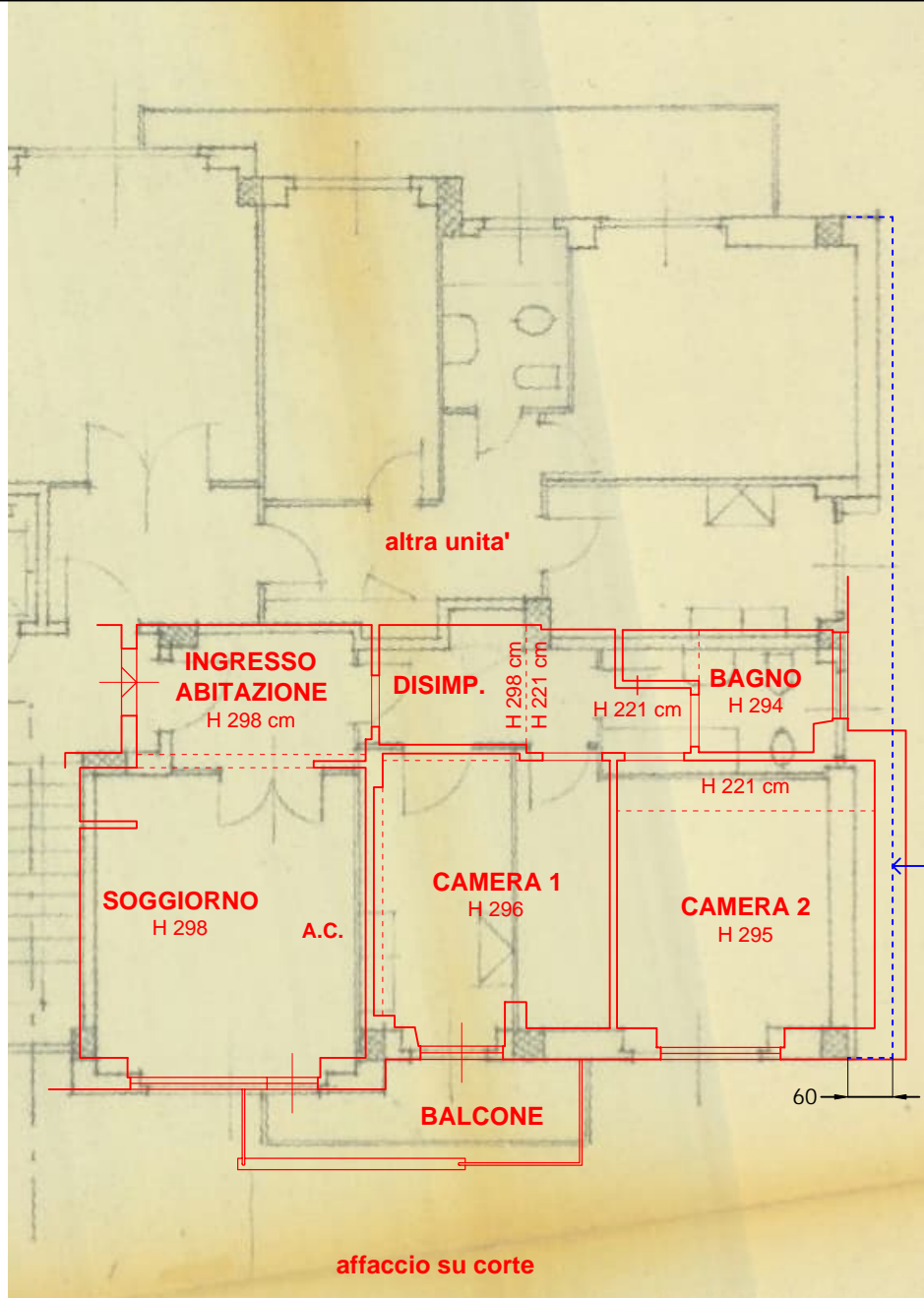
VIA TRIONFALE





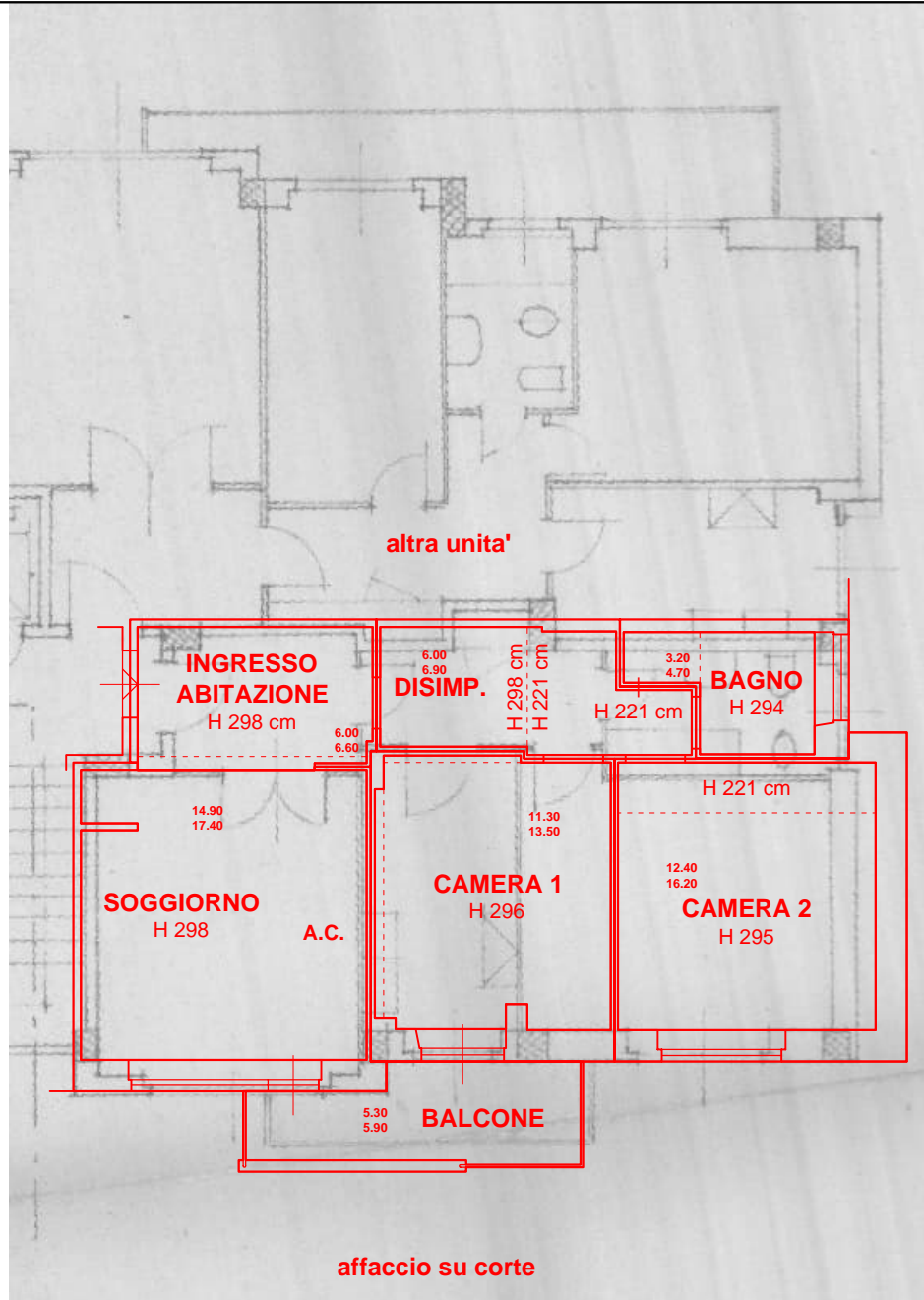


0 1 5 10m
1:200

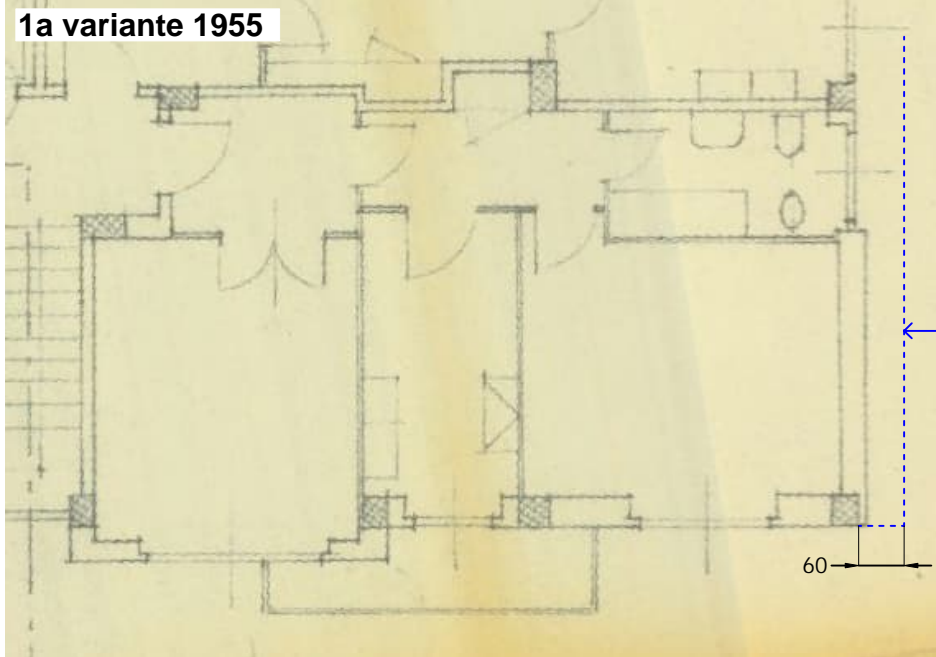


maggior lunghezza del fabbricato
rispetto al progetto originario,
graficizzato nel solo fabbricato A
[v. note in rosso sugli elaborati]



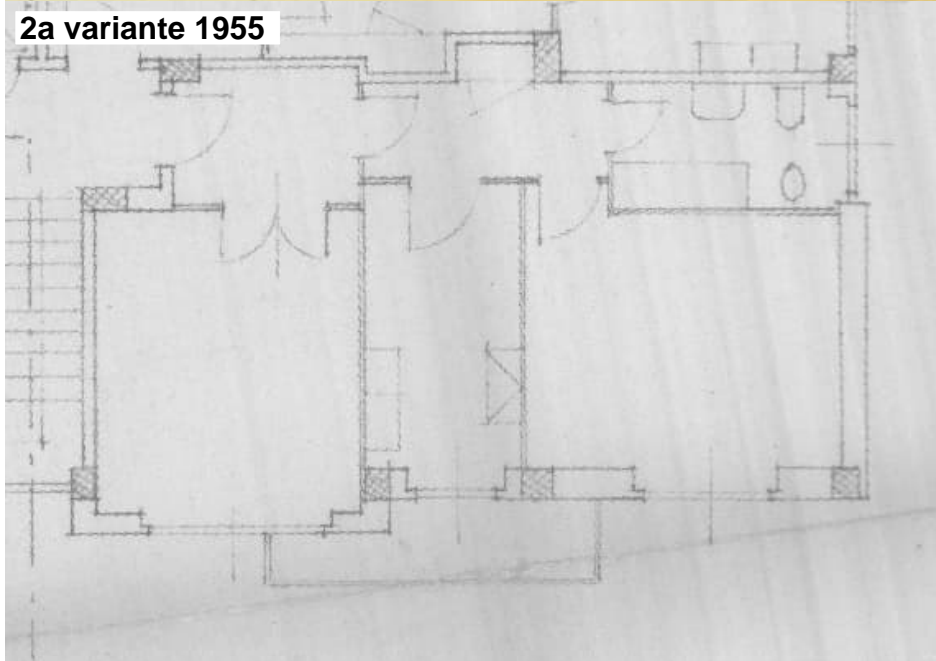


1a variante 1955



maggiore lunghezza del fabbricato
rispetto al progetto originario,
graficizzato nel solo fabbricato A
[v. note in rosso sugli elaborati]

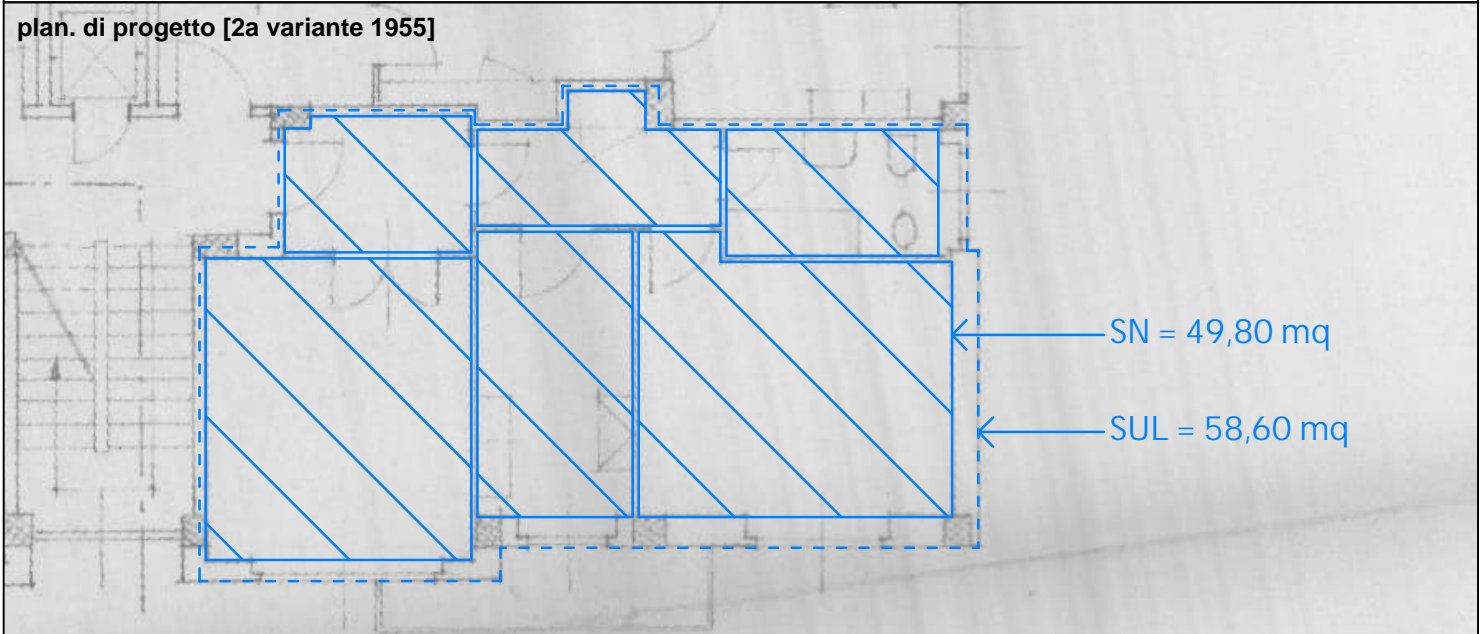
2a variante 1955



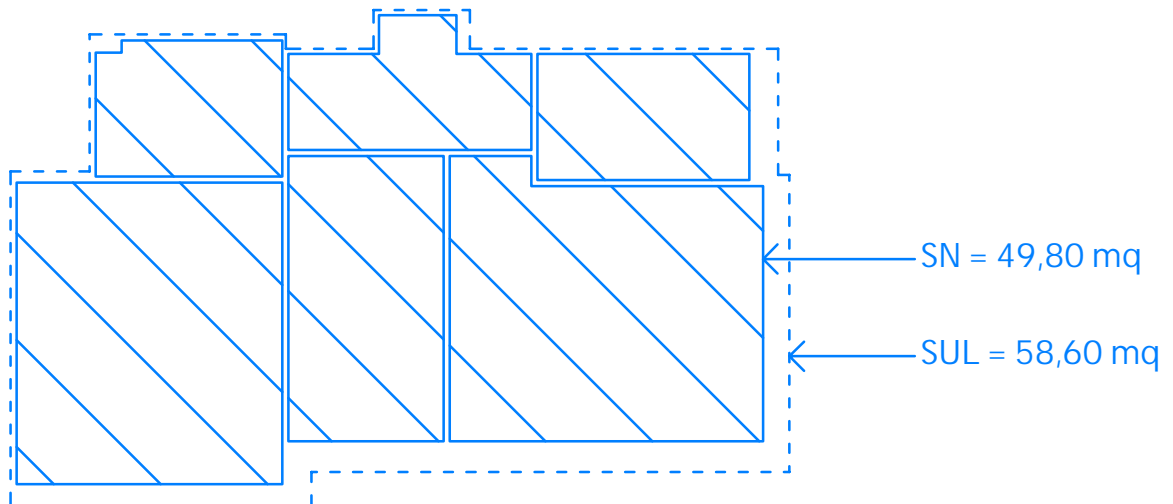
0 1 5m
1:100



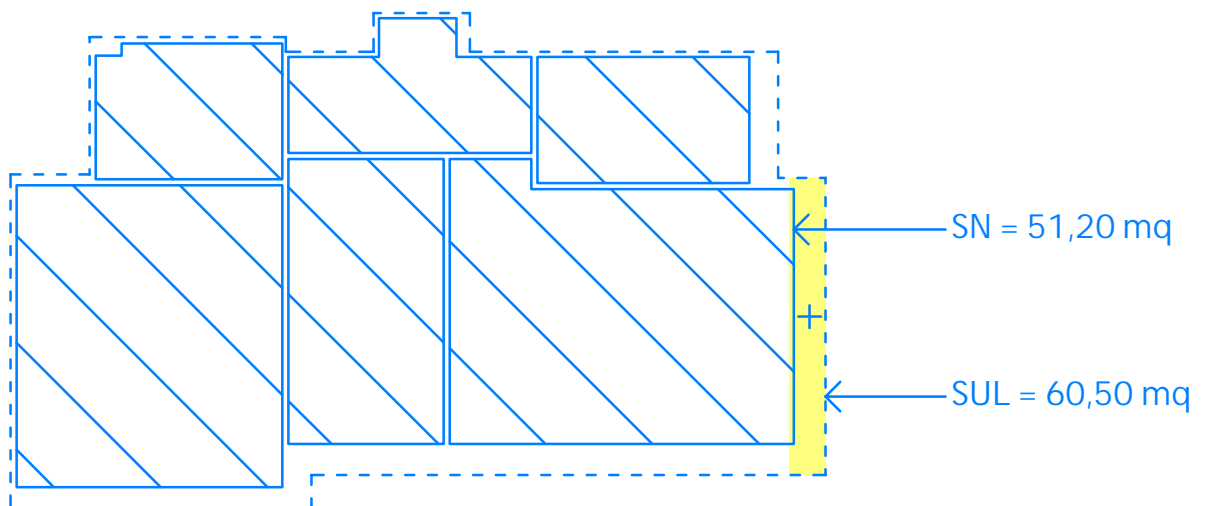
plan. di progetto [2a variante 1955]

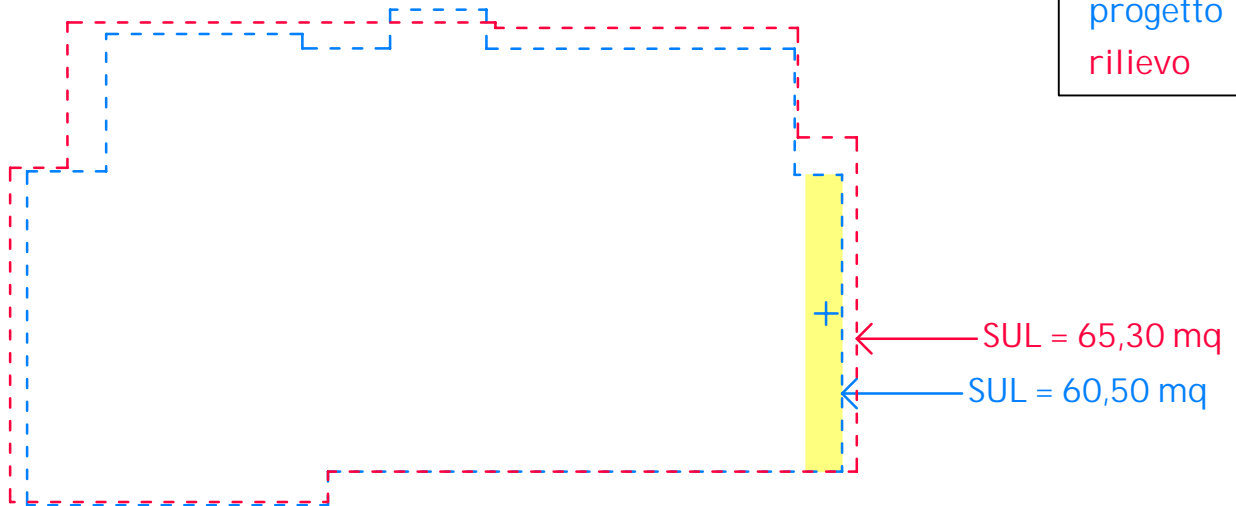
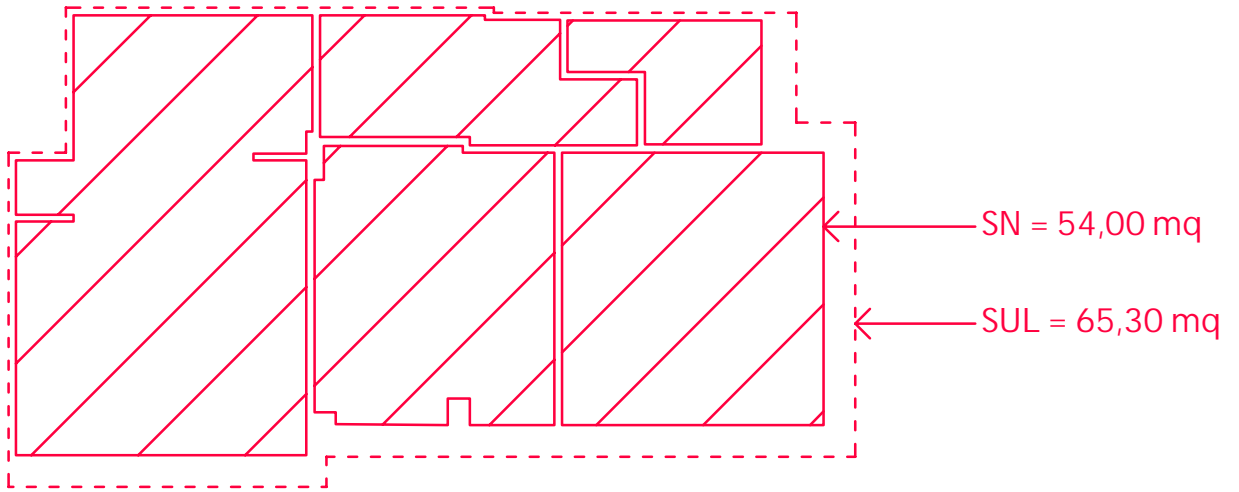


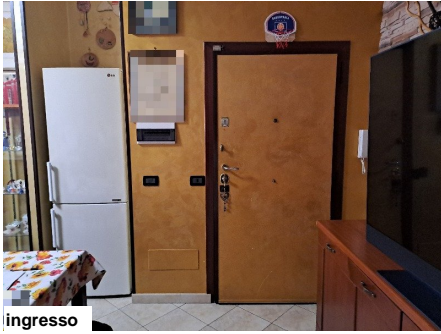
schema superfici



schema superfici comprensive dell'ampliamento non graficizzato ma evidenziato nella 1a variante







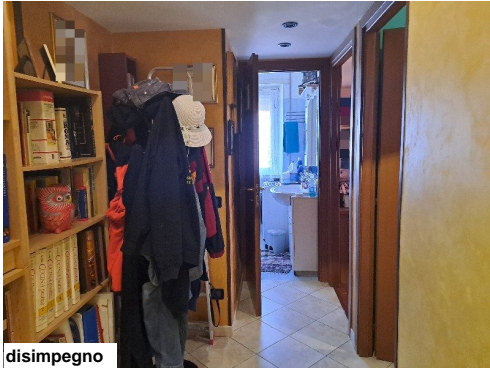
ingresso



ingresso



cucina



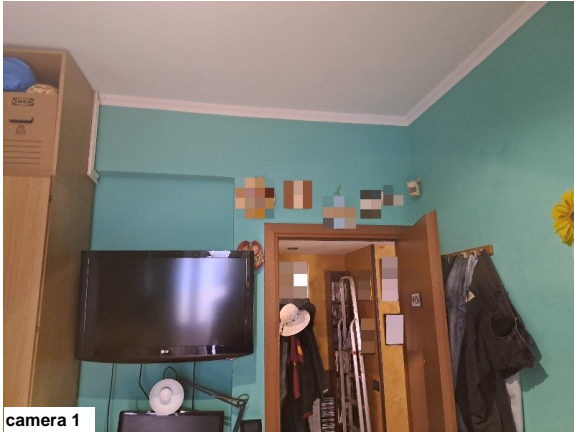
disimpegno



disimpegno



camera 1



camera 1



camera 1



camera 2



camera 2



bagno



bagno



bagno



balcone



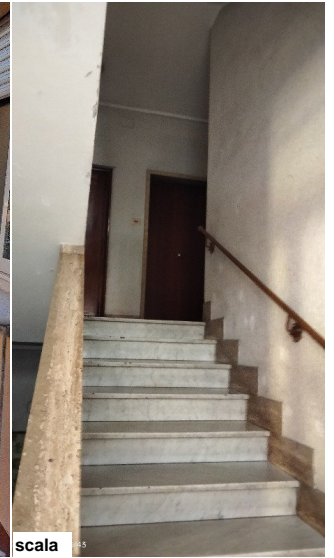
balcone



balcone



balcone



scala



ingresso stabile



corte accesso



strada accesso

