

Roma, li 18 giugno 2019

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.MARCO GENNA

CURATORE: Comm. ELIA COMUNALE

C.T.U.: ARCH. MONICA CECCHINI

- RELAZIONE PERITALE -

La sottoscritta Arch. Monica Cecchini, con studio in Roma, in Viale Carlo Felice, n.ro 95, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.ro 16448, a seguito del conferimento dell'incarico peritale e di tutte le attività svolte, ha elaborato la seguente Relazione Peritale.

A tal fine si precisa che tutte le attività di rilievo svolte in loco hanno permesso di elaborare il grafico di cui all' allegato n.ro 11, relativo allo stato dei luoghi, si sono svolte con la collaborazione dell'Arch. Valeria Travanti.

- MANDATO CONFERITO -

In funzione della "Istanza al Signore Giudice", depositata in cancelleria in data 7 marzo 2018, si evidenzia che la seguente C.T.U. è stata elaborata in riferimento ai seguenti capitoli:

- 1) Descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale sarà indicato tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della

zona e dei servizi da essa offerti, le zone confinanti e l'esatta individuazione dei beni che compongono il lotto, dettagliata consistenza e verifica dello stato conservativo.

- 2) Stato di possesso dei beni, precisando se siano occupati da terzi soggetti ed a che titolo.
- 3) Identificazione catastale degli immobili e segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto.
- 4) Individuazione dello strumento urbanistico comunale e verifica di eventuali vincoli.
- 5) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in caso di esistenza di opere o manufatti abusivi, insistenti sulla proprietà, indicazione dell'eventuale sanabilità con aggiornamento catastale e dei relativi costi;
- 6) Valore economico attuale dei beni immobili oggetto di perizia ed eventuale formazione di uno o più lotti per la vendita.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -

Per l'elaborazione della presente Consulenza il C.T.U. è acceduto nell'immobile il giorno il 31 luglio 2018, per poter effettuare il rilievo di rito, e inoltre, è acceduto presso l' N.C.E.U. di Roma, archivio telematico, in data 18 luglio 2018, 16 aprile e 3 e 8 maggio 2019, e presso l'ufficio Condono di Roma, onde visurare/acquisire la documentazione ivi depositata il 10 settembre 2018.

- BENI DI CUI ALLA STIMA -

1) L'immobile di cui trattasi si individua in una unità immobiliare ad uso residenziale, situata al piano primo di un edificio costituito da più unità immobiliari, ubicato in Roma, in località Trigoria in via dei Redattori, 49.

Trigoria è una frazione di Roma Capitale, ed è una zona "O", piano particolareggiato Selcetta-Trigoria, situata a sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in zona Castel di Decima, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII).

In questa zona hanno sede il policlinico e l'Università Campus Bio-Medico di Roma, sorti nella zona a nord-ovest di Trigoria, ai confini della Riserva naturale di Decima-Malafede. Su questi terreni vanno sorgendo gradualmente gli edifici universitari.

Nel 2001 viene dapprima inaugurato il Centro per la salute dell'anziano (CESA). Nel 2007 sorge il Policlinico universitario Campus Bio-Medico e il PRABB (Polo di Ricerca Avanzata in Biomedicina e Bioingegneria).

Trigoria si trova al dodicesimo chilometro della via Laurentina e si raggiunge percorrendo la stessa strada o il G.R.A.

Tale zona è servita dal servizio pubblico che arriva fino a via dei Redattori.

L'area in cui è ubicato il fabbricato, si trova in una zona prevalentemente residenziale. (rif. All.ti n.ri 2, 7, e 13 All.fotogr. 14, fot.no 1).

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare presenta due civici: il civ. n.49 che immette in un viale condominiale che porta all'ingresso vero e proprio della palazzina e il civ. n.51 che immette sul viale di accesso ad un ristorante, sito al piano terra. Tale edificio, è circondato da tre cortili condominiali, il primo posto davanti all'ingresso del ristorante di cui sopra, il secondo utilizzato come ingresso della palazzina, al civ. 49 e il terzo ubicato sul retro dell'edificio stesso. Infine sul quarto lato si trova la rampa di accesso al garage posto al piano seminterrato. (rif. All.ti n.ro, 7)

L'accesso al lotto avviene tramite un cancello in ferro pedonale, situato al civico 49 di via dei Redattori, dal quale percorrendo un breve camminamento pavimentato, lungo circa 20 m, si arriva al portone di ingresso dell'androne. ((rif. All.ti n.ri 13 All.fotogr. 14 e 15, fot. n.ri 2, 3 e 4)

L'area prospiciente l'ingresso è una corte pavimentata, con delle aiuole verdi. La zona è delimitata da un muro con sovrastante recinzione in ferro. Tale corte, risulta essere condominiale.

Dalla corte di cui sopra si accede al vano scala condominiale di distribuzione ai due appartamenti posti al piano primo, all'appartamento al piano secondo e al monolocale posto al piano terzo.

Relativamente **all'unità immobiliare a destinazione residenziale** di cui sopra, trattasi di un appartamento con balcone posto al primo piano; (rif. All.ti n.ri. 3, 11 e 13, All.fotogr. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22-fot.n.ri 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25).

Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno, che immette in una zona pranzo-soggiorno; da questo vano si accede sulla destra alla cucina e ad una camera con annessa cabina armadio, mentre sulla sinistra si accede ad un disimpegno di distribuzione verso una camera e un bagno. Tutto l'appartamento è circondato da un balcone, nel quale è stata realizzata una veranda che occupa il lato antistante la cucina. (All.fotogr. 13, 14 e 18 fot. n.ri 1, 14 e 15)

La cucina è completamente attrezzata, il bagno è arredato con tutti i sanitari, ha un rivestimento in gres porcellanato, e si presenta in buone condizioni; Il balcone è pavimentato con gres porcellanato ed è coperto dai balconi sovrastanti.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e si presentano in buone condizioni.

Esternamente i prospetti sono caratterizzati da una tinteggiatura di colore bianco.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza catastale e da rilievo:

Piano terra:

Da catasto

SUB. 3 categoria A/2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 106, totale escluse aree scoperte mq 106.

Da rilievo

Superficie commerciale escluso il balcone: mq 106

Superficie commerciale comprensiva della superficie parametrata del balcone: **mq 125,00.**

La consistenza catastale non include la superficie parametrata del balcone.

2) All'atto dei sopralluoghi, l'immobile in oggetto risultava occupato dal sig. *** e sua figlia, ed è utilizzato come appartamento.

Dalla visura catastale l'immobile risulta di proprietà dei seguenti soggetti:

3) Quanto sopra descritto risulta essere denunciato presso il N.C.E.U del Comune di Roma al **Foglio 1154, Particella 300, Sub. 3, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq, totale aree scoperte 106 mq, Rendita € 894,76** (rif. All.to n.ro 1).

In merito alle ipoteche, effettuate le dovute ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dell'Ufficio Provinciale di Roma, risultano essere in atto le seguenti formalità. (rif. All.to n.ro 8)

TRASCRIZIONE del 16/02/2010 - Registro Particolare 8893 Registro Generale 16988 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 26940/7124 del 18/01/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO. (rif. All.to n.ro 8-A)

ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 23822- Registro Generale 130877 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10357/9717 del 13/10/2017. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO. (rif. All.to n.ro 8-B)

ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 22064-Registro Generale 121447 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10564/9717 del 17/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO. (rif. All.to n.ro 8- C)

ISCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 24654 -Registro Generale 136591 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8582/9716 del 01/12/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. (rif. All.to n.ro 8 -D)

TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ***

ASTE GIUDIZIARIE®

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. (rif. All.to n.ro 8-E)

4) L'unità immobiliare in riferimento al P.R.G. di Roma approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, Foglio 3_25, rientra in Città della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; (rif. All.ti n.ri 4, 5 e 6). L'immobile risulta essere inserito nel Piano Particolareggiato di zona O n. 46 "Selcetta-Trigoria". (rif. All.ti n.ri 4, 5 e 6).

5) In funzione di quanto verificato presso l'ufficio U.S.C.E. del Comune di Roma, e presso l'N.C.E.U. dello stesso comune, la scrivente rileva quanto segue.

Per l'unità immobiliare in oggetto, è stata rilasciata una concessione in sanatoria, con n. 285052 rilasciata il 06/09/2002 per una superficie residenziale di 128,55 (rif. All.ti n.ri 9 e 10)

Dal confronto del rilievo eseguito, che coincide con l'ultima planimetria catastale, e le planimetrie allegate alle concessioni in sanatoria, risultano della difformità interne sanabili; mentre la veranda esterna non sanabile dovrà essere rimossa. (rif. All.ti n.ri 3 e 11)

Difformità sanabili

Piano Primo

Sub. 3 - Appartamento

Facendo il confronto con la planimetria catastale allegata alla concessione in sanatoria e lo stato dei luoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, difformità non sostanziale e dunque sanabile. (rif. All.ti n.ri 10 e 11).

All'esterno è stata costruita senza titolo edilizio una veranda che occupa una porzione del balcone prospiciente la cucina. Tale veranda in alluminio e vetro va rimossa e ripristinato lo stato dei luoghi legittimato dalla concessione in sanatoria. (rif. All.to n.ro 13 All. fotogr. n.ro 18 foto n. ri 14 e 15).

Premesso che è da valutare il fatto che la precisazione in merito alla possibilità di sanare spetta sempre al competente Comune.

Costi per la C.I.L.A. in sanatoria, comprensiva della pratica per la rimozione della veranda, oneri aggiuntivi e spese tecniche.

Il costo per sanare le suddette difformità e rimozione della veranda, calcolato a corpo è di:

- € 3.000,00 per sanzioni amministrative e spese tecniche relative.
- Costo per la rimozione della veranda calcolato a corpo è di € 1.000,00 comprensivo di trasporto in discarica e oneri.

Totale costo per il ripristino dello stato dei luoghi € 4.000,00

Nella variazione catastale da effettuare con la C.I.L.A in sanatoria dovrà essere aggiornata la superficie catastale relativa alle aree scoperte.

6) Precisato quanto sopra, che si ritiene desciva adeguatamente la situazione in riferimento alla porzione immobiliare “de qua”, la scrivente ne ha individuato il più probabile valore di mercato.

Pur ribadendo le problematiche relative alla situazione amministrativa, la scrivente relaziona che trattasi, comunque, di una unità immobiliare dalle semplici linee costruttive, a destinazione residenziale, concernente un ampio appartamento al piano primo con annesso balcone.

In relazione a tale stato di cose la scrivente Tecnico d’Ufficio ha espletato un’indagine di mercato attraverso fonti dirette ed indirette, finalizzata all’individuazione del più probabile valore di compravendita. Tale indagine ha permesso di valutare gli immobili nella zona in questione con destinazione d’uso simili a quello in oggetto. In merito a quanto sopra evidenziato si precisa di aver acquisito, come fonti indirette le relative quotazioni per immobili ad uso residenziale, dalla “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate, anno 2018 – semestre 2 - alla Zona: Suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA). (Rif All. n.ro 12)

Ciò precisato, si evidenzia che la banca dati individua per Tipologia di abitazioni civili, destinazione “Residenziale”, stato conservativo normale, un valore di mercato oscillante tra €. 1.750,00/mq e €. 2.600,00/mq.

Considerando l’ubicazione dell’immobile, nella zona periferica della località Trigoria, distante dall’asse principale denominato via di Trigoria, in una zona prevalentemente residenziale, tenuto conto di quanto sopra descritto, la scrivente ritiene opportuno applicare il valore medio indicato dall’OMI, pari a € 2.175,00/mq.

Dalla ricerca effettuata da fonti dirette, il mercato immobiliare nella località di Trigoria, risulta discretamente attivo. Si sono individuati beni in vendita simili, tenuto conto che le situazioni ritenute più congrue sono edifici residenziali in zone limitrofe, e desunti i seguenti valori.

Valori desunti dai siti internet delle agenzie immobiliari:

AGENZIA	ZONA	mq	PREZZO €/mq
IMMOBILIARE.IT	Via di Trigoria	160	1.493,00
IMMOBILIARE.IT	Via dei Redattori	53	3.113,00
IMMOBILIARE.IT	Via G. Guttemberg	90	2.655,00
TROVIT.IT	Trigoria-aste	100	2.000,00
IMMOBILIARE.IT	Via Federico Alessandrini	105	1.714,00
CASA.IT	Via di Trigoria	85	1.988,00

Ai prezzi sopracitati sarà applicato un deprezzamento del 10%, valore che solitamente le agenzie aggiungono al prezzo di vendita. La media delle rilevazioni è di 1.945,00 €/mq.

Facendo la media con il valore dell'OMI precedentemente riportato risulta un valore applicabile di € 2.060,00

Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alla porzione immobiliare "de qua", la scrivente, ha individuato il più probabile valore di mercato del bene come media dei due valori ottenuti.

Ciò precisato, la scrivente ritiene, opportuno applicare il valore medio dei valori indicati.

La stima verrà effettuata sulla superficie dell'edificio rilevata, considerando il balcone parametrato, così come indicato dalle stime delle agenzie sopra riportate.

Giudizio di stima:

Sup. totale parametrata comprensiva del balcone = mq 125,00 circa

€ . 125,00 x mq 2060,00 = € .257.500,00

Detrazione oneri per ripristino, sanatoria e risanamento: € . 4.000,00.

Il compendio immobiliare in oggetto risulta individuare un valore complessivo pari ad € . 253.500,00.

LOTTO 1:

Appartamento di circa mq. 106,00, sito al piano primo, oltre un balcone di pertinenza di circa mq 54,00, distinto al N.C.E.U del Comune di Roma, Località Trigoria, al foglio 1154, particella n° 300, Sub. 3

.....€ 253.500,00

- CONCLUSIONI -

L'unità immobiliare nel suo complesso risulta individuare un valore pari ad **€ .253.500,00**

Valore totale del lotto 1: € . 253.500,00

In Fede

Architetto Monica Cecchini



Allegati:

- 1) Visura storica per immobile riferite al Fg.1154, part.300, sub 3.
- 2) Estratto di mappa catastale (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).
- 3) Planimetria catastale sub. n. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).
- 4) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008
tavola 3_25 - rapp. 1:10.000.
- 5) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008
Carta della qualità - tavola g1_25 - rapp. 1:10.000.
- 6) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008
Rete ecologica - tavola 4_25 - rapp. 1:10.000.
- 7) Individuazione della porzione in argomento tramite aerofotografia tratta da
Google Maps.
- 8) Ispezione Ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità
 - 8-A) TRASCRIZIONE del 16/02/2010 - Registro Particolare 8893 Registro Generale 16988
 - 8-B) ISCRIZIONE del 10/11/2017 - Registro Particolare 23822 Registro Generale 130877
 - 8-C) ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 22064 Registro Generale 121447
 - 8-D) ISCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 24654 Registro Generale 136591
 - 8-E) TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 70051 Registro Generale 119389
- 9) Concessione Edilizia in sanatoria n. 285052 del 06/09/2002
- 10) Planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 285052 del
06/09/2002
- 11) Planimetria dello stato dei luoghi- Rapp. 1:100
- 12) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2018 – Semestre 2.
- 13) Planimetria generale con individuazione degli elaborati fotografici raccolti.
- 14) Elaborati fotografici n° 1, 2 e 3.
- 15) Elaborati fotografici n° 4, 5, 6 e 7.
- 16) Elaborati fotografici n° 8, 9, e 10.
- 17) Elaborati fotografici n° 11, 12 e 13.
- 18) Elaborati fotografici n° 14 e 15.



19) Elaborati fotografici n° 16, 17 e 18.

20) Elaborati fotografici n° 19, 20 e 21.

21) Elaborati fotografici n° 22, 23 e 24.

22) Elaborati fotografici n° 25.

