

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. Giuseppe Bianchi

Liquidatore Giudiziale Avv. Alessandra Nicolini

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

**Relativa al villino ad uso residenziale sito in Roma Via Romualdo Marengo 59-61
Piano terra e 1° ed S1**

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503 00178
Tel.06/51841698 fax 06/51980043E-mail alessandra.de.astis@alice.it



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma, con il n°9441, è stata incaricata con provvedimento di nomina del 19/04/2016 di redigere la presente perizia riguardante:

un villino ad uso residenziale sito in Roma Via Romualdo Marengo 59-61
Piano terra e 1° ed S1

al fine di valutare il bene dal punto di vista commerciale.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati nonché l'esame della documentazione fornitami, il giorno 13 Maggio 2016 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima alle ore 11,00 alla presenza dell'Avv. Alessandra Nicolini, liquidatore.

Villino ad uso residenziale

L'immobile si colloca nell'area urbanistica della Capitale denominata Infernetto, frutto dell'uso che veniva fatto di grosse carbonaie nella zona che, impegnate per produrre lentamente carbone, producevano grandi fuochi che rendevano, viste da lontano, l'idea dell'inferno.

Si estende sul lato orientale di via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia.

L'area del quartiere include le due zone diversificate di Castel Fusano e dell'Infernetto. La superficie è totalmente ubicata al lato dell'importante via di comunicazione Cristoforo Colombo e per un'estensione che va dal parco urbano Pineta di Castel Fusano, esteso fino al mare, alla tenuta presidenziale di Castelporziano.

l'immobile oggetto di valutazione è parte di una quadrifamiliare costituito da un unico fabbricato su tre livelli con giardino privato circostante e tetto a falde.

La struttura è in cemento armato con tamponature in laterizio e solaio in latero cemento mentre la facciata è intonacata e tinteggiata di colore arancio.

Posto al piano terra, 1° ed S1, l'immobile presenta l'ingresso dai civici 59 e 61 di Via Romualdo Marengo verso il giardino privato che circonda per due lati il villino, verso il porticato.

Dalla stradina carrabile, si accede nel giardino privato che circonda l'immobile, sia dal cancello carrabile al civico 59, sia dal cancelletto pedonale posto al civico 61.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è costituito da un villino, porzione di quadrifamiliare posto su tre livelli, uniti da una comoda scala in muratura, composto:

- al piano terra da piccolo porticato esterno e soggiorno con angolo cottura
- al piano S1, a seguito cambio di destinazione d'uso privo della regolarità urbanistica, sono presenti un disimpegno con servizio igienico e lavatoio, nonché due stanze, di cui una con servizio igienico e piccolo ripostiglio.

-al piano 1°, mansardato, con cambio di destinazione d'uso privo della regolarità urbanistica, una stanza ed un servizio igienico.

All'esterno, a ridosso del cancello carrabile è stato realizzato un piccolo manufatto in legno, forse ripostiglio per gli attrezzi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal riscontro con le planimetrie catastali è risultato evidente in seno di sopralluogo che lo stato dei luoghi è completamente difforme da quanto depositato in atti: in particolare l'immobile ha subito sostanziali modifiche prive di regolarità urbanistica.

-Al piano terra si rilevava una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un aumento di cubatura con la chiusura di un'ampia porzione di porticato, nonché una diversa realizzazione della scala di distribuzione dei tre livelli

-Al piano primo, mansardato, una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché un cambio di destinazione da lavatoio ed essiccatoi a stanza da letto e servizio igienico.

-Al piano seminterrato, una diversa distribuzione degli spazi interni ed il cambio di destinazione d'uso da locale cantina e locale tecnico in stanze da letto, lavatoio e due servizi igienici.

La distribuzione interna degli ambienti risulta molto regolare e l'immobile si presenta abbastanza luminoso, con buona esposizione (Allegato 3)

L'immobile è distribuito su tre livelli, con ampio e comodo corpo scala posto in posizione centrale in muratura, ed è così costituito:

VILLINO:

Piano terra:

- Giardino
- Porticato
- Soggiorno con angolo cottura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano S1:

- Disimpegno
- Due stanze da letto
- Due servizi igienici
- Piccolo ripostiglio
- Locale lavatoio

Piano 1°:

- Stanza da letto
- Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in maiolicato 30x30 tipo cotto e pareti finteggiate di colore chiaro mentre nei servizi igienici sono di formato e colori diversi ed i rivestimenti posti ad altezza di Mt.2,00: la struttura è in cemento armato con solai in latero cemento e tetto a falde.

si precisa che sono state rilevate tracce di condensa a ridosso degli abbaini nei locali mansardati.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla visura effettuata in data 27/04/2016 gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati del Comune di Roma :

VILLINO AD USO RESIDENZIALE SITO IN ROMA, VIA ROMUALDO MARENCO 59-61 piani terra - 1° ed S1

Foglio 1115, part.IIIa 4589 sub 3 e 4 Categoria A/7 Classe 6, vani 5 rendita catastale € 1032,91

Confini villino:distacco su Via Romualdo Marengo, distacco su villino sub1 e 2 graffati, distacco su villino sub 7 e 8 graffati, **salvo altri**.

Intestato a ***** per i diritti pari ad 1/2 ciascuno (Allegato 2)

3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

In base alle risultanze delle Visure ipotecarie effettuate dalla scrivente un data 11/05/2016,

Riguardo i titoli di proprietà :

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI *****

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/1996 - Registro Particolare 32081 Registro Generale 56003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2005 - Registro Particolare 94991 Registro Generale 165563

Pubblico ufficiale RIZZUTI FRANCESCO Repertorio 8/7 del 30/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

In relazione all'immobile oggetto di stima

3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2005 - Registro Particolare 51207 Registro Generale 165564

Pubblico ufficiale RIZZUTI FRANCESCO Repertorio 9/8 del 30/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

A carico dell'immobile oggetto di stima

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/08/2010 - Registro Particolare 59745 Registro Generale 102484

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 662/9990 del 26/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ROMA(RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/08/2010 - Registro Particolare 59814 Registro Generale 102579

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 431/9990 del 10/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ROMA(RM)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/06/2012 - Registro Particolare 44481 Registro Generale 60468

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4998/9990 del 23/11/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in ROMA(RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2012 - Registro Particolare 84009 Registro Generale 115526

Pubblico ufficiale CRISTIANI GIAN LUCA Repertorio 13597/7468 del 19/11/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO VENDITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2726 Registro Generale 18231

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVEZZANO Repertorio 574/2015 del 23/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A carico dell'immobile oggetto di stima

9. ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2015 - Registro Particolare 12949 Registro Generale 77220

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 921 del 20/03/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

A carico dell'immobile oggetto di stima

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2016 - Registro Particolare 10248 Registro Generale 14925

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 64517/2015 del 12/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA(RM)

A carico dell'immobile oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2016 - Registro Particolare 27135 Registro Generale 39590

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 39/2015 del 15/12/2015

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in ROMA(RM)

Nel ventennio:

con sede ir ***** Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto Notaio Antonio Oliva Rep.17185 del 11/05/2004
Quadraccia Monica Proprieta` per 1/1 fino al 11/05/2004

4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il IX Dip.del Comune di Roma in data 16/05/2016 prevedono che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di stima:

- Ricada in area destinata Città della trasformazione del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- Nella Carta per la Qualità : nulla
- La rete ecologica non indica prescrizioni

Nucleo 51 di Zona O Infernetto –Macchione n°26 approvato con Assemblea Capitolina il 12/04/2012 –zona di completamento residenziale semplice

PA –Piano di Assetto Idrogeologico PS5 e Ps6 –nessuna prescrizione
PTP n° 2 Ostia Lido

- Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
-Paesaggio degli insediamenti urbani
Proposte comunale di PTP vigenti
Tav. B Beni Paesaggistici
- Aree urbanizzate del PTPR

Da quanto emerso in atti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria ed il IX Dipartimento del Comune di Roma i fabbricati in cui insistono gli immobili risultano realizzati:

- Con Permesso a costruire n°943 del 17/09/2003 prot.55769
- Non risulta rilasciato il certificato di agibilità che da quanto indicato nell'atto di compravendita restava a carico degli acquirenti.

Da quanto emerso dai rilievi effettuati in seno di sopralluogo tuttavia lo stato dei luoghi è risultato profondamente difforme dalla planimetria catastale in atti.
In particolare,

1. al piano terra era presente, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, esclusivamente un ampio soggiorno con angolo cottura,
2. la scala in cemento armato presenta una forma totalmente diversa da quella indicata nell'elaborato grafico, che determina un ampliamento, a danno del villino adiacente nonché un ampliamento totalmente privo di regolarità urbanistica determinato dalla chiusura parziale del portico con una struttura vetrata

3. al piano primo mansardato, è stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso, da lavatoio ed essiccatoio a stanza da letto con servizio igienico
4. Al piano S1 è stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso, da locale cantina e centrale termica alla realizzazione di due stanze da letto con due servizi igienici, un ripostiglio ed un lavatoio con diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalla visura del progetto effettuata in data 04/07/2016 presso l'Archivio del Dipartimento IX, si è riscontrata totale difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto presente in atti: Il permesso di costruire rilasciato ed il progetto approvato per la realizzazione di villini quadrifamiliari prevedeva al piano terra al centro delle costruzioni, un piccolo cortile aperto per gli affacci dei servizi igienici, inglobato poi nella costruzione con ampliamento abusivo (indicato in rosso nell'elaborato grafico).

Inoltre, a fronte dell'atto d'obbligo stipulato dal Notaio Dott. Antonio Oliva in data 04/06/2003 risultano disattesi: l'obbligo alla destinazione a parcheggi di mq. 122,36, adibiti a giardino, nonché l'obbligo a mantenere le destinazioni d'uso a servizi del piano S1 e mansardato e del portico esterno.

Tali abusi non risultano sanabili: a fronte del rilascio del parere favorevole paesaggistico può essere richiesto attraverso il Piano Casa esclusivamente l'ampliamento per una superficie non superiore al 20%: tale superficie è da intendersi ovviamente riferita alla cubatura dell'immobile e pertanto alla superficie del piano terra in quanto il piano mansardato ed il piano seminterrato non vanno computati nel calcolo della cubatura, pari a meno di 40 mq. potrebbero essere sanati pertanto solo 8 mq circa degli oltre 12 realizzati con la veranda con costi di circa 300.00 €/mq.

Tale difformità in ogni caso è nettamente superiore alla tolleranza del 2% consentita per opere in parziale difformità.

I cambi di destinazione d'uso eseguiti nel piano mansardato e nel piano seminterrato infine non sono sanabili.

Resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario i costi per il ripristino dello stato quo - ante, coerente con il progetto approvato e con le destinazioni d'uso assentite decurtate effettuando sulla stima dell'immobile un abbattimento del valore pari al 30%.

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione acquisita, il villino è nella disponibilità degli intestatari: in seno di sopralluogo il Custode Avv. Nicolini ha intimato la rimozione di tutte le suppellettili presenti per effettuare il cambio di serrature in presenza del Cancelliere entro 5 giorni.

6. INDAGINI DI MERCATO

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativa alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato.

Si è proceduto quindi al reperimento di valutazioni inerenti immobili con caratteristiche similari per destinazione ed ubicazione a quello oggetto di perizia: in particolare le indagini hanno evidenziato per immobili ad uso residenziale offerte oscillanti tra :

1. €/mq. 2.450,00 - 3.500,00 per il villino dalle valutazioni dell'OMI 2-2015 zona E 94 Infernetto

2. € /mq 2.300,00 per il villino
in base ai valori indicati dalla Borsa Immobiliare 1 2016- Castel Fusano Infernetto Z30
3. € /mq 2.150,00-2.870,00 per il villino
Dal Borsino Immobiliare Zona Infernetto
4. € /mq. 2.300,00-3.000,00 per il villino
Da mercato libero.

Considerando l'ubicazione, la consistenza, lo stato dell'immobile si è valutato il valore intermedio di € 3.000,00 considerando le buone condizioni dell'immobile.

5. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze dell'immobile si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne e nella misura massima del 50 % i muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9
- Le superfici così identificate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari.

6. SUPERFICI RAGGUAGLIATE COMMERCIALI calcolate dal catastale

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
Villino	38,50	1	38,50
Locale cantina	48,00	0,80	38,40
mansarda	22,50	0,70	15,75
Superfici scoperte:			
Portico	26,00	0,30	7,50
Giardino	142,00	0,10	14,20
Totale mq.			114,35

Altezza interna dei locali H. mt.3,00 al piano terra
Al piano ST H. mt.2,50 e H= Max al piano mansardato mt.2,20

SUPERFICIE TOTALE mq. 114,35 arrotondato a mq. 114,00.

7. VALORE DI MERCATO

Nel suo complesso, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile risulta pertanto:

mq.114,00 x €/mq.3 000,00 = **€ 342.000,00**

a fronte degli importanti abusi riscontrati si considera un abbattimento del 30% del valore totale.

per un valore **di € 239.400,00** arrotondati ad € 240.000,00
diconsi Euro **duecentoquarantamila**

8. QUOTE

La sig.ra [REDACTED] è proprietaria di 1/2 pertanto la sua quota spettante è pari ad

€ 120.000,00 diconsi **€ centoventimila,00**

Si precisa inoltre che l'immobile non può considerarsi divisibile in relazione alla quota dei diritti pari ad 1/2 in relazione al regolamento urbanistico ed in relazione alle difformità ed agli abusi riscontrati

Il presente elaborato si compone di n° 10 pagine dattiloscritte e n°6 allegati.

Roma, lì 23.06.2016

In Fede

Arch. **Alessandro De Astis**



ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Visure ipotecarie
3. Documentazione Catastale:
 - Visure
 - Planimetrie
 - Estratto di mappa
4. Elaborato grafico dello stato di fatto

5. Copia del Permesso a costruire
6. Copia del progetto approvato (stralci)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 