



TRIBUNALE DI ROMA



FALLIMENTO N. 73/03 GRUPPO TRE FONTANE SRL



GD DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI



DI CUI ALLA

SENTENZA CASSAZIONE N. 1117/23



e



SENTENZA PRIMO GRADO N. 19891/11



Esperto estimatore

Arch. Massimo Alessandrini

Dicembre 2023



Indice

1- Premessa	1
2- Aggiornamento identificativo	3
3- Descrizione del contesto	
4- Descrizione degli interni unità 1-2-8	4
5- Titolarità	5
6- Unità 1 sub 508 appartamento	
a - confini	
b- consistenza	
c- catasto	
d- stato occupazione	
e- urbanistica	6
f- ipoteche trascrizioni iscrizioni	
g- certificazione energetica	8
h- stima	
7- Unità 2 sub 510 appartamento	10
a – confini	11
b- consistenza	
c- catasto	
d- stato occupazione	
e- urbanistica	
f- ipoteche trascrizioni iscrizioni	12
g- certificazione energetica	
h- stima	
8- Unità 8 sub 509 appartamento	14
a - confini	
b- consistenza	
c- catasto	15
d- stato occupazione	
e- urbanistica	
f- ipoteche trascrizioni iscrizioni	
g- certificazione energetica	17
h- stima	
9- Premessa unità 3-4-5-6 cantine	20
10- Unità 3 sub 121	
a - catasto e consistenza	
b- confini	
c- urbanistica	
d- stato occupazione	21
e- ipoteche trascrizioni iscrizioni	
f- stima	

11- Unità 4 sub 122

- a - catasto e consistenza
- b- confini
- c- urbanistica
- d- stato occupazione
- e- ipoteche trascrizioni iscrizioni

22

12- Unità 5 sub 123

- a - catasto e consistenza
- b- confini
- c- urbanistica
- d- stato occupazione
- e- ipoteche trascrizioni iscrizioni

23

13- Unità 6 sub 124

- a - catasto e consistenza
- b- confini
- c- urbanistica
- d- stato occupazione
- e- ipoteche trascrizioni iscrizioni

24

14- Unità 7 sub 97 box auto

- a - catasto e consistenza
- b- confini
- c- urbanistica
- d- stato occupazione
- e- ipoteche trascrizioni iscrizioni
- f – stima

25

15- Unità 9 sub 34 cantina

- a - catasto e consistenza
- b- confini
- c- urbanistica
- d- stato occupazione
- e- ipoteche trascrizioni iscrizioni
- f – stima

28

16- Riepilogo generale**17- Quadro sintetico riepilogativo**

Elenco allegati

29

30

31

FALLIMENTO N. 73/03 GRUPPO TRE FONTANE SRL

GD DOTT.SSA ANGELA COLUCCIO

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA

SENTENZA CASSAZIONE N. 1117/23 E SENTENZA PRIMO GRADO N. 19891/11

1- Premessa

Con provvedimento del 19/09/2023 disposto dal Giudice Delegato Dott.ssa Angela Coluccio il sottoscritto Massimo Alessandrini, architetto, iscritto all'ordine degli Architetti di Roma al n° 13749, c.f.: LSS MSM 56C23 H501T domiciliato in Roma

veniva nominato consulente tecnico di parte per assistere il Curatore Dott.ssa Monica Tripi nelle operazioni di ricognizione dei beni immobili di cui alle Sentenze in epigrafe ed il relativo aggiornamento delle stime di mercato (cfr. allegato A).

Si ricorda che il sottoscritto ha partecipato, in qualità di CTP del Fallimento Gruppo Tre Fontane srl, al procedimento originario RG* svoltesi durante gli anni 2008-2010 tra il Falliment

Il giorno 11 ottobre 2023, unitamente al Curatore, è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili interessati - ad eccezione dell'appartamento sub 510 per assenza del conduttore - che ha permesso di prenderne visione sia per lo stato dei luoghi sia per quello conservativo.

Risultanze queste che corrispondono, anche nelle consistenze e nelle localizzazioni, a quanto già a suo tempo relazionato e che pertanto le considerazioni tecniche pertinenti i beni nel complesso, possono essere del tutto confermate non essendo intervenute, nel corso degli anni successivi al 2010, opere di alcun genere in modifica della condizione a suo tempo, dal sottoscritto, rilevata e documentata.

Informazioni generali e dati di specifico interesse urbanistico – edilizio, che possono essere confermate senza che ciò possa influire sulla valutazione economica finale dei beni, sono state in parte estratte dalla perizia redatta d

incaricato della stima dei medesimi beni, dal sig

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto prende oggi atto del quesito che recita:
“ il perito descriva lo stato dei luoghi e valuti ad oggi il valore di mercato dei beni immobili elencati nell'atto di citazione da cui sono derivate le sentenze in epigrafe, nonché provveda a verificarne la conformità urbanistica e la condizione ipocatastale onde poter procedere alle conseguenti operazioni di vendita ”.

I beni immobili secondo elenco **dell'atto di citazione** si riferiscono a:

1. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 66 di Via Luigi Lilio, posto al piano secondo seminterrato S2 della scala H int. 5 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 94 di consistenza mq. 59 categ. C2.
2. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 68 di Via Luigi Lilio posto al piano secondo seminterrato S2 della scala I int. 9 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 116 di consistenza mq. 54 categ. C2.
3. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 70 di Via Luigi Lilio posto al piano terzo seminterrato della scala I int. 1 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 121 di consistenza mq. 6 categ. C2.
4. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 70 di Via Luigi Lilio posto al piano terzo seminterrato della scala I int. 2 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 122 di consistenza mq. 6 categ. C2.
5. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 70 di Via Luigi Lilio posto al piano terzo seminterrato della scala I int. 3 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 123 di consistenza mq. 6 categ. C2.
6. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 70 di Via Luigi Lilio posto al piano terzo seminterrato della scala I int. 4 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 124 di consistenza mq. 6 categ. C2.
7. Locale box auto avente accesso dal civico 70 di Via Luigi Lilio posto al piano terzo seminterrato della scala H int. 3 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 97 di consistenza mq. 25 categ. C6
8. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 35 di Via di Vigna Murata posto al piano terra della scala E int. 7 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 19 di consistenza mq. 47 categ. C2.

9. Locale ad uso cantina avente accesso dal civico 35 di Via di Vigna Murata posto al piano primo seminterrato della scala E int. 8 censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 34 di consistenza mq. 5 categ. C2.

I beni risultavano venduti dal Gruppo Tre Fontane S.r.l. un costo globale di € 166.696,51 in data 23 luglio 2002 in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Matella rep. 26087.

Atto questo che è stato in data 05 ottobre 2011 dichiarato inefficace ex art. 67 c. 2 per effetto delle sentenze in oggetto.

2- Aggiornamento identificativo

All'attualità è presente la seguente situazione:

- a. Le unità di cui ai numeri **1 – 2 – 8** risultano modificate nella destinazione d'uso da **cantine (C2) ad appartamenti (A2)**, come già posto in evidenza nei precedenti procedimenti e come risultante dalle documentazioni relative alle Concessioni Edilizie in Sanatoria citate del prosieguo.
Per effetto dell'accatastamento conseguente la citata Concessione Edilizia in sanatoria, i subalterni relativi alle prime tre unità risultano quindi essersi modificati in:
 - **1: sub 508 (ex 94)**
 - **2: sub 510 (ex 116)**
 - **8: sub 509 (ex 19)**
- b. Le unità di cui ai numeri **3 - 4 – 5 – 6 – 9** si confermano nelle destinazioni d'uso originarie come **cantine (C2)** e medesimo subalterno.
- c. L'unità di cui al numero **7** si conferma nella destinazione d'uso originaria come **box auto (C6)** e medesimo subalterno.

3- Descrizione del contesto

I beni in essere sono parte di un complesso edilizio situato in Roma zona Eur - Laurentina – Via Luigi Lilio n° 68 articolato sia nelle volumetrie che nella planimetria, che nell'originario atto della vendita (luglio 2002) risultava di nuova costruzione.

Realizzato in struttura di cemento armato presenta diverse soluzioni abitative con appartamenti di taglio vario nelle consistenze e negli affacci; si compone di quattro piani fuori terra secondo il fronte su Via Lilio, mentre dal lato opposto, su Via di Vigna

Murata, si notano altri livelli parzialmente interrati, essendo in presenza di un lotto molto scosceso, destinati ad appartamenti, box auto e cantine.

La Via Luigi Lilio ben nota in zona per l'elevato aspetto formale di alcune delle costruzioni che si affacciano in particolare lungo l'accesso da via del Serafico è, per chi risiede in zona, riferimento di un livello abitativo di qualità e di non indifferente interesse commerciale.

Nello specifico per quello che concerne il complesso edilizio di che trattasi, pur non giungendo a connotazioni di particolare pregio, esso conferma l'aspetto degli edifici più prossimi in relazione all'accuratezza delle facciate, alla bontà della posa dei materiali utilizzati ed all'attenzione generale dell'insieme architettonico.

La localizzazione risulta altresì in posizione favorevole e strategica in relazione ai pubblici collegamenti situandosi solo a qualche centinaio di metri dalla fermata metro Laurentina e quindi con la possibilità, per l'utenza, di essere direttamente collegata alle interconnessioni dei trasporti da e verso la città.

Il quartiere ormai da tempo consolidato, dispone di ogni sorta di servizi pubblici e privati con presenza di centri commerciali, mercati ed attività produttive, ospedali, scuole, banche ed un terziario significativo. Servizi che in generale caratterizzano il quartiere come uno dei più dinamici della città.

Cfr. fotografie esterne edificio allegato **B**.

4- Descrizione degli interni – unità 1 - 2 - 8

La distribuzione interna, riferita a quella originaria degli anni di costruzione, risulta semplice e razionale con un ingresso in continuità con il soggiorno/cucina ed adiacente zona notte con servizi.

L'areazione ed il soleggiamento degli ambienti principali possono essere giudicati in generale buoni essendo i vani dotati di finestre dirette e quindi di ventilazione ed illuminazione naturale.

Le unità internamente si presentano in generale in uno stato di conservazione buono con finiture dei pavimenti, rivestimenti ecc. del tutto standard (sono presenti materiali come: gres porcellanato, maioliche, parquet, intonaci e tinteggiature civili).

Dal punto di vista impiantistico si registra la presenza delle reti principali dei servizi (fogne- elettricità- gas- acqua- TV-termico - citofono).

Con ogni probabilità il comparto elettrico, se non modificato recentemente, avrà necessita di adeguamento alle normative vigenti. Per il comparto energetico infine

non si registrano interventi volti al miglioramento dell'isolamento termico dei componenti edilizi interessati né si è in possesso del relativo Certificato.

5- Titolarità

I beni risultavano venduti dal Gruppo Tre Fontane S.r.l. un
costo globale di € 166.696,51 in data **23 luglio 2002** in forza dell'atto di compravendita
rogito Notaio Matella rep. 26087 racc. n. 7622.

Atto questo che è stato in data **05 ottobre 2011** dichiarato inefficace ex art. 67 c. 2
per effetto delle sentenze in oggetto.

6- Unità 1 - appartamento

Locale ad uso appartamento avente accesso dal civico 66 di Via Luigi Lilio, posto al
piano secondo seminterrato S2 della scala H int. 5a censito al catasto urbano al foglio
878 part. 866 sub 508 di consistenza mq. 67 categ. A2.

Composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, terrazzo e locale centrale termica
(con accesso da spazio condominiale)

6a - Confini

L'appartamento confina a nord con spazio condominiale di disimpegno cantine 90-
91-92; a sud con distacco su rampa condominiale; ad est con appartamento sub 510;
ad ovest con spazio condominiale.

6b - Consistenza

La consistenza dei beni è stata ricavata dalla lettura della superficie totale indicata
nella visura catastale in quanto ritenuta in linea con quella immobiliare.

6c - Catasto

Unità immobiliare identificata al NCEU di Roma al **Foglio 878 - particella 866 - sub
508 - z.c. 5 - categoria A2 - classe 4 - consistenza vani 4,5 – sup. catast. totale mq.
67 rendita € 1.138,79** piano S2 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato C).

6d - Stato occupazione

L'unità è concessa in comodato ad uso gratuito a
per effetto del contratto sottoscritto
il 01.10.2021 reg. Agenzia Entrate il 19.10.2021 n. 2643 e scaduto il 30.09.2023.

6e - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 10.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

Domanda in sanatoria 511238/0 – 511245/0 – 511248/0 – 511252/0 del 29.03.2004
per cui sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- 378452 del 27.06.2016
- 380217 del 25.10.2016
- 380117 del 19.10.2016
- 380118 del 19.10.2016

6f - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr allegato D)

1.Trascrizione del 14.03.2002 – Registro Particolare 17128 Registro Generale 26200
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25480 del 26.02.2002 ATTO TRA VIVI –
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

2.ISCRIZIONE del 19.03.2002 – Registro Particolare 6931 Registro Generale 28094
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25519 del 12.03.2002 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 6793 del 25.02.2008 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 16746 del 11.06.2008 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 4059 del 18.02.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12117 del 27.05.2009 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 12119 del 27.05.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12126 del 27.05.2009 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 12238 del 28.05.2009 (Frazionamento in quota)

- Annotazione n. 12240 del 28.05.2009 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 12241 del 28.05.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12244 del 28.05.2009 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 12246 del 28.05.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12248 del 28.05.2009 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 14414 del 15.06.2010 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 14116 del 15.06.2010 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 14118 del 15.06.2010 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 8335 del 18.06.2021 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 13909 del 25.10.2012 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 7892 del 24.07.2013 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 15633 del 19.11.2019 (Restrizione di beni)
- Comunicazione n. 22548 del 29.09.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16.12.2009.
- Cancellazione parziale eseguita in data 05.10.2010 (art. 13 comma 8 – decis DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

3. Trascrizione del 12.07.2002 – Registro Particolare 52463 Registro Generale 79280 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 21353 del 01.07.2002 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

4. Trascrizione del 25.07.2002 – Registro Particolare 56713 Registro Generale 85687 Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 26087 del 23.07.2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

5. Trascrizione del 09.02.2006 – Registro Particolare 8488 Registro Generale 14610 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Rep. 0/106 DEL del 20.12.2005 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCATORIA FALLIMENTARE.

6. Annotazione del 27.05.2009 – Registro Particolare 12127 Registro Generale 69013 Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25559 del 21.03.2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
Formalità riferimento : iscrizione n. 2606 del 1998.

7. Annotazione del 15.06.2010 – Registro Particolare 14115 Registro Generale 73035
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25899 del 30.05.2002 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità riferimento : iscrizione n. 1179 del 2000.

8. Annotazione del 15.06.2010 – Registro Particolare 14116 Registro Generale 73036
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25899 del 30.05.2002 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità riferimento : iscrizione n. 6931 del 2002.

6g - Certificazione energetica

Non si è in possesso del relativo certificato.

6h - Stima del bene

Per i criteri della computazione della superficie convenzionale si è fatto riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale. Dopo una verifica grafica ed un riscontro dei coefficienti di ponderazione la **superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 67,00.**

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni, prevede l'utilizzo dei due metodi:

- **1. sintetico-comparativo**
- **2. della capitalizzazione del reddito**

Per redigere tali stime ci si è avvalsi:

- del listino dell'Agencia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari che pubblica i valori al mq. per zona e stato di conservazione (cfr. allegato E).
- di informazioni pervenute da agenti immobiliari operanti su Roma (MIM mediazioni Immobiliari)
- delle ricerche sulle quotazioni riferite ad immobili comparabili attualmente in vendita in zona.

Ragionando sulle considerazioni economiche derivate da questi confronti e dalla situazione generale di essenziale contrazione del mercato immobiliare della città, nonché la contingente crisi economica del settore derivante dalla difficoltà di accedere al credito per le fasce di popolazione medio – basse, si potrà definire la stima cercata attraverso i due metodi esposti:

1. Il **metodo sintetico comparativo**, che si riferisce a quanto sopra riportato circa la lettura critica dei dati immobiliari di zona ci permette di esaminare valori che, per quanto riferito alla tipologia di riferimento (abitazioni civili), ed alla citata estensione dell'indagine di mercato anche alle aree limitrofe al bene in esame, si attestano nel segmento dei listini compreso tra **un minimo di €/mq. 2.750,00 ed un massimo di €/mq. 3.900,00.**

La tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile in essere è tale da far considerare come valori poco pertinenti quelli che si avvicinano al massimo proprio perché individuano con ogni probabilità beni con caratteristiche (livello di piano, affacci, quadratura e finiture interne) e stato di conservazione diversi da quelli in esame; si ritiene quindi cogente e giustificata una classificazione ed appartenenza del bene al segmento economico comunque medio.

Il valore medio di mercato di **€/mq. 3.300,00** sarà quindi quello più rispondente oggi alle peculiarità oggettive del bene e quello di maggior interesse per l'eventuale immissione sul mercato immobiliare.

Con la sigla **Vm** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto attraverso il prodotto **€/mq. 3.300,00 x mq. 67** sup. commerciale, che ci permette di avere

$$Vm = € 221.100,00$$

(€ duecentoventunomila100/00)

2. Il metodo della capitalizzazione del reddito invece permette le seguenti

operazioni per determinare il valore commerciale **Vc** :

$$Vc = R - S / i$$

Dove **R** è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto

(nel caso in esame €/mq. medio 12,05 x 67,00 mq. x 12) = € 9.688,00

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate

nel caso in esame al 18 % di R = € 1.744,00

i è il tasso di capitalizzazione medio per abitazioni assunto = 0,035

$$Vc = € 9.688,00 - 1.744,00 / 0,035 = € 226.970,00$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$VAI = Vm + Vc / 2$$

$$VAI = € 221.100,00 + € 226.970,00 / 2 = € 224.000,00$$

Il più probabile valore all'attualità dell'immobile si attesta su

€ 224.000,00

(€ duecentoventiquattromila/00)

7 - Unità 2 - appartamento

Locale ad uso appartamento avente accesso dal civico 68 di Via Luigi Lilio, posto al piano secondo seminterrato S2 della scala I int. 9a censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 510 di consistenza mq. 65 categ. A2.

Composto da soggiorno-angolo cottura, n. 2 camere, bagno, terrazzo e locale centrale termica (con accesso da spazio condominiale).

7a - Confini

L'appartamento confina a nord con spazio condominiale di disimpegno cantine 113-114-115; a sud con distacco su rampa condominiale; ad est con locale condominiale n. 11; ad ovest con sub 508.

7b - Consistenza

La consistenza dei beni è stata ricavata dalla lettura della superficie totale indicata nella visura catastale in quanto ritenuta in linea con quella immobiliare.

7c - Catasto

Unità immobiliare identificata al NCEU di Roma al **Foglio 878 - particella 866 - sub 510 - z.c. 5 - categoria A2 - classe 4 - consistenza vani 4,5 – sup. catast. totale mq. 65 rendita € 1.138,79** piano S2 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato F).

7d - Stato occupazione

L'unità è concessa in **uso abitazione agevolata*****

per effetto del contratto sottoscritto
il 21.02.2022 reg. Agenzia Entrate il 01.03.2022 n. 1891 serie 3T in corso con scadenza
al 20.02.2025.

7e - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

Domanda in sanatoria 511215/0 – 511221/0 – 511227/0 – 511231/0 del 29.03.2004

per cui sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- 378453 del 27.06.2016
- 379967 del 11.10.2016
- 379966 del 11.10.2016

7f - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato D)

VEDI ELENCO DEL SUB 508 PRECEDENTE.

7g - Certificazione energetica

Non si è in possesso del relativo certificato.

7h - Stima del bene

Per i criteri della computazione della superficie convenzionale si è fatto riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale. Dopo una verifica grafica ed un riscontro dei coefficienti di ponderazione la **superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 65,00.**

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni, prevede l'utilizzo dei due metodi:

- **1. sintetico-comparativo**
- **2. della capitalizzazione del reddito**

Per redigere tali stime ci si è avvalsi:

- del listino dell'Agencia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari che pubblica i valori al mq. per zona e stato di conservazione (cfr. allegato E).
- di informazioni pervenute da agenti immobiliari operanti su Roma (MIM mediazioni Immobiliari)
- delle ricerche sulle quotazioni riferite ad immobili comparabili attualmente in vendita in zona.

Ragionando sulle considerazioni economiche derivate da questi confronti e dalla situazione generale di essenziale contrazione del mercato immobiliare della città, nonché la contingente crisi economica del settore derivante dalla difficoltà di

accedere al credito per le fasce di popolazione medio – basse, si potrà definire la stima cercata attraverso i due metodi esposti:

1. Il **metodo sintetico comparativo**, che si riferisce a quanto sopra riportato circa la lettura critica dei dati immobiliari di zona ci permette di esaminare valori che, per quanto riferito alla tipologia di riferimento (abitazioni civili), ed alla citata estensione dell'indagine di mercato anche alle aree limitrofe al bene in esame, si attestano nel segmento dei listini compreso tra **un minimo di €/mq. 2.750,00 ed un massimo di €/mq. 3.900,00.**

La tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile in essere è tale da far considerare come valori poco pertinenti quelli che si avvicinano al massimo proprio perché individuano con ogni probabilità beni con caratteristiche (livello di piano, affacci, quadratura e finiture interne) e stato di conservazione diversi da quelli in esame; si ritiene quindi cogente e giustificata una classificazione ed appartenenza del bene al segmento economico comunque medio.

Il valore medio di mercato di **€/mq. 3.300,00** sarà quindi quello più rispondente oggi alle peculiarità oggettive del bene e quello di maggior interesse per l'eventuale immissione sul mercato immobiliare.

Con la sigla **Vm** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto attraverso il prodotto **€/mq. 3.300,00 x mq. 65** sup. commerciale, che ci permette di avere

$$Vm = € 214.500,00$$

(€ duecentoquattordicimila500/00)

- 2- Il **metodo della capitalizzazione del reddito** invece permette le seguenti operazioni per determinare il valore commerciale **Vc** :

$$V_c = R - S / i$$

Dove **R** è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto

(nel caso in esame €/mq. medio 12,05 x 65,00 mq. x 12) = € 9.399,00

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate
nel caso in esame al 18 % di R = € 1.691,82

i è il tasso di capitalizzazione medio per abitazioni assunto = 0,035

$$V_c = € 9.399,00 - 1.692,00 / 0,035 = € 220.200,00$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$VAI = V_m + V_c / 2$$

$$VAI = € 220.200,00 + € 214.500,00 / 2 = € 217.350,00$$

Il più probabile valore all'attualità dell'immobile si attesta su

€ 217.000,00

(€ duecentodiciasettemila/00)

8 - Unità 8 – appartamento

Locale ad uso appartamento avente accesso dal civico 35 di Via Vigna Murata, posto al piano terra della scala E int. 7a censito al catasto urbano al foglio 878 part. 866 sub 509 di consistenza mq. 53 categ. A2.

Composto da soggiorno, cucina, bagno.

8a - Confini

L'appartamento confina a nord con terrapieno; a sud con porticato condominiale; ad est con appartamento/locale 35; ad ovest con corpo scala e spazio condominiali.

8b - Consistenza

La consistenza dei beni è stata ricavata dalla lettura della superficie totale indicata nella visura catastale in quanto ritenuta in linea con quella immobiliare.

8c - Catasto

Unità immobiliare identificata al NCEU di Roma al **Foglio 878 - particella 866 - sub 509 - z.c. 5 - categoria A2 - classe 5 - consistenza vani 2,5 – sup. catast. totale mq. 53 rendita € 735,95** piano T (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato G)

8d - Stato occupazione

L'unità è concessa in **locazione**

*** per effetto del contratto sottoscritto il 09.11.2015 reg. Agenzia Entrate il 09.11.2015 n. 9630 serie 3T e scaduto il 08.11.2023.

8e -Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 10.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

Domanda in sanatoria 511259/0 – 511263/0 – 511268/0 del 29.03.2004.

per cui sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- 378663 del 11.04.2016
- 382568 del 14.04.2017
- 389998 del 10.12.2018

8f - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato H)

1.Trascrizione del 14.03.2002 – Registro Particolare 17128 Registro Generale 26200 Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25480 del 26.02.2002 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

2.ISCRIZIONE del 19.03.2002 – Registro Particolare 6931 Registro Generale 28094 Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25519 del 12.03.2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 6793 del 25.02.2008 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 16746 del 11.06.2008 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 4059 del 18.02.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12117 del 27.05.2009 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 12119 del 27.05.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12126 del 27.05.2009 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 12238 del 28.05.2009 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 12240 del 28.05.2009 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 12241 del 28.05.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12244 del 28.05.2009 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 12246 del 28.05.2009 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 12248 del 28.05.2009 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 14414 del 15.06.2010 (Riduzione di somma)
- Annotazione n. 14116 del 15.06.2010 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 14118 del 15.06.2010 (Frazionamento in quota)
- Annotazione n. 8335 del 18.06.2021 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 13909 del 25.10.2012 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 7892 del 24.07.2013 (Restrizione di beni)
- Annotazione n. 15633 del 19.11.2019 (Restrizione di beni)
- Comunicazione n. 22548 del 29.09.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16.12.2009.
- Cancellazione parziale eseguita in data 05.10.2010 (art. 13 comma 8 – decis DL 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs 385/1993).

3. Trascrizione del 25.07.2002 – Registro Particolare 56713 Registro Generale 85687
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 26087 del 23.07.2002 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA.

4. Trascrizione del 09.02.2006 – Registro Particolare 8488 Registro Generale 14610
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Rep. 0/106 DEL del 20.12.2005 DOMANDA
GIUDIZIALE – REVOCATORIA FALLIMENTARE.

5. Annotazione del 27.05.2009 – Registro Particolare 12127 Registro Generale 69013
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25559 del 21.03.2002 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità riferimento : iscrizione n. 2606 del 1998.

6. Annotazione del 28.05.2009 – Registro Particolare 12245 Registro Generale 69424
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25818 del 13.05.2002 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità riferimento : iscrizione n. 1179 del 2000.

7. Annotazione del 28.05.2009 – Registro Particolare 12246 Registro Generale 69425
Pubblico Ufficiale ANTONIO MATELLA Rep. 25818 del 13.05.2002 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità riferimento : iscrizione n. 6931 del 2002.

8g - Certificazione energetica

Non si è in possesso del relativo certificato.

8h - Stima del bene

Per i criteri della computazione della superficie convenzionale si è fatto riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale. Dopo una verifica grafica ed un riscontro dei coefficienti di ponderazione la **superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 53,00.**

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni, prevede l'utilizzo dei due metodi:

- **1. sintetico-comparativo**
- **2. della capitalizzazione del reddito**

Per redigere tali stime ci si è avvalsi:

- del listino dell'Agencia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari che pubblica i valori al mq. per zona e stato di conservazione (cfr. allegato E).

- di informazioni pervenute da agenti immobiliari operanti su Roma (MIM mediazioni Immobiliari)

- delle ricerche sulle quotazioni riferite ad immobili comparabili attualmente in vendita in zona.

Ragionando sulle considerazioni economiche derivate da questi confronti e dalla situazione generale di essenziale contrazione del mercato immobiliare della città, nonché la contingente crisi economica del settore derivante dalla difficoltà di accedere al credito per le fasce di popolazione medio – basse, si potrà definire la stima cercata attraverso i due metodi esposti:

1. Il **metodo sintetico comparativo**, che si riferisce a quanto sopra riportato circa la lettura critica dei dati immobiliari di zona ci permette di esaminare valori che, per quanto riferito alla tipologia di riferimento (abitazioni civili), ed alla citata estensione dell'indagine di mercato anche alle aree limitrofe al bene in esame, si attestano nel segmento dei listini compreso tra **un minimo di €/mq. 2.750,00 ed un massimo di €/mq. 3.900,00.**

La tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile in essere è tale da far considerare come valori poco pertinenti quelli che si avvicinano al massimo proprio perché individuano con ogni probabilità beni con caratteristiche (livello di piano, affacci, quadratura e finiture interne) e stato di conservazione diversi da quelli in esame; si ritiene quindi cogente e giustificata una classificazione ed appartenenza del bene al segmento economico comunque medio.

Il valore medio di mercato di **€/mq. 3.300,00** sarà quindi quello più rispondente oggi alle peculiarità oggettive del bene e quello di maggior interesse per l'eventuale immissione sul mercato immobiliare.

Con la sigla **Vm** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto

attraverso il prodotto € /mq. 3.300,00 x mq. 53 sup. commerciale, che ci permette di avere

$$V_m = € 174.900,00$$

(€ centosettantaquattromila900/00)

2- Il metodo della capitalizzazione del reddito invece permette le seguenti operazioni per determinare il valore commerciale **V_c** :

$$V_c = R - S / i$$

Dove **R** è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto

(nel caso in esame €/mq. medio 12,05 x 53,00 mq. x 12) = € 7.664,00

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate

nel caso in esame al 18 % di **R** = € 1.380,00

i è il tasso di capitalizzazione medio per abitazioni assunto = 0,035

$$V_c = € 7.664,00 - 1.380,00 / 0,035 = € 179.500,00$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$VAI = V_m + V_c / 2$$

$$VAI = € 174.900,00 + € 179.500,00 / 2 = € 177.200,00$$

Il più probabile valore all'attualità dell'immobile si attesta su

€ 177.000,00

(€ centosettantasettemila/00)

9 – Premessa Unità 3 - 4 - 5 - 6 – cantine

Per le unità che seguono, essendo della medesima consistenza, sarà esaminato nella stima il singolo caso dell'unità **3** (che dovrà essere rapportato con ogni evidenza in totale al numero della unità), ma descritte singolarmente nelle caratteristiche.

10 - Unità 3**10a - Catasto e consistenza**

Cantina scala I interno 1 piano S3 - Foglio 878 part. 866 **sub 121** -Zona censuaria 5 categ. C/2 Classe 6 – **consistenza 6 mq.** rendita € 36,88 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato I).

10b - Confini

Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est cantina 122- ovest spazio condominiale di manovra.

Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata.

10c -Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

10d - Stato di occupazione

Con ogni probabilità trattasi della cantina menzionata nell'atto di locazione agevolata sottoscritto ^{***} _____ (cfr. sub 510) ma non identificata nell'interno e nel sub. Contratto valido fino al 20.02.2025 per € 10.800,00 annui.

10e - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato D)

VEDI ELENCO DI CUI AL SUB 508

10f - Stima del bene

Per i criteri della computazione della superficie convenzionale si è fatto riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale. **La superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 6**

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato del bene (non essendo come noto disponibili dati specifici da listini immobiliari ufficiali) fa riferimento alla condizione oggettiva dello stesso in relazione alla ipotizzata natura di **pertinenza esclusiva accessoria** di unità principale di cui invece si è in possesso dei valori immobiliari già esaminati (medio €/mq. 3.300,00). Orbene la destinazione d'uso di cantina, allineandosi alle condizioni sopradette, assume un valore riconosciuto dello 0,25 % della stessa (non comunicante con l'unità principale) pertanto il valore cercato è :

$$\text{€/mq. } 3.300,00 \times 0,25 = \text{€/mq. } 825,00 \times 6 \text{ mq.} =$$

$$\text{€ } 4.950,00 \text{ (arr.to € } 5.000,00 \text{) cad}$$

Stima complessiva delle quattro cantine di cui ai n. 3-4-5-6:

$$\text{€ } 5.000,00 \times 4 = \text{€ } 20.000,00 \text{ (€ ventimila/00)}$$

11 - Unità 4

11a - Catasto e consistenza

Cantina scala I interno 2 piano S3 - Foglio 878 part. 866 **sub 122** - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – **consistenza 6 mq.** rendita € 36,88 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato I).

11b - Confini

Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est cantina 123 - ovest cantina 121.

Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata.

11c - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

11d - Stato di occupazione

In locazione annuale al ^{***} _____ on canone
annuale di € 360,00 con rinnovo tacito salvo disdetta.

11e - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato D).

VEDI ELENCO DI CUI AL SUB 508

12 - Unità 5

12a - Catasto e consistenza

Cantina scala I interno 3 piano S3 - Foglio 878 part. 866 **sub 123** - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – **consistenza 6 mq.** rendita € 36,88 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato I).

12b - Confini

Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est cantina 124 - ovest cantina 123.

Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata.

12c - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

12d - Stato di occupazione

In comodato d'uso gratuito a al al 30 settembre 2023 (scaduto).

12e - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato D)

VEDI ELENCO DI CUI AL SUB 508

13 - Unità 6

13a - Catasto e consistenza

Cantina scala I interno 4 piano S3 - Foglio 878 part. 866 **sub 124** - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – **consistenza 6 mq.** rendita € 36,88 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato I).

13b - Confini

Nord spazio condominiale di manovra – sud cantina 125 – est terrapieno – ovest cantina 123.

Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata.

13c - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

13d - Stato di occupazione

In comodato d'uso gratuito a
settembre 2023 (scaduto)

ino al 30

13e - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato D)

VEDI ELENCO DI CUI AL SUB 508

14 - Unità 7 - box auto -

14a - Catasto e consistenza

Box auto scala H interno 3 piano S3 - Foglio 878 part. 866 **sub 97** - Zona censuaria 5 categ. C/6 - Classe 7 - **consistenza 25 mq.** - rendita € 179,47 (cfr. planimetria catastale, visura e foto allegato L).

14b - Confini

Nord terrapieno – sud spazio manovra condominiale – est locale 98 - ovest corpo scale condominiale.

Accesso attraverso la rampa condominiale in prossimità del cancello di ingresso su via di Vigna Murata.

14c - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

14d - Stato di occupazione

In locazione annuale al sig. _____ con
canone annuale di € 2.000,00 con rinnovo tacito salvo disdetta.

14e - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato D)

VEDI ELENCO DI CUI AL SUB 508

14f - Stima del bene

Per i criteri della computazione della superficie convenzionale si è fatto riferimento a quanto riportato nella documentazione catastale. Dopo verifica grafica la **superficie lorda commerciale risulta pari a mq. 25.**

Il criterio di stima adottato per determinare il più probabile valore di mercato dei beni, prevede l'utilizzo dei due metodi:

- **1. sintetico-comparativo**
- **2. della capitalizzazione del reddito**

Per redigere tali stime ci si è avvalsi:

- del listino dell'Agenzia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari che pubblica i valori al mq. per zona e stato di conservazione (cfr. allegato E)

- 1. Il metodo sintetico comparativo** permette di individuare il valore medio di mercato di **€/mq. 1.750,00** per la destinazione di box auto.

Con la sigla **Vm** identificheremo il valore del bene sul mercato ottenuto attraverso il prodotto **€/mq. 1.750,00 x mq. 25** sup. commerciale, che ci permette di avere

$$Vm = € 43.750,00$$

(€ quarantatremila750/00)

- 2. Il metodo della capitalizzazione del reddito**, possibile in quanto in possesso del contratto di affitto citato, permette le seguenti

operazioni per determinare il valore commerciale V_c :

$$V_c = R - S / i$$

Dove R è il reddito lordo annuo realizzabile con il valore dell'affitto

che secondo contratto risulta uguale ad € 2.000,00

S sono le spese di manutenzione, assicurative e tasse considerate

nel caso in esame al 10 % di $R = € 200,00$

i è il tasso di capitalizzazione medio per abitazioni assunto = 0,035

$$V_c = € 2.000,00 - 200,00 / 0,035 = € 51.400,00$$

il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile -VAI- sarà dato dall'espressione

$$VAI = V_m + V_c / 2$$

$$VAI = € 43.750,00 + € 51.400,00 / 2 = € 47.575,00$$

Il più probabile valore all'attualità dell'immobile si attesta su

€ 47.600,00

(€ quarantasettemila600/00)

15 - Unità 9 - cantina -

15a - Catasto e consistenza

Cantina scala E interno 8 piano S1 - Foglio 878 part. 866 **sub 34** - Zona censuaria 5 categ. C/2 - Classe 6 – **consistenza 5 mq.** rendita € 30,73 (cfr. planimetria catastale e visura allegato L).

15b - Confini

Nord corpo scale condominiale – sud spazio manovra condominiale – est corpo scale condominiale – locale sub 28.

Accesso attraverso la rampa condominiale sud.

15c - Urbanistica

Fabbricato realizzato in data posteriore al 01.09.1967

Licenze edilizie / Concessioni n.

- 289/C del 19.03.1997
- 102/C del 27.01.1999
- 488/C del 26.05.1999
- 859/C del 02.08.2000
- 834/C del 27.07.2001

15d - Stato di occupazione

Contratto di locazione a favore di ^{***}
 annuo € 6.600,00 (scaduto il 8.11.2023).

15e - Ipoteche – trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato H)

VEDI ELENCO DI CUI AL SUB 509