

Fallimento ***

n. 487/2021

Giudice delegato dott. Stefano Cardinali

Curatore: Dott. Claudio Santini



* * *

RELAZIONE SUL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, DI
COMPROPRIETA' DELLA DITTA INDIVIDUALE ***
IN FALLIMENTO



* * *

Il sottoscritto Geometra Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423, in qualità di C.T.U.,

Premesso

- Che con sentenza n. 503/2021 del 24 giugno 2021, il Tribunale Civile di Roma, Sezione Fallimentare, ad istanza della ACEA spa, ha dichiarato il Fallimento della ditta individuale ***

- Che con provvedimento in data 12 novembre 2021, a seguito di istanza del Curatore, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI al quale in riferimento al compendio immobiliare sito in Roma, di proprietà della ditta individuale di cui sopra, sono stati posti i seguenti quesiti:

1. Ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili di proprietà della ditta fallita con rilievo metrico e fotografico;
2. Ad effettuare ricerche ed indagini presso gli uffici del Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa e per



l'acquisizione del certificato ventennale delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

3. Ad effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione come licenze e/o concessioni edilizie, certificati di abitabilità, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono, certificati di destinazione urbanistica;
4. A stimare il più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili con la formazione e descrizione dei singoli lotti;
5. A redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per ciascun immobile;
6. A richiedere il certificato ventennale.

A seguito degli accertamenti effettuati e, al fine quindi di rispondere puntualmente ai quesiti, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

Riferimento agli allegati

Nella stesura della presente relazione si farà più volte espresso riferimento agli allegati che ne formano parte integrante e sostanziale.

1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, SUA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Il compendio immobiliare oggetto del fallimento si compone di tre unità immobiliari siti nel comune di Roma e precisamente da tre negozi, di cui si forniranno a seguire tutti gli elementi necessari alla loro identificazione, confinazione, riferimenti catastali e di tutte le altre notizie utili a fornire le risposte ai quesiti posti dal G.D.

1.1 UNITA' IMMOBILIARE N. 1- QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/100 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI:

Nel comune di Roma, quartiere Primavalle, locale al piano terra, a destinazione commerciale, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civv. 256 e 258. Confina nel complesso con Via dei Monti di Primavalle, con il negozio civico 254, con il negozio

civico 260, con i passaggi condominiali e spazi privati interni del condominio avente accesso da Via dei Monti di Primavalle 262/A, salvo altri. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 2, Zona Censuaria 5[^], Classe 3, Consistenza mq 38, Superficie catastale 71 mq, Rendita catastale € 1030, 33 – Via dei Monti di Primavalle n. 256-258 piano T. [Si allega visura storica (**Allegato 1**) e planimetria catastale (**Allegato 2**)].

1.1.1. Descrizione dell'immobile:

La struttura portante dell'intero edificio dove è inserita l'unità, è in cemento armato. La copertura è piana a quote diverse e l'unità insiste anche in una porzione del fabbricato di minore altezza dove la copertura (sovrastante l'unità stessa) è piana e alla quota del primo piano. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco civile tranne che per la facciata al piano terra prospiciente la Via dei Monti di Primavalle rivestita per la maggior parte in lastre di travertino bianco. L'accesso al locale avviene attraverso due porte con infisso esterno costituito da serranda in metallo avvolgibile ed infisso interno in vetro. Nel locale risulta attualmente installata la stigliatura di un'attività di tavola calda/pizzeria in apparente momentaneo disuso e risulta essere così composto:

- da un locale principale di accesso e transito di clientela,
- da una zona servizi igienici composta di antibagno e due WC;
- da due ripostigli;
- da un locale per la preparazione dei cibi cotti con forno elettrico friggitoria, lavandino ecc.

Le pareti sono in parte rivestite in piastrelle di monocottura "finta pietra", in parte in piastrelle di monocottura lisce, in parte in intonaco civile tinteggiato in colore arancio.

I soffitti sono in intonaco civile con elementi di decoro e/o controsoffittatura in cartongesso. Le porte interne sono in alluminio con struttura di colore arancio e

pannellatura bianca. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura. Il locale è dotato di impianto di areazione forzata di cui non è stato possibile accertarne la funzionalità.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

1.1.2. Consistenza dell'immobile:

- Superficie lorda locale principale = mq 51,30
- Superficie lorda retro negozio + WC: = mq 30,50

1.1.3. Cronistoria catastale al ventennio:

In riferimento all'unità immobiliare:

- L'immobile nasce catastalmente per effetto della denuncia di accatastamento su scheda n. 0292237 – progressivo n. 384189 registrata in data 13 luglio 1967 al protocollo 60964, a seguito della quale assume i seguenti identificativi: Foglio 356, particella 602, subalterno 2, Zona censuaria 5[^], Categoria C/1, Classe 3[^], Consistenza mq 38, R.C. £ 1.759, Via dei Monti di Primavalle n. 256, n. 258 piano T.
- Per effetto della variazione del quadro tariffario 01 gennaio 1992, mantenendo inalterati i dati catastali, l'immobile assume la nuova rendita catastale di £ 1.995.000/€ 1.030,33;
- Per effetto dell'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09 novembre 2015, l'immobile assume i seguenti dati identificativi attuali: Foglio 356, particella 602, subalterno 2, Zona censuaria 5[^], Categoria C/1, Classe 3[^], Consistenza mq 38, Superficie catastale mq 71,00, R.C. € 1030,33, Via dei Monti di Primavalle n. 256 n. 258 piano T.

In riferimento all'intestazione catastale:

All'impianto del catasto meccanografico (30 giugno 1987) l'immobile risultava intestato a *** ; proprietario per 1000/1000;

- Per effetto della denuncia di successione in morte di***

*** presentata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma in data 11 giugno 2014 al n. 1667, Volume 9990 trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 03 novembre 2014 al R.G. n. 117461 e al R.P. n. 83274, (che

sostituiva la precedente denuncia n. 2651 Volume 9990/2012), l'immobile veniva
volturato a:



- Per effetto della denuncia di successione in morte di ***

presentata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma in data 05
giugno 2015 al n. 1426, Volume 9990 trascritta in Conservatoria dei Registri
Immobiliari in data 06 ottobre 2015 al R.G. n. 102072 e al R.P. n. 74347, (che
integrava la precedente denuncia n. 1271 Volume 9990/2013), l'immobile veniva
volturato a:

- Per effetto dell'atto di compravendita del 15 dicembre 2015 a firma del Notaio
BELLELLI ELVIRA di Roma, Repertorio 67060/21573 trascritto in Conservatoria
dei Registri Immobiliari in data 11 gennaio 2016 al R.G. n. 1971 e al R.P. n. 1409,
l'immobile veniva volturato a nome di:









- Per effetto dell'atto di rettifica del 14 luglio 2016 a firma del Notaio BELLELLI ELVIRA di Roma, Repertorio 67854/22012 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18 luglio 2016 al R.G. n. 83245 e al R.P. n. 57256, l'immobile veniva volturato a nome di:







- Per effetto dell’atto di compravendita del 25 febbraio 2019 a firma del Notaio DALSASSO Maria Teresa di Roma, Repertorio 2110/1265 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04 marzo 2019 al R.G. n. 24711 e al R.P. n. 16709, l’immobile veniva volturato a nome di:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio riguardanti l'immobile:

1.1.4.1 – Formalità 1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/1982 - Registro Particolare 9884 Registro Generale 13272 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
*** (Allegato 3);

1.1.4.2 – Formalità 2

TRASCRIZIONE del 03/11/2014 - Registro Particolare 83274 Registro Generale 117461 Pubblico ufficiale ROMA 2 - AURELIO Repertorio 1667/9990 del 11/06/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI
*** (Allegato 4);

1.1.4.3 – Formalità 3

TRASCRIZIONE del 06/10/2015 - Registro Particolare 74347 Registro Generale 102072 Pubblico ufficiale ROMA 2 - AURELIO Repertorio 1426/9990 del 05/06/2015. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE IN MORTE*** (Allegato 5);

1.1.4.4 – Formalità 4

TRASCRIZIONE del 11/01/2016 - Registro Particolare 1409 Registro Generale 1971
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 67060/21573 del 15/12/2015 ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 6**);

Documenti successivi correlati:

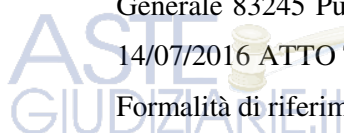
1. Trascrizione n. 57256 del 18/07/2016



1.1.4.5 – Formalità 5

Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/07/2016 - Registro Particolare 57256 Registro
Generale 83245 Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 67854/22012 del
14/07/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 7**);

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1409 del 2016



1.1.4.6 – Formalità 6

TRASCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 16709 Registro Generale
24711Pubblico ufficiale DALSASSO MARIA TERESA Repertorio 2110/1265 del
25/02/2019 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 8**);

1.2 UNITA' IMMOBILIARE N. 2- QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 5/100 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI:

Nel comune di Roma, quartiere Primavalle, locale al piano terra, a destinazione
commerciale, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civ. 260. Confina nel
complesso con Via dei Monti di Primavalle, con il negozio civico 256-258, con locali
privati e passaggi condominiali facenti parte del condominio di Via dei Monti di
Primavalle 262/A, salvo altri. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al NCEU
del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 3, Zona Censuaria 5^,
Classe 3, Consistenza mq 27, Superficie catastale 36 mq, Rendita catastale € 991,44 –
Via dei Monti di Primavalle n. 258 piano T [Si allega visura storica (**Allegato 9**) e
planimetria catastale (**Allegato 10**)].



1.2.1 Descrizione dell'immobile:

La struttura portante dell'intero edificio dove è inserita l'unità, è in cemento armato. La copertura è piana a quote diverse e l'unità insiste anche in una porzione del fabbricato di minore altezza dove la copertura (sovrastante l'unità stessa) è piana e alla quota del primo piano. Le tamponature esterne sono in muratura, rifinite ad intonaco civile tranne che per la facciata al piano terra prospiciente la Via dei Monti di Primavalle rivestita per la maggior parte in lastre di travertino bianco. L'accesso al locale avviene attraverso una porta con infisso esterno costituito da serranda in metallo avvolgibile ed infisso interno in vetro e alluminio. In aggiunta alla serranda esiste un'ulteriore grata in ferro con aperura a quattro ante. Nel locale risulta attualmente occupata da un'attività commerciale di cartoleria e risulta essere così composto:

- da un locale principale di accesso e transito di clientela,
- da una zona servizi igienici composta di antibagno e WC;
- da una corte esterna con accesso da cancello su Via dei Monti di Primavalle, alla immediata sinistra della porta di entrata al negozio;

Le pareti sono in gran parte rivestite da stigliatura in metallo e in parte intonacate. I soffitti sono in intonaco civile. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura. Le finestre sono in alluminio anodizzato. Il locale è dotato di impianto di climatizzazione di cui non è stato possibile accertarne la funzionalità.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

1.2.2 Consistenza dell'immobile:

- Superficie lorda locale principale = mq 46,10
- Retro negozio = mq 3,00

1.2.3 Cronistoria catastale al ventennio:

In riferimento all'unità immobiliare:

- L'immobile nasce catastalmente per effetto della denuncia di accatastamento su scheda n. 0292238 – progressivo n. 384190 registrata in data 13 luglio 1967 al protocollo 60965,

a seguito della quale assume i seguenti identificativi: Foglio 356, particella 602, subalterno 3, Zona censuaria 5[^], Categoria C/1, Classe 5[^], Consistenza mq 27, R.C. £ 1.798, Via dei Monti di Primavalle n. 260 piano T.

- Per effetto della variazione del quadro tariffario 01 gennaio 1992, mantenendo inalterati i dati catastali, l'immobile assume la nuova rendita catastale di £ 1.919.700/€ 991,44;
- Per effetto della variazione di toponomastica del 26 febbraio 2010 prot. RM0239140 (n. 21691.1/2010), l'indirizzo varia nel civico, ovvero diventa Via dei Monti di Primavalle 258 piano T.
- Per effetto dell'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09 novembre 2015, l'immobile assume i seguenti dati identificativi: Foglio 356, particella 602, subalterno 3, Zona censuaria 5[^], Categoria C/1, Classe 5[^], Consistenza mq 27, Superficie catastale mq 45, R.C. € 991,44, Via dei Monti di Primavalle n. 258, piano T.
- Per effetto dell'aggiornamento planimetrico del 19 aprile 2017 prot. RM0203736 (n. 44420.1/2017) per la correzione dei dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 60965/1967 (dati di superficie), l'immobile assume i seguenti dati identificativi attuali: Foglio 356, particella 602, subalterno 3, Zona censuaria 5[^], Categoria C/1, Classe 5[^], Consistenza mq 27, Superficie catastale mq 36,00, R.C. € 991,44, Via dei Monti di Primavalle 258 piano T.

In riferimento all'intestazione catastale:

All'impianto del catasto meccanografico (30 giugno 1987) l'immobile risultava intestato a *** il 16 aprile 1891; proprietario per 1000/1000;

- **Per effetto della denuncia di successione in morte di *****
***, presentata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma in data 05 giugno 2015 al n. 1426, Volume 9990 trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 06 ottobre 2015 al R.G. n. 102072 e al R.P. n. 74347, (che

**integrava la precedente denuncia n. 1271 Volume 9990/2013), l'immobile veniva
volturato a:**



- **Per effetto dell'atto di rettifica del 14 luglio 2016 a firma del Notaio BELLELLI ELVIRA di Roma, Repertorio 67854/22012 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 18 luglio 2016 al R.G. n. 83245 e al R.P. n. 57256, l'immobile veniva volturato a nome di:**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Per effetto dell'atto di compravendita del 25 febbraio 2019 a firma del Notaio **DALSASSO Maria Teresa di Roma, Repertorio 2110/1265** trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04 marzo 2019 al R.G. n. 24711 e al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**R.P. n. 16709, l'immobile a seguito di istanza contact center 19788846 in atti dal 14
marzo 2019, risulta attualmente volturato a nome di:**





1.2.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio riguardanti l'immobile:

1.2.4.1 – Formalità 1

TRASCRIZIONE del 06/10/2015 - Registro Particolare 74347 Registro Generale 102072
Pubblico ufficiale ROMA 2 - AURELIO Repertorio 1426/9990 del 05/06/2015. ATTO
PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE IN
MORTE DI*** (Allegato 5);

1.2.4.2 – Formalità 2

TRASCRIZIONE del 11/01/2016 - Registro Particolare 1409 Registro Generale 1971
Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 67060/21573 del 15/12/2015 ATTO
TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Allegato 6);

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 57256 del 18/07/2016

1.2.4.3 – Formalità 3

Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/07/2016 - Registro Particolare 57256 Registro Generale 83245 Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 67854/22012 del 14/07/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 7**);
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1409 del 2016

1.2.4.4 – Formalità 4

TRASCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 16709 Registro Generale 24711Pubblico ufficiale DALSASSO MARIA TERESA Repertorio 2110/1265 del 25/02/2019 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 8**);

1.3 UNITA' IMMOBILIARE N. 3 - QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 15/100 IN REGIME DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI:

Nel comune di Roma, quartiere Esquilino, locale al piano terra e 1° sottostrada, a destinazione commerciale, avente accesso da Piazza dei Cinquecento civv. 42 e 43. Confina nel complesso con distacco (portico aperto al pubblico transito pedonale) su Piazza dei Cinquecento, con il negozio civici 38-39-40-41, con un'entrata dell'edificio civico 44, salvo altri. L'unità immobiliare risulta attualmente censita al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona Censuaria 1^, Classe 8, Consistenza mq 88, Superficie catastale 98 mq, Rendita catastale € 8135,23 – Piazza dei Cinquecento n. 42 – Piano T-S1; [Si allega visura storica (**Allegato 11**) e planimetria catastale (**Allegato 12**)].

1.3.1 Descrizione dell'immobile:

La struttura portante dell'intero edificio dove è inserita l'unità, è in muratura. Trattasi di palazzo storico risalente alla fine dell'800, composto di 6 piani fuori terra ed uno entroterra. La copertura è in parte a tetto e in parte piana a terrazzo praticabile. Le facciate esterne sono in muratura rifinite con fregi e capitelli dell'epoca. L'accesso al locale avviene dal portico antistante, attraverso due porte con infisso esterno costituito da

serranda in metallo avvolgibile ed infisso interno in vetro e alluminio. In aggiunta alla serranda, su ogni ingresso esiste un'ulteriore grata in ferro con aperura a soffietto a quattro ante. Nel locale risulta attualmente in essere da un'attività commerciale di vendita a sfondo turistico, ovvero mista di souvenir, articoli da regalo, abbigliamento, oggettistica, oltre ad un servizio di "internet point" e "money transer", varie e risulta essere così composto:

– da un locale principale al piano terra di accesso e transito di clientela,

– da un locale interrato unito al piano terra attraverso una scala di comunicazione interna composta di due ambienti e di una zona servizio igienico composta di antibagno e WC;

Nel piano terra, le pareti sono in parte rivestite da stigliatura in metallo e in parte intonacate. I soffitti sono in intonaco civile. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura. Le finestre sono in alluminio anodizzato. Il locale è dotato di impianto di climatizzazione di cui non è stato possibile accertarne la funzionalità.

La scala di comunicazione tra i due piani è con gradini di marmo, verticali in piastrelle di monocottura e ringhiera in ferro.

Nel piano seminterrato i pavimenti sono in parte in gres rosso e in parte in moquette. Le pareti ed i soffitti sono in intonaco civile tinteggiate, i pavimenti ed i rivestimenti del servizio igienico sono in mattonelle di ceramica. In entrambi gli ambienti del piano, esistono strutture verticali posticce in legno o alluminio, per dividere zone temporaneamente utilizzate a ripostiglio/magazzino o come zona archivio documentale.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

1.3.2 Consistenza dell'immobile:

– Superficie lorda piano terra = mq 69,20

– Superficie lorda zona sotto negozio = mq 55,20

1.3.3 Cronistoria catastale al ventennio:

In riferimento all'unità immobiliare:

- L'immobile nasce catastalmente per effetto della denuncia di accatastamento su scheda n. 11275011 – progressivo n. 21174 registrata in data 19 novembre 1939 al protocollo 406bis/1480, a seguito della quale assume i seguenti identificativi: Foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona censuaria 1[^], Categoria C/1, Classe 9[^], Consistenza mq 73, R.C. £ 17.541, Via Piemonte n. 47 n. 49 piano T (**Allegato 13**).
- Per effetto della variazione del quadro tariffario 01 gennaio 1992, mantenendo inalterati i dati catastali, l'immobile assume la nuova rendita catastale di £ 15.184.000/€ 7.841,88;
- Per effetto della variazione per rettifica della consistenza del 18 gennaio 1994 prot. n. 4772.1.1/1994, l'immobile ingloba nella propria consistenza i due locali al piano interrato. Nella medesima occasione modifica la toponomastica da Via Piemonte n. 47 n. 49 a Piazza dei Cinquecento n. 42. A seguito di tale variazione l'immobile quindi assume i seguenti identificativi: Foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona censuaria 1[^], Categoria C/1, Classe 8[^], Consistenza mq 88, R.C. £ 15.752.000/€ 8.135,23, Piazza dei Cinquecento n. 42 piano T-S1.
- Per effetto dell'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09 novembre 2015, l'immobile assume i seguenti dati identificativi: Foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona censuaria 1[^], Categoria C/1, Classe 8[^], Consistenza mq 88, Superficie catastale mq 110, R.C. € 8.135,23, Piazza dei Cinquecento n. 42 piano T-S1.
- Per effetto dell'aggiornamento planimetrico del 26 giugno 2018 prot. RM0302695 (n. 86149.1/2018) per la correzione dei dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 4772/1994 (dati di superficie), l'immobile assume i seguenti dati identificativi attuali: Foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona censuaria 1[^], Categoria C/1, Classe 8[^], Consistenza mq 88, Superficie catastale mq 98, R.C. € 8.135,23, Piazza dei Cinquecento n. 42 piano T-S1.

In riferimento all'intestazione catastale:

All'impianto del catasto meccanografico (30 giugno 1987) l'immobile risultava intestato

a:

- INCREMENTO FABBRICATI E TERRENI I.E.T.SOC.PAZ con sede in ROMA;
proprietario per 1000/1000;
- Per effetto del Decreto di Trasferimento di Beni immobili a Società di Cartolarizzazione del Ministero dell'economia del 22 novembre 2002 Repertorio n. 216, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 31 ottobre 2008 al R.G. n. 142344 e al R.P. n. 87855, l'immobile veniva volturato a:
 - ***
- Per effetto dell'atto di vendita del 26 luglio 2008 a firma del Notaio BECCHETTI Alfredo Maria di Roma, Repertorio 18230/7562 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 03 dicembre 2008 al R.G. n. 160051 e al R.P. n. 99017, l'immobile veniva volturato a nome di:
 - ***
- Per effetto dell'atto di vendita del 30 luglio 2015 a firma del Notaio BELLELLI Elvira di Roma, Repertorio 66592/21341 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 04 agosto 2015 al R.G. n. 83539 e al R.P. n. 61420, l'immobile veniva volturato a nome di:



- Per effetto dell'atto di vendita del 17 settembre 2015 a firma del Notaio BELLELLI Elvira di Roma, Repertorio 66684/21384 trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 07 ottobre 2015 al R.G. n. 103175 e al R.P. n. 75116, l'immobile risulta attualmente volturato a nome di:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.3.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio riguardanti

l'immobile:

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, in data 30 novembre 2001, sono stati trasferiti a titolo oneroso alla società di cartolarizzazione ***

costituita ai sensi dell'art. 2 del citato Decreto Legge n. 351, gli immobili individuati dai Decreti dirigenziali dell'Agenzia del Demanio elencati nell'allegato 1 a tale decreto ministeriale (ad esclusione degli immobili elencati nell'allegato 2 al medesimo decreto) ed è stata avviata la prima operazione di cartolarizzazione ai sensi del Decreto Legge n. 351 realizzata in data 21 dicembre 2001;

1.3.4.1 – Formalità 1

TRASCRIZIONE del 31/10/2008 - Registro Particolare 87855 Registro Generale 142344 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Repertorio 216 del 22/11/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETÀ DI CARTOLARIZZAZIONE (Allegato 14);

1.3.4.2 – Formalità 2

TRASCRIZIONE del 03/12/2008 - Registro Particolare 99017 Registro Generale 160051 Pubblico ufficiale BECCHETTI ALFREDO MARIA Repertorio 18230/7562 del 26/11/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Allegato 15);

1.3.4.3 – Formalità 3

ISCRIZIONE del 02/02/2009 - Registro Particolare 3981 Registro Generale 12608 Pubblico ufficiale BECCHETTI ALFREDO MARIA Repertorio 18628/7784 del

30/01/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (**Allegato 16**);

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 17142 del 20/09/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/08/2015. Cancellazione totale eseguita in data 23/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

1.3.4.4 – Formalità 4

TRASCRIZIONE del 04/08/2015 - Registro Particolare 61420 Registro Generale 83539 Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 66592/21341 del 30/07/2015 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 17**);

1.3.4.5 – Formalità 5

ISCRIZIONE del 11/09/2015 - Registro Particolare 15216 Registro Generale 92777 Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 66592/21341 del 30/07/2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI (**Allegato 18**);

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 736 del 19/01/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE);

1.3.4.6 – Formalità 6

TRASCRIZIONE del 07/10/2015 - Registro Particolare 75116 Registro Generale 103175

Pubblico ufficiale BELLELLI ELVIRA Repertorio 66684/21384 del 17/09/2015 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**Allegato 19**);

1.3.4.7 – Formalità 7

ISCRIZIONE del 02/07/2019 - Registro Particolare 14530 Registro Generale 78954 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14438/9719 del 28/06/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO (**Allegato 20**);

Nota del CTU:

si dichiara:

- **in regime di separazione legale dei beni** nell'atto di acquisto del **30 luglio 2015** a firma del Notaio BELLELLI ELVIRA di Roma, Repertorio 66592/21341 [(acquisto negozio di Piazza dei Cinquecento 42-43 – immobile 3- **Allegato 17A**)];

- **in regime di separazione legale dei beni** nell'atto di acquisto del **17 settembre 2015** a firma del Notaio BELLELLI ELVIRA di Roma, Repertorio 66684/21384 [(acquisto quota negozio di Piazza dei Cinquecento 42-43 – immobile 3- **Allegato 19A**)];
- **in regime di comunione legale dei beni** nell'atto di acquisto del **15 dicembre 2015** a firma del Notaio BELLELLI ELVIRA di Roma, Repertorio 67060/21573 [(acquisto negozio Via dei Monti di Primavalle – Immobili 1 e 2 - **Allegato 6A**)].

2. RIFERIMENTI URBANISTICI.

2.1 UNITA' IMMOBILIARE N. 1:

2.1.1 Riferimenti al Piano Regolatore Generale:

- Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11 e 12 febbraio del 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio – avvenuta il 14 marzo del 2008, l'area su cui insiste l'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare ricade:
- **SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' DA RISTRUTTURARE:** Tessuti nei Programmi Integrati (Art. 24, 25, 29 N.T.A.) denominato "PRINT – MUN. XIX 3 TORREVECCHIA-PRIMAVALLE"

2.1.2 Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

Per l'edificio su cui insiste l'unità immobiliare risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 249 A.R. del 26 febbraio 1959 (progetto 52080/10958);
- Licenza edilizia in variante n. 1874 A.R. del 31 dicembre 1959 (progetto 43077/1959);
- Certificato di abitabilità n. 441 del 13 aprile 1960 (domanda n. 3500/1960);

In mancanza di elementi utili per il rinvenimento di altri titoli edilizi nel tempo presentati (protocolli di presentazione), si ritengono validi e vigenti i suddetti [**Allegato 21** (relazione di abitabilità), **allegato 22** (primo progetto approvato) e **allegato 23** (variante al progetto approvato)].

2.2 UNITA' IMMOBILIARE N. 2:

2.2.1 Riferimenti al Piano Regolatore Generale:

- Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11 e 12 febbraio del 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio – avvenuta il 14 marzo del 2008, l'area su cui insiste l'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare ricade:
- SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' DA RISTRUTTURARE: Tessuti nei Programmi Integrati (Art. 24, 25, 29 N.T.A.) denominato "PRINT – MUN. XIX 3 TORREVECCHIA-PRIMAVALLE"

2.2.2 Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione Per l'edificio su cui insiste l'unità immobiliare risultano presentati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 249 A.R. del 26 febbraio 1959 (progetto 52080/10958);
- Licenza edilizia in variante n. 1874 A.R. del 31 dicembre 1959 (progetto 43077/1959);
- Certificato di abitabilità n. 441 del 13 aprile 1960 (domanda n. 3500/1960);
- In mancanza di elementi utili per il rinvenimento di altri titoli edilizi nel tempo presentati (protocolli di presentazione), si ritengono validi e vigenti i suddetti [Allegato 21 (relazione di abitabilità), allegato 22 (primo progetto approvato) e allegato 23 (variante al progetto approvato)].

2.3 UNITA' IMMOBILIARE N. 3:

2.3.1 Riferimenti al Piano Regolatore Generale e al P.T.P.R. Regione Lazio:

- Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11 e 12 febbraio del 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio – avvenuta il 14 marzo del 2008, l'area su cui insiste l'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare ricade:
- SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' STORICA: Tessuti Di Espansione Ottocento-Ad Isolato – T4 (Art. 24, 25, 29 N.T.A.);

- CARTA PER LA QUALITA': *Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca, impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.*
- Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'immobile ricade:
- INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IDENTITARIO REGIONALE ART. 134 CO. 1 LETT. C) D.LGS. 42/2004:
- *Beni ricognitivi di piano*: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.
- L'immobile ricade all'interno dell'area del Sito "UNESCO" denominata "Centro Storico di Roma".

2.3.2 Titoli edilizi rinvenuti e/o consultati e/o desunti da altra documentazione:

- La documentazione reperita in occasione dell'accesso agli atti eseguito presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma, ha evidenziato che l'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1930 (data ultima di competenza di archivio e conservazione documentale di quest'ultimo ufficio), nell'area all'epoca descritta come "Isolato X", prospiciente la allora Via Principe Umberto, la Via Daniele Manin, la Via Cavour e la Piazza Cavour (oggi piazza dei Cinquecento). È stata rinvenuta solo pochissima documentazione, probatoria ma non esaustiva e pertanto, secondo le norme vigenti in materia di urbanistica, in mancanza di altri elementi utili, si considera comunque base di partenza per la legittimità urbanistica, la scheda catastale n. 11275011/21174 registrata in data 19 novembre 1939 al prot. n. 406bis/1480 (**Allegato 13**).

Successivamente a tale data, in data 21 febbraio 1990 viene rilasciata dal Comune di Roma – Ripartizione XV, licenza edilizia n. 262/C (prot. 80213/1988) per la

ristrutturazione a maggior consistenza dell'intero edificio e per la costruzione di un parcheggio interrato (**Allegato 24**).

Si allega anche la relativa tavola corrispondente al solo piano interrato e terra, dove la porzione interessata è indicata con la sigla "N.7" (piano terra) e "CN 7" (piano seminterrato) – (**Allegato 25**). Per le opere risultate in difformità dal suddetto titolo edilizio venne presentata, ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 24 gennaio 1995 prot. 7557 (**Allegato 26**), a seguito della quale venne rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 15 aprile 2004 al n. 315156, rilasciata per 20 mq di "nuova costruzione/ampliamento" di commerciale (**Allegato 27**). Dalla relazione tecnica allegata alla domanda stessa, la sanatoria ha inteso sanare l'ampliamento del negozio verso l'atrio condominiale al piano terra e la diversa ubicazione della scala di collegamento tra il piano terra e il seminterrato e del bagno al piano seminterrato (**Allegato 28**).

REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA:

3.1. UNITA' IMMOBILIARE N. 1:

3.1.1. Regolarità Catastale:

- Nella planimetria catastale (**Allegato 2**):
 - non risultano rappresentati i tramezzi che dividono attualmente gli ambienti interni (Servizi igienici, antibagno, ripostigli, zona preparazione somministrazione);
 - Risultano demoliti i tramezzi che delimitavano l'originario servizio igienico ed il retro negozio);
- Nella visura meccanografica (**Allegato 1**):
 - Dalla consultazione del modello 5 di accatastamento e dalla planimetria stessa, si evince che, in sede di classamento, fu considerato "vano principale" (V.P.), la porzione di negozio nel tratto ricompreso tra le porte d'ingresso e il pilastro posto

al centro del locale. Tutto il resto del locale fu considerato retro negozio (Vano retro V.R.). Ne consegue che la consistenza assegnata fu di 38 mq, data dalla somma del vano considerato principale di mq 26,80 + il vano considerato retro di mq 11, 26 (ovvero la reale superficie moltiplicata per un coefficiente di destinazione calcolato dal catasto secondo un rapporto ben preciso tra il locale principale e il locale retro, valutabile nella fattispecie intorno al 25%). Ad oggi, la divisione interna attuale del negozio, amplia il vano principale (V.P.) fino al limite delle nuove partiture interne realizzate, con la conseguenza che la consistenza catastale al momento della presentazione di una nuova variazione catastale è destinata ad aumentare rispetto a quanto riportato oggi nella visura catastale. Di conseguenza aumenterebbe anche la rendita catastale.

3.1.1.1. Conclusioni sulla regolarità catastale:

Si ritiene che per le incongruenze rinvenute di cui sopra, relative alle distribuzioni interne e alla consistenza dell'unità immobiliare, si renda necessaria la presentazione di variazione catastale.

3.1.2. Regolarità Urbanistica:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto in variante approvato si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, per effetto dei lavori di demolizione e ricostruzione eseguiti nel tempo. Nel progetto non risultano rappresentati i tramezzi che dividono attualmente gli ambienti interni realizzati successivamente alla costruzione (servizi igienici, antibagno, ripostigli, zona preparazione somministrazione);

3.1.2.1. Conclusioni sulla regolarità Urbanistica:

Le difformità rinvenute potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. per “manutenzione straordinaria” a sanatoria, con la corresponsione di una sanzione non inferiore ai 1000 €, oltre ai diritti di segreteria da versare al momento della presentazione pari ad € 251,24.

3.2. UNITA' IMMOBILIARE N. 2:

3.2.1. Regolarità Catastale:

– Nella planimetria catastale (**Allegato 10**):

- Non trovano riscontro con lo stato dei luoghi, in quanto inesistenti, i tramezzi che in planimetria dividono attualmente gli ambienti interni [nel servizio igienico, l'antibagno con il bagno e l'ambiente di sinistra sul retro (V.R. Vano Retro) con il vano di destra (V.P. Vano principale);

– Nella visura meccanografica (**Allegato 9**):

- non risulta esatta la toponomastica relativamente al numero civico (ad oggi 258 errato/civ. 260 esatto).
- Dalla consultazione del modello 5 di accatastamento e dalla planimetria stessa, si evince che, in sede di classamento, fu considerato “vano principale” (V.P.), la porzione di negozio nel tratto ricompreso tra la porta d'ingresso e la linea dei pilastri posta al centro della lunghezza del locale, in linea con la risega del fabbricato. Tutto il resto del locale fu considerato retro negozio (Vano retro V.R.). Ne consegue che la consistenza assegnata fu di 27 mq, data dalla somma del vano considerato principale di mq 14,70 + il vano considerato retro di mq 11,82 (ovvero la reale superficie moltiplicata per un coefficiente di destinazione calcolato dal catasto secondo un rapporto tra il locale principale e il locale retro valutabile nella fattispecie intorno al 50%). Ad oggi, la divisione interna attuale del negozio, amplia il vano principale (V.P.) fino al limite del servizio igienico, con la conseguenza che la consistenza catastale al momento della presentazione di una nuova variazione catastale è destinata ad aumentare rispetto a quanto riportato oggi nella visura catastale. Di conseguenza aumenterebbe anche la rendita catastale.

3.2.1.1. Conclusioni sulla regolarità catastale:

Si ritiene che per le incongruenze rinvenute di cui sopra, relative alle distribuzioni interne e alla consistenza dell'unità immobiliare, si renda necessaria la presentazione di variazione catastale.



3.2.2. Regolarità Urbanistica:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto in variante approvato si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, per effetto dei lavori di demolizione eseguiti nel tempo. Nel progetto risulta rappresentato il tramezzo che avrebbe dovuto dividere divide attualmente gli ambienti interni realizzati successivamente alla costruzione (servizi igienici, antibagno, ripostigli, zona preparazione somministrazione);

3.2.2.1. Conclusioni sulla regolarità Urbanistica:

Le difformità rinvenute potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. per “manutenzione straordinaria” a sanatoria, con la corresponsione di una sanzione non inferiore ai 1000 €, oltre ai diritti di segreteria da versare al momento della presentazione pari ad € 251,24.

3.3. UNITA' IMMOBILIARE N. 3:

3.3.1. Regolarità Catastale:

- Nella planimetria catastale (**Allegato 12**):
 - Rispetto allo stato di fatto, risulta spostata la porta d'ingresso all'antibagno;
- Nella visura meccanografica (**Allegato 11**):
 - Non risulta esatta la toponomastica relativamente al numero civico (ad oggi solo 42 incompleto/civ. 42-43 esatto).

3.3.1.1. Conclusioni sulla regolarità catastale:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione. Non incidono infatti sulla consistenza, ovvero sui mq per le categorie “C” e sul numero dei vani per le categorie “A”,



sulla categoria e sulla classe dell'unità immobiliare. Si attesta pertanto comunque la conformità catastale dell'unità immobiliare.

3.3.2. Regolarità Urbanistica:

Rispetto alla planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria (costituente elaborato grafico a corredo della concessione stessa, valido a tutti gli effetti, poiché non risultati dall'accesso ulteriori grafici all'interno del fascicolo), nello stato di fatto si rileva soltanto una lieve difformità interna costituita dallo spostamento della porta di accesso all'anti WC del piano seminterrato. Per il resto, il sopralluogo eseguito non ha mostrato particolari altre differenze.

3.3.2.1. Conclusioni sulla regolarità Urbanistica:

Le difformità rinvenute, benché minimali, potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una C.I.L.A. per “manutenzione straordinaria” a sanatoria, con la corresponsione di una sanzione non inferiore ai 1000 €, oltre ai diritti di segreteria da versare al momento della presentazione pari ad € 251,24.

3. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

4.1. CRITERIO GENERALE:

4.1.1. Determinazione della Superficie convenzionale o virtuale:

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascuna unità immobiliare al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm) e alla metà dei muri in comunione con altre unità immobiliari.

Alla superficie “utile lorda” di ciascun immobile verrà applicato:

- Un coefficiente di destinazione al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Locale principale di negozio	1,00
Retro negozio	0,70
Sotto negozio	0,40
Corte esclusiva	0,20

- Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione del piano in cui è dislocato. Si adottano i seguenti

parametri:

Molto luminoso	+ 10%
Luminoso	+ 5 %
Sufficientemente luminoso	+ 0 %
Poco luminoso	- 5 %

- Un coefficiente di vetustà che terrà conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'edificio:

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	- 15%

- Un coefficiente di stato di conservazione che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascuna unità immobiliare secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	- 10%
Buono Stato	- 0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

4.1.2. Valutazione di base:

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che le unità immobiliari siano libere e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it e dal Borsinonet.it;
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni, di uffici, di autorimesse e di terreni. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati,

attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

4.1.3. Valutazione finale:

Alla valutazione di base, calcolata quindi su situazioni di immobili generalizzati nella media del mercato immobiliare, sarà applicato un ulteriore *coefficiente di merito* che sinteticamente raccolga, in un unico valore, evidentemente variabile di volta in volta, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi per renderlo urbanisticamente e catastalmente conforme laddove non lo sia (secondo quanto riportato nei precedenti paragrafi);

4.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE:

4.2.1. Immobile n. 1

Nel comune di Roma, quartiere Primavalle, locale al piano terra, a destinazione commerciale, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civv. 256 e 258. Al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 2, Zona Censuaria 5^a, Classe 3, Consistenza mq 38, Superficie catastale 71 mq, Rendita catastale € 1030, 33 – Via dei Monti di Primavalle n. 256-258 piano T;

4.2.1.1. Calcolo del valore di base:

Analisi di mercato scelte a confronto:

- ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2022) – (ALLEGATO 29)

- Comune di Roma

- Fascia/zona: Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA).

- Codice zona D24

- Microzona 59

- Periodo di riferimento 2° semestre 2021

- Destinazione Residenziale – Negozi in stato conservativo normale

Valore min. €/mq 1400,00 Valore medio €/mq 1600,00 Valore max €/mq 1800,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1600,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (ALLEGATO 30)

- Comune di Roma

- Fascia/zona: PRIMAVALLE/TORREVECCHIA/VIA DI TORREVECCHIA.

- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione /Negozi

Valore min. €/mq 1129,00 Valore medio €/mq 1413,00 Valore max €/mq 1697,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1413,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (ALLEGATO 31)

- Comune di Roma

- Zona: TORREVECCHIA (VIA DELL'ACQUEDOTTO PAOLO – VIA DI TORREVECCHIA – VIA MONTI DI PRIMAVALLE)

- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Locali e Negozi (in buono stato)

Valore min. €/mq 2043,00 Valore medio €/mq 2487,00 Valore max €/mq 2930,00

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 2043,00** in quanto più vicino alle altre fonti e analisi di mercato eseguite.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA –

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono

compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1443,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per locali commerciali: Valore **€/mq 1600,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq $(1600//00 + 1413//00 + 2043//00 + 1443//00 + 1600//00) : 5 = € 1.619,80$

arrotondato per eccesso ad €/mq 1620,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- | | |
|---|----------|
| - Superficie utile lorda coperta locale principale | mq 51,30 |
| - Superficie utile lorda coperta retro negozio + WC | mq 30,50 |

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- | | |
|---------------------|------|
| - Locale principale | 1,00 |
| - Retro negozio | 0,70 |

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Stato normale: + 0 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$\begin{aligned} \text{S.V.} &= C \times CD \times CL \times CV \times CC = \text{mq} [(51,30 \times 1,00) + (30,50 \times 0,70)] \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00) \\ &= \text{mq } 72,65 \times 1,05 = \text{mq } 76,28 \end{aligned}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq \ 76,28 \times \text{€ } 1620,00 = \text{€ } 123.573,60$$



4.2.1.2. **Calcolo del valore finale:**

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 per la necessità di interventi tecnici e catastali atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 0,95 = \text{€ } 123.573,60 \times 0,95 = \text{€ } 117.394,92$$

arrotondato per eccesso ad **€ 117.400/00**

L'importo si riferisce al valore complessivo dell'unità immobiliare e pertanto si divide il valore secondo la quota di proprietà della fallita. Per cui si avrà:

$$\frac{\text{Valore in €}}{\text{Quota complessiva}} \times \text{Quota di proprietà pari al 5\%}$$

$$\text{€ } \frac{117.400}{100} \times 5 = \text{€ } 5.870,00 \text{ arrotondato per eccesso ad } \text{€ } 5.900,00$$

4.2.1.3. **Riepilogo del valore dell'immobile 1:**

Si stima il valore dell'immobile 1, secondo la quota di proprietà di **5/100** dell'intero in

€ 5.900,00

4.2.2. **Immobile n. 2**

Nel comune di Roma, quartiere Primavalle, locale al piano terra, a destinazione commerciale, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civ. 260. Al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 3, Zona Censuaria 5^a, Classe 3, Consistenza mq 27, Superficie catastale 36 mq, Rendita catastale € 991,44 – Via dei Monti di Primavalle n. 258 piano T;

4.2.2.1. **Calcolo del valore di base:**

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.
dell'Agenzia delle Entrate (1° SEMESTRE 2022) – (ALLEGATO 29)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA).
- Codice zona D24
- Microzona 59
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Negozi in stato conservativo normale

Valore min. €/mq 1400,00 Valore medio €/mq 1600,00 Valore max €/mq 1800,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1600,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (ALLEGATO 30)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: PRIMAVALLE/TORREVECCHIA/VIA DI TORREVECCHIA.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione /Negozi

Valore min. €/mq 1129,00 Valore medio €/mq 1413,00 Valore max €/mq 1697,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1413,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (ALLEGATO 31)

- Comune di Roma
- Zona: TORREVECCHIA (VIA DELL'ACQUEDOTTO PAOLO – VIA DI TORREVECCHIA – VIA MONTI DI PRIMAVALLE)
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Locali e Negozi (in buono stato)

Valore min. €/mq 2043,00 Valore medio €/mq 2487,00 Valore max €/mq 2930,00

Si prende in considerazione il valore minimo di **€/mq 2043,00** in quanto più vicino alle

altre fonti e analisi di mercato eseguite.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA

Sono stati rinvenuti N. 6 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1443,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per locali commerciali: Valore **€/mq 1600,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq $(1600//00 + 1413//00 + 2043//00 + 1443//00 + 1600//00): 5 = € 1.619,80$

arrotondato per eccesso ad €/mq 1620,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- | | |
|---|----------|
| - Superficie utile lorda coperta locale principale | mq 46,10 |
| - Superficie utile lorda coperta retro negozio (WC) | mq 3,00 |
| - Corte esclusiva | mq 20,00 |

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- | | |
|---------------------|------|
| - Locale principale | 1,00 |
| - Retro negozio | 0,70 |
| - Corte esclusiva | 0,20 |

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Luminoso: + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Stato normale: + 0 % (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: + 0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$S.V. = C \times CD \times CL \times CV \times CC = mq [(46,10 \times 1,00) + (3,00 \times 0,70) + (20,00 \times 0,20)] \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00) = mq 52,20 \times 1,05 = mq \mathbf{54,81}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq 54,81 \times \text{€ } 1620,00 = \text{€ } \mathbf{88.792,20}$$

4.2.2.2. **Calcolo del valore finale:**

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 per la necessità di interventi tecnici e catastali atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 0,95 = \text{€ } 88792,20 \times 0,95 = \text{€ } 84.352,59$$

arrotondato per difetto ad **€ 84.350,00**

L'importo si riferisce al valore complessivo dell'unità immobiliare e pertanto si divide il valore secondo la quota di proprietà della fallita. Per cui si avrà:

$$\frac{\text{Valore in €}}{\text{Quota complessiva}} \times \text{Quota di proprietà pari al } 5/100$$

$$\text{€ } \frac{84350}{100} \times 5 = \text{€ } 4217,50 \text{ arrotondato per eccesso ad } \text{€ } \mathbf{4.200,00}$$

4.2.2.3. **Riepilogo del valore dell'immobile 2:**

Si stima il valore dell'immobile 2 secondo la quota di proprietà di **5/100** dell'intero in

€ 4200,00

4.2.3.1 **Immobile n. 3**

Nel comune di Roma, quartiere Esquilino, locale al piano terra e 1° sottostrada, a destinazione commerciale, avente accesso da Piazza dei Cinquecento civv. 42 e 43. Al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona Censuaria 1^, Classe 8, Consistenza

mq 88, Superficie catastale 98 mq, Rendita catastale € 8135,23 – Piazza dei Cinquecento n. 42 – Piano T-S1;



4.2.3.2 **Calcolo del valore di base:**

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2021) – (ALLEGATO 32)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Centrale/ESQUILINO (PIAZZA VITTORIO)
- Codice zona B18
- Microzona 24
- Periodo di riferimento 2° semestre 2021
- Destinazione Residenziale – Negozi in stato conservativo normale

Valore min. €/mq 2600 Valore medio €/mq 2950,00 Valore max €/mq 3300,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2950,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (ALLEGATO 33)

- Comune di Roma
- Fascia/zona: CENTRO STORICO ESQUILINO PIAZZA VITTORIO.
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Negozi

Valore min. €/mq 2642,00 Valore medio €/mq 3197,00 Valore max €/mq 3751,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3197,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) – BORSINONET – (ALLEGATO 34)

- Comune di Roma
- Zona: CENTRO ESQUILINO PIAZZA VITTORIO
- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Negozi (in buono stato)

Valore min. €/mq 3238,00 Valore medio €/mq 3894,00 Valore max €/mq 4549,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3894,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - ANNUNCI DI VENDITA –

Sono stati rinvenuti N. 9 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 3545,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per i negozi: Valore **€/mq 3500,00**

Dalla media matematica delle analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (2950//00 + 3197//00 + 3894//00 + 3545//00 + 3500//00): 5 = € 3417,20

arrotondato per eccesso ad €/mq 3420,00.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

Locale principale di negozio	69,20
Sotto negozio	55,20

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Locale principale di negozio	1,00
- Sotto negozio	0,40

Coefficiente di Luminosità (CL):

- sufficientemente luminoso: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

- Edificio di età oltre 40 anni - Stato normale: + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

- Buono stato: +0% (1,00 al calcolo)

Totale superficie virtuale (SV):

$$S.V. = C \times CD \times CP \times CL \times CV \times CC = mq [(69,20 \times 1,00) + (55,20 \times 0,40)] \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = mq 91,28 \times 1,00 = \mathbf{mq\ 91,28}$$

Determinazione del valore di base

Il valore di base sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$VB = SV \times \text{Valore €/mq} = mq\ 91,28 \times \text{€ } 3420,00 = \mathbf{\text{€ } 312.177,60}$$

4.2.3.3 Calcolo del valore finale:

Al valore di base così come calcolato si applica il coefficiente di merito pari a 0,95 per la necessità di interventi tecnici e catastali atti alla regolarizzazione di quanto difforme. Per cui si avrà:

$$\text{Valore finale (VF)} = VB \times 0,95 = \text{€ } 312.177,60 \times 0,95 = \text{€ } 296.568,72$$

arrotondato per eccesso ad **€ 296.570/00**

L'importo si riferisce al valore complessivo dell'unità immobiliare e pertanto si divide il valore secondo la quota di proprietà della fallita. Per cui si avrà:

$$\frac{\text{Valore in €}}{\text{Quota complessiva}} \times \text{Quota di proprietà} =$$

$$\text{€ } \frac{296.570}{100} \times 15 = \mathbf{\text{€ } 44.485,50}$$

arrotondato per eccesso ad **€ 44.500,00**

4.2.3.4 Riepilogo del valore dell'immobile 3:

Si stima il valore dell'immobile 2 secondo la quota di proprietà di **5/100** dell'intero in

€ 44.500,00



4.3. RIEPILOGO DEGLI IMBOLI IN VENDITA E LORO RISPETTIVO VALORE:

IMMOBILE 1



Nel comune di Roma, quartiere Primavalle, locale al piano terra, a destinazione commerciale, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civv. 256 e 258. Al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 2, Zona Censuaria 5[^], Classe 3, Consistenza mq 38, Superficie catastale 71 mq, Rendita catastale € 1030,33 – Via dei Monti di Primavalle n. 256-258 piano T; - **Quota di proprietà pari a 5/100 in regime di comunione legale dei beni**

Valore € 5.900//00

IMMOBILE 2



Nel comune di Roma, quartiere Primavalle, locale al piano terra, a destinazione commerciale, avente accesso da Via Dei Monti di Primavalle civ. 260. Al NCEU del Comune di Roma al foglio 356, particella 602, subalterno 3, Zona Censuaria 5[^], Classe 3, Consistenza mq 27, Superficie catastale 36 mq, Rendita catastale € 991,44 – Via dei Monti di Primavalle n. 258 piano T; - **Quota di proprietà pari a 5/100 in regime di comunione legale dei beni**

Valore € 4.200//00

IMMOBILE 3



Nel comune di Roma, quartiere Esquilino, locale al piano terra e 1° sottostrada, a destinazione commerciale, avente accesso da Piazza dei Cinquecento civv. 42 e 43. Al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 75, subalterno 14, Zona Censuaria 1[^], Classe 8, Consistenza mq 88, Superficie catastale 98 mq, Rendita catastale € 8135,23



– Piazza dei Cinquecento n. 42 – Piano T-S1; - - **Quota di proprietà pari a 15/100 in regime di separazione legale dei beni**

Valore € 44.500//00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si stima pertanto compendio immobiliare sito in Roma, di proprietà della ditta individuale * in fallimento in:**

€ 54.600,00 (leggasi € cinquantaquattromilaseicento//00)

In allegato: documenti sopradescritti da 1 a 34

Roma, li 8 febbraio 2023



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it