

Tribunale di Roma
Sezione Fallimentare

Fall. n. 791/2021 – CO.GGI.PAR Srl

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Luca Giraldi

Relazione di Stima
Ufficio ed Autorimesse
siti in Roma

Via dell'Osteria del Finocchio n. 24°
e
Via Casilina n. 1836



Geom. Acquaviva Gianluca

Via Felice da Montecchio 77- 00126 Roma
Via Castello d'Ariano 3- 00076 Lariano (RM)
glc.acquaviva@gmail.com
gianluca.acquaviva@geopec.it

Il sottoscritto Geom. Acquaviva Gianluca, con studio in Via Felice da Montecchio 77, 00126 Roma, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 8306, è stato incaricato, dal Curatore del Fallimento, Avv. Luca Giraldi, previa autorizzazione del G.D. Dott.ssa Caterina Bordo, di redigere una Perizia di Stima analitica degli immobili di proprietà del Fall. CO.GGI.PAR. srl, tra cui un ufficio ed una autorimessa con accesso da Via Casilina 1836 ed una ulteriore locale a destinazione catastale autorimessa sita in Via dell'Osteria del Finocchio 24A, tutti adiacenti e comunicanti tra loro.

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito il necessario sopralluogo, si redige la seguente Relazione di Stima in cui verrà data puntuale risposta ai quesiti posti dal Curatore nel Programma di Liquidazione depositato in data 25 marzo 2022 ed approvato dal giudice in data 19 aprile 2022.

Relazione di Stima

Si riportano di seguito i quesiti posti:

- a) Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- b) descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);
- c) riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- d) proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;

- e) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- g) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- h) stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;
- i) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- l) determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.
- m) rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Risposta ai quesiti:

Quesito a)

Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da n. 3 immobili identificati al catasto individualmente, ma di fatto fusi tra loro.

Gli stessi sono siti al piano interrato di due distinti edifici: uno avente accesso da via Casilina 1836, e l'altro da Via dell'Osteria del Finocchio 20 (accesso agli appartamenti) in Roma, e più precisamente in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

I detti locali sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma con i seguenti identificativi:

- Fg. 1034, p.lla 8, sub. 511, zona cens. 6, cat. C/6, classe 10, consistenza mq. 88, superficie catastale mq. 119, rendita €. 259,05, Via dell'Osteria del Finocchio n. 24A, piano S1 (si allega visura catastale all. 1.1);
- Fg. 1034, p.lla 1444, sub. 506, zona cens. 6, cat. A/10, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 75, rendita €. 3.300,16, Via Casilina n. 1836, piano S1 (si allega visura catastale all. 1.2);
- Fg. 1034, p.lla 1444, sub. 507, zona cens. 6, cat. C/6, classe 9, consistenza mq. 112, superficie catastale mq. 129, rendita €. 283,43, Via Casilina n. 1836, piano S1 (si allega visura catastale all. 1.3)

I n. 3 immobili, come detto fusi tra loro, confinano, presi in considerazione singolarmente, con:

- Immobile p.lla 8 sub. 511: distacco su ex tettoia degli immobili sub. 509 e 510, distacco su corte p.lla 8, distacco su corte di altra proprietà, immobile p.lla 1444 sub 506, salvo altri.
- Immobile p.lla 1444 sub 506: immobile sub. 511 della p.lla 8, immobile sub. 507 della p.lla 1444, terrapieno su due lati, salvo altri.
- Immobile p.lla 1444 sub. 507: immobile sub. 506 della p.lla 1444, terrapieno, rampa carrabile con accesso dal civico 1836 di Via Casilina (che conduce al piano S2), box auto sub 23, area di manovra, salvo altri.

Si fa presente che i sub 506 e 507 della p.lla 1444 derivano da soppressioni e frazionamenti che si sono susseguiti negli anni, come di seguito dettagliato:

- i sub. 506 e 507 derivano dalla soppressione del sub. 24 avvenuta in data 27.10.2005 (pratica n. RM0789890 in atti dal 27.10.2005 – frazionamento e parziale cambio di destinazione urbanistica – pratica n. 151757.1/2005)

il sub 24 deriva dalla soppressione della p.lla 630 avvenuta in data 23.11.2000 (pratica n. 284613 in atti dal 23.11.2000 – demolizione totale p.lla 630 e ampliamento – pratica 40280.1/2000). A seguito della detta soppressione la p.lla 630 è stata accorpata alla p.lla 1444 di interesse (si allega visura p.lla 630 – **all. 1.4**).

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è stato fatto un preciso rilievo degli immobili oggetto di stima, necessario per elaborare la pianta dell'attuale immobile e per calcolare la relativa superficie.

Le misurazioni ed il calcolo per la determinazione della consistenza, sono stati eseguiti in conformità con le norme OMI, e cioè considerando la superficie calpestabile al 100%, le pareti perimetrali esterne e le pareti interne al 100% sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e le pareti perimetrali confinanti con altre proprietà al 50%, fino allo spessore massimo di 25 cm.

La consistenza totale è risultata essere pari a mq. 365,86. Alla stessa il sottoscritto ritiene di applicare un coefficiente di ragguaglio pari a 0,60, per parificare la superficie dell'autorimessa a quella del residenziale, coefficiente che tiene conto da una parte delle grandi dimensioni del bene e dall'altra dell'utilità dell'autorimessa in una zona in cui il parcheggio risulta essere scarso, per cui si ha:

$\text{mq. } 365,86 \times 0,60 = \text{mq. } 219,52$

Si specifica che il calcolo della superficie è stato eseguito considerando l'immobile come unitario, in quanto i confini catastali delle tre porzioni non sono di fatto individuabili, sovrapponendosi in più punti. Anche la porzione a destinazione ufficio, parte integrante dell'autorimessa, non può essere venduta o utilizzata separatamente dalla restante porzione immobiliare, e deve pertanto considerarsi pertinenziale, per cui la sua superficie va parificata a quella della autorimessa stessa, applicando quindi per tutta la superficie lo stesso coefficiente di ragguaglio.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei singoli immobili, richieste ed ottenute dall'Agenzia delle Entrate (**all. 2.1, 2.2, 2.3**) si sono evidenziate alcune difformità che verranno meglio dettagliate nella risposta al quesito b), ma che si riassumono di seguito:

- Come detto i tre immobili sono all'attualità fusi tra loro. I loro confini catastali non sono, individuabili in quanto in alcuni punti si ha una vera e propria sovrapposizione dei beni.
- L'immobile sub 511 della p.lla 8, era utilizzato come sala da ballo dell'adiacente locale

contraddistinto con i sub 509 e 510 (oggetto di altra perizia), ed era collegata agli stessi da una scala interna. Il collegamento era assicurato anche dall'ascensore che diparte dal piano seminterrato, realizzato dalla Co.ggi.par. nel vano ex tettoia.

- Il detto sub. 511, censito come autorimessa, in realtà all'attualità non ha un ingresso autonomo carrabile. In corrispondenza di quello riportato sulla planimetria catastale vi è parte del locale sub 506 (catastalmente ufficio) e in parte il terrapieno.
- Per quanto riguarda il sub 506 della p.lla 1444, fuso con i confinanti immobili, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale con particolare riferimento alle tramezzature interne, oltre che per l'utilizzo che ne veniva fatto (palestra in luogo di un ufficio).
- Per quanto riguarda il sub 507 della p.lla 1444, catastalmente autorimessa, si fa presente che all'attualità la stessa non potrebbe in alcun modo essere utilizzata come tale in quanto al suo interno sono state eseguite molteplici tramezzature per creare all'interno del locale spazi autonomi e servizi igienici (il locale era utilizzato come palestra).
- Inoltre l'accesso carrabile al sub 507 è stato modificato e suddiviso in due distinti accessi pedonali, con l'istallazione di due distinti portoncini.
- Sempre all'interno del sub 507 è stata realizzata una scala a chiocciola che collega il piano S1 al piano S2, scala chiusa da un tramezzo che la separa totalmente dal resto dell'immobile e con accesso solo dall'esterno

Le dette difformità sono state graficizzate nel disegno planimetrico eseguito dal sottoscritto in cui è riportato lo stato attuale dei due immobili (**all. 3**).

Quesito b)

Descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);

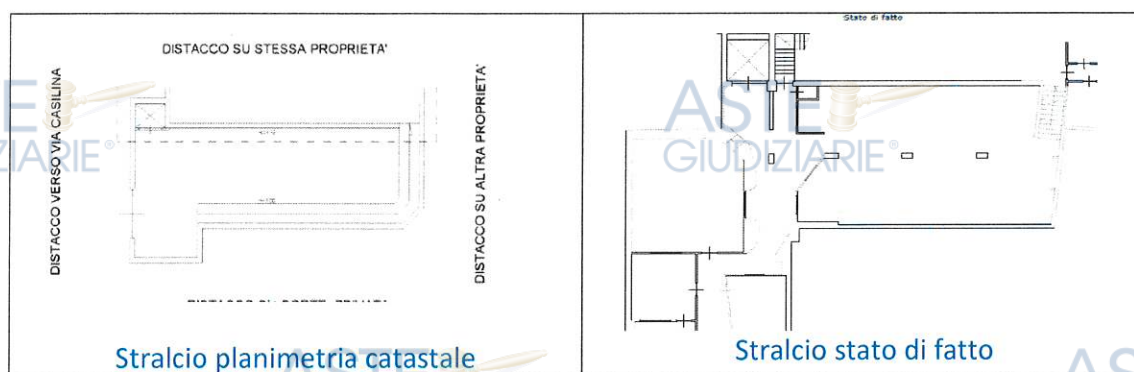
Come detto gli immobili oggetto di stima sono allocati al piano interrato e sono parte uno di una palazzina con accesso da Via dell'Osteria del Finocchio (civ. 20 per il residenziale e civ. 24 per l'immobile di interesse) e gli altri due sono parte del complesso residenziale con accesso da via Casilina civ. 1836.

Gli immobili di interesse sorgono in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

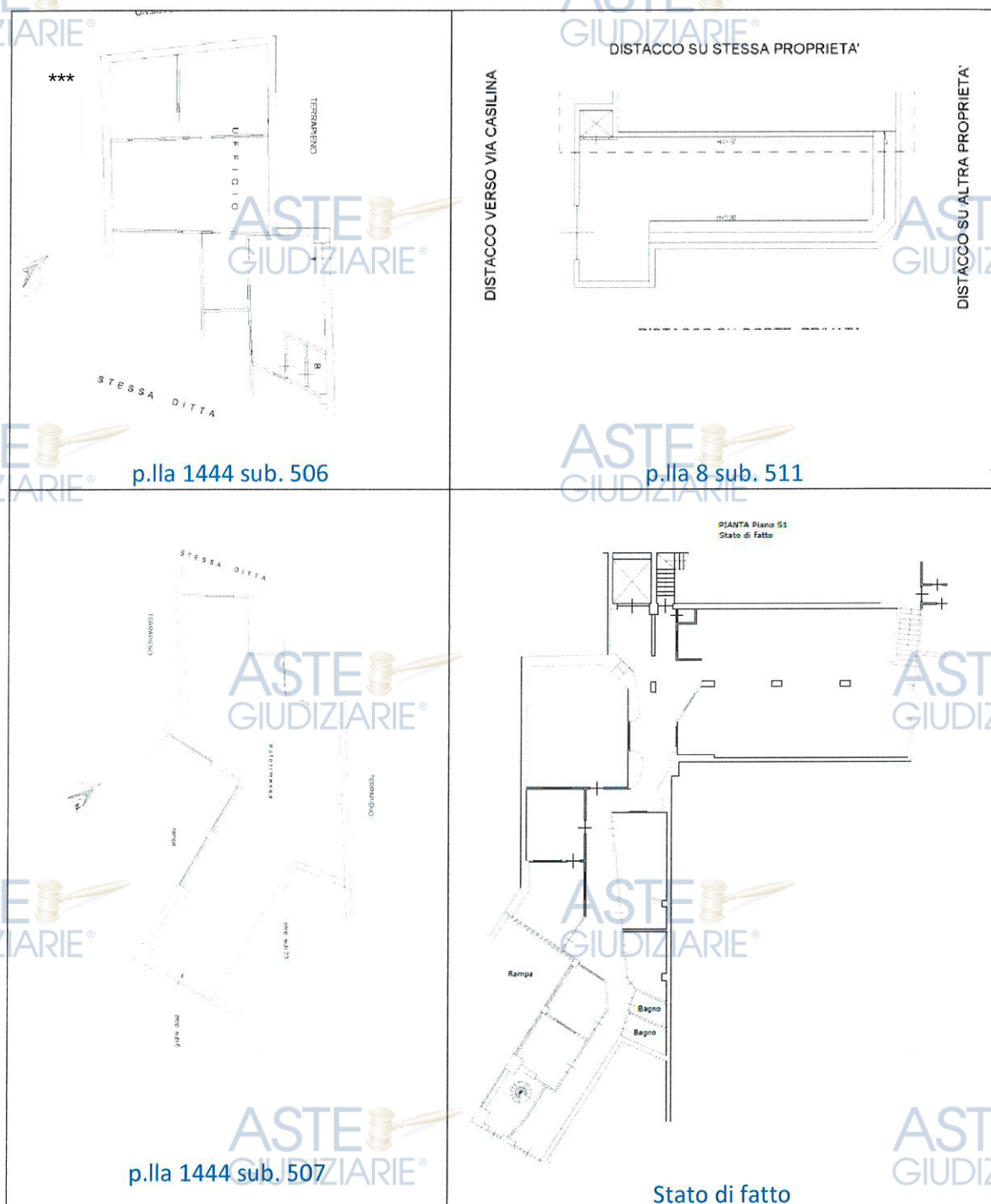
Il quartiere, che si estende lungo la Via Casilina, ha visto il suo maggior sviluppo gli anni '60 e '70, epoca in cui si è avuta una forte espansione abusivista. E' fornito di tutti i servizi di zona quali posta, scuole, negozi di ogni genere ed è ben collegato al centro urbano, grazie alla Via Casilina che giunge fino al centro della Città, ma anche con i mezzi pubblici, in particolare con la Metropolitana di Roma linea C, la cui fermata "Bolognetta" si trova a pochi passi dagli immobili oggetto della presente relazione.

La zona è dedicata alla viticoltura, in particolare del vino Frascati DOC, questo fa sì che agli agglomerati residenziali si alternano ampi spazi a verde.

Come accennato nel precedente quesito, l'immobile catastalmente adibito ad autorimessa e censito al fg. 1034 p.la 8, sub 511 (Via dell'Osteria del Finocchio civ. 24), è privo di accesso carrabile autonomo. Allo stesso si potrebbe accedere, pedonalmente, per mezzo dell'ascensore (all'attualità non funzionante) realizzato nella ex tettoia, o dalla scala esterna che apre sullo spiazzo della palazzina, ma in entrambi i casi occorrerebbe transitare nella zona "ex-tettoia" oggi inglobata con i sub 509 e 510 oggetto di separata perizia. Il detto immobile è collegato con una scala interna (non riportata nella planimetria catastale) posizionata al lato destro del vano ascensore, al sottostante immobile (non di interesse).



Come si evince dal confronto tra le due sovrastanti immagini, all'attualità l'immobile risulta fuso ed in parte sovrapposto con l'adiacente sub 506 della p.la 1444 (catastalmente ufficio), e, a loro volta, entrambi fusi con l'adiacente sub 507 (autorimessa).



Anche il sub 506 è di fatto privo di accesso autonomo. L'unico immobile ad avere accesso dall'esterno è il sub. 507, il cui portoncino (originariamente cancello carrabile) apre al piano interrato della palazzina con accesso dal civico 1836 di Via Casilina, in adiacenza ai locali box auto, sullo spazio adibito a manovra. Alla sinistra del portone di accesso è stato creato un ulteriore portoncino a protezione della scala a chiocciola che conduce al piano inferiore.



Le rifiniture interne dell'immobile nel suo insieme, non sono assolutamente quelle tipiche di locali a destinazione autorimessa, in quanto lo stesso veniva utilizzato come sala da ballo e palestra, infatti al suo interno sono stati realizzati, allo scopo di creare ambienti separati, molteplici tramezzi, alcuni in muratura intonacati e tinteggiati, altri in vetrocemento, per permettere il passaggio della luce.

Sono inoltre stati realizzati servizi igienici.

I pavimenti, per la quasi totalità, sono rivestiti con maioliche in gres.

Parte delle pareti presentano notevoli infiltrazioni di umidità, con conseguente distacco dell'intonaco.

Le uniche finestre che permettono l'accesso di aria dall'esterno sono poste sul lato che confina con la rampa di accesso ai locali posti al piano inferiore (-2) collegati a quelli di interesse per mezzo di n. 2 scale poste sui lati opposti dell'immobile, mentre la luce filtra anche da alcuni lucernai posti sul soffitto del sub 511.

Si riportano alcune fotografie



Sub 511



Sub 511 e sub 506



Sub 511 e sub 506



Sub 506



Sub 506



Sub 507



Sub 507



Sub 507



Sub 507



Sub 507



Sub 507



Sub 507



Infiltrazioni di umidità



Infiltrazioni di umidità



Infiltrazione di umidità



Infiltrazioni di umidità

Quesito c)

riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;

Il sottoscritto ha eseguito le ispezioni telematiche per i n.3 immobili (**all. 4**) e dall'esame dalle stesse sono risultati i seguenti gravami:

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 17/10/2018 (reg. part. 21941 - reg. gen. 119271), a rogito notaio Mandarinini Alfredo (repertorio 52502/26935 del 12/10/2018) derivante da Costituzione di Ipoteca Volontaria, capitale €. 2.353.279,26, a favore di ***

con sede in

gravante sugli immobili oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.la 1444 sub 506 e 507 e p.la 8 sub. 511, oltre che su altri beni di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.1**).

— Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19/01/2021 (reg. part. 3630 - reg. gen. 5201). presso Corte D'Annello di Roma (repertorio 29669 del 14/12/2020) richiesto da ***

ontro CO.GGI.PAR. SRL gravante, tra gli altri, sugli immobili oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 506 e 506 e p.lla 8 sub. 511, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 4.2**).

Si riporta altresì l'annotazione relativa al frazionamento di mutuo che ha riguardato il sub 24, da cui derivano gli immobili oggetto di perizia:

— Annotazione ad Iscrizione del 07/08/2007 (reg. part. 49642 - reg. gen. 145879), a rogito notaio D'Alessandro Luigi (repertorio 9473 del 16/02/2001), frazionamento di mutuo riguardante, tra gli altri, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. sub. 24, originario degli attuali sub 506 e 507 (vedi nota **all. 4.3**).

Si fa inoltre presente che sull'immobile censito al sub 506 gravava una ipoteca legale iscritta in data 24/09/2009 (reg. part. 34695 - reg. gen. 124672), pubblico ufficiale (rep. 134218/97 del 16/09/2009). Detta ipoteca è stata cancellata totalmente con l'annotazione n. 18285 del 24/12/2013.

Si è altresì eseguita una ispezione telematica per soggetto (**all. 5**), riscontrando un ulteriore pignoramento gravante su altri immobili di proprietà del Fallimento, oltre la sentenza dichiarativa di Fallimento, trascritta in data 03.01.2022, rp 78, rg 78, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Rep 816/2021, del 18.11.2021, richiesto

Provenienza

Gli immobili censiti al NCEU al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 506 e 507 sono pervenuti nella proprietà dell'*** virtù di Atto di Compravendita a rogito

notaio Luigi D'Alessandro redatto in data 23 febbraio 2001, rep. 9555, racc. 4098, trascritto in data 28 aprile 2005, Registro Generale 52206 e Registro Particolare 32079.

Con il detto atto la società ha acquistato, tra gli altri, l'immobile censito al NCEU del comune di Roma al foglio 1034 p.lla 1444 sub 24 da cui derivano i beni oggetto di perizia. (**all. 6**).

Successivamente la Società ha variato la sua Ragione Sociale in CO.GGI.PAR SRL, con atto a

rogito Notaio Mario De Angelis del 29 gennaio 2002, rep. 9299, trascritto in data 5 febbraio 2002, Registro Generale 10585 e Registro Particolare 6937.

Per quanto attiene l'immobile censito al fg. 1034, p.la 8, sub. 511, non si hanno riferimenti su come sia pervenuto alla Società ma si legge in visura si che l'immobile è stato costituito in data 22.10.2013 anno in cui è stata censita e sembrerebbe derivare semplicemente da un frazionamento della p.la 8,

Trascrizioni atti di provenienza

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza (all. 7) dell'immobile al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio.

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034 - p.la 1444 - subb. 506-507

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1998 al 23/02/2001	ACQUISTO TERRENO - P.la 1444	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	19/02/1998	5124	1684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	09/03/1998	11992	8525
Dal 23/02/2001 al 29/01/2002	*** (all. 7.2) LOCALE GARAGE SUB. 24 (190 MQ.)	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	23/02/2001	9555	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	27/02/2001	15991	10529
Dal 29/01/2002 ad oggi	CO.GGI.PAR. S.R.L., atto di trasformazione di Società (già all. 7) LOCALE GARAGE SUB. 24. (190 MQ.)	Atto trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario De Angelis	29/01/2002	9299	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RRII Roma 1	05/02/2002	10585	6937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034 - p.lla 8 - sub 511

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1998 al 23/02/2001	ATTO DI ACQUISTO TERRENO (ANCHE DELLA P.LLA 1444)	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	19/02/1998	5124	1684
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	09/03/1998	11992	8525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/1987 al 04/08/2003		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Manara	27/07/1987	20595	5146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	30/07/1987	44436	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2003 ad oggi	CO.GGI.PAR. S.R.L., per atto di acquisto dalla UNITA' IMMOBILIARE CENSITA NEL 2013 (MANCA SULL'ISPEZIONE CHE SU VISURA)	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario De Angelis	04/08/2003	12018	4336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 1	28/04/2005	52206	32079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dall'esame di quanto riportato nella tabella si evince la continuità della Proprietà nel ventennio.

Quesito d)

proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;

Gli immobili oggetto di stima risultano accatastati, ancorché le planimetrie presenti in Catasto non rispecchino lo stato dei luoghi, come ampiamente dettagliato nella risposta ai quesiti a) e b) a cui si rimanda.

Per completezza si riepilogano le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali in occasione dei sopralluoghi, rilevabili anche dal confronto tra le suddette e la planimetria rispecchiante lo stato attuale redatta dal sottoscritto (già all. 3):

- i tre immobili sono all'attualità fusi tra loro. I loro confini catastali non sono, individuabili in quanto si ha una vera e propria sovrapposizione di alcune porzioni degli stessi.
- L'immobile sub 511 della p.lla 8, era utilizzato dalla proprietà come sala da ballo insieme all'adiacente locale contraddistinto con i sub 509 e 510 (oggetto di altra perizia), e collegato agli stessi da una scala interna e da ascensore realizzato dalla Co.ggi.par.
- Il detto sub. 511, ancorché censito come autorimessa, in realtà all'attualità non ha un ingresso autonomo carrabile. In corrispondenza di quello riportato sulla planimetria catastale vi è parte del locale sub 506 (catastalmente ufficio) e in parte un terrapieno.
- Il sub 506 della p.lla 1444, fuso con i confinanti immobili, risulta difforme rispetto alla planimetria catastale con particolare riferimento alle tramezzature interne, oltre che per l'utilizzo che ne veniva fatto (palestra in luogo di ufficio).
- Il sub 507 della p.lla 1444, catastalmente autorimessa, all'attualità non potrebbe in alcun modo essere utilizzata come tale in quanto al suo interno sono state eseguite molteplici tramezzature per creare varie sale e servizi igienici (il locale era utilizzato come palestra).
- L'accesso carrabile al sub 507 è stato modificato. All'attualità vi sono due distinti accessi protetti da portoncini.
- All'interno del sub 507 è stata realizzata una scala a chiocciola che collega il piano S1 al piano S2, scala chiusa da un tramezzo e con accesso esclusivo dall'esterno.

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile identificato al fg 1034, p.lla 8 sub 511 è censito con categoria C/6 - autorimessa, come pure l'immobile sub. 507 della p.lla 1444.

L'immobile identificato al fg 1034 p.lla 1444 sub 506 invece è censito con cat. A/10 – ufficio.

Quesito f)

indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

Come detto, i tre immobili sono situati al primo piano interrato di due distinti edifici.

Gli immobili sub. 506 e 507 della p.lla 1444 sono parte di una palazzina edificata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 19.12.1997, n. 1074/C prot. n. 2178 e successiva voltura del 03.06.1998, n. 498/C, prot. 20155. **(all. 8)**

L'immobile censito al fg. 1034, p.lla 8 sub 511, è invece allocato al piano interrato di una palazzina edificata in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 06.12.1955, n. 1524 e successiva variante 1438/AR del 1956. Si fa presente però che lo stesso risulta essere stato costituito successivamente, ovvero in data 22.10.2013 (come si evince dalla visura catastale dello stesso), ad opera della Co.ggi.par. che lo ha realizzato, probabilmente, in forza di permesso DIA ai sensi L.662/96 prot. n. 39000 del 24/06/2003 (di cui non è stato reperito elaborato grafico presso i competenti uffici) **(all. 9)**

Inoltre, successivamente sono stati eseguiti dalla Co.ggi.par. srl ulteriori opere di ristrutturazione senza che per le stesse siano stati richiesti i dovuti permessi.

Nello specifico, come si evince da documentazione fotografica, la società ha realizzato una diversa distribuzione degli spazi interni e un cambio di destinazione d'uso per adibire il locale a sala da ballo con creazione di spazi per le diverse attività.

Inoltre è stata eliminata una scala di collegamento esterna, è stata realizzata la fusione delle unità immobiliari (box 8-9 con area parcheggio pertinenziale- vedi progetto), frazionamento

originaria unità immobiliare posta al PS1 (livello inferiore) con modifica altezza interna e quota imposta, realizzazione di una scala coperta di collegamento esterna con adiacente locale ascensore.

Con riferimento alle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi, progetto di Concessione Edilizia e le planimetrie catastali, lo stesso deve essere regolarizzato mediante pratiche urbanistica da presentare presso il Municipio di appartenenza.

Per valutare la problematica si è consultato Tecnico Edilia Privata del Municipio di appartenenza concordando il percorso urbanistico da eseguire per la regolarizzazione con destinazione ad Autorimessa.

Nello specifico:

Pratica Urbanistica con presentazione presso Municipio VI del progetto ANTE e POST OPERAM con Regolarizzazione Difformità presenti.

Costo presentazione €. 401,24

Costo delle sanzioni per opere interne €. 1.000,00

Oneri Professionali (progetto, accastamento) €. 15.000,00 + iva + cng

Di detti oneri si terrà conto, portandoli in detrazione, in occasione della determinazione del valore di stima.

Quesito g)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Gli immobili di proprietà del fallimento, come riportato nel PDL, sono costituiti da:

- 1. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 507, consistenza mq. 112;**
- 2. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 22, consistenza mq. 23;**

3. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 509, consistenza mq. 683;
4. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 515, consistenza mq. 12;
5. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 516, consistenza mq. 12;
6. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 517, consistenza mq. 12;
7. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 518, consistenza mq. 12;
8. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 508, consistenza mq. 44;
9. Proprietà per 1/1, categoria F/1, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 519;
10. Proprietà per 1/1, categoria A/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano 2-3, int.9, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 18, consistenza 5 vani;
- 11. Proprietà per 1/1, categoria A/10, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 506, consistenza 4,5 vani;**
12. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 20, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 509, consistenza mq. 112;
13. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 510, consistenza mq. 125;
- 14. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 511, consistenza mq. 88;**

15. Proprietà per 1/1, categoria A/4, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 1, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 3, consistenza vani 1;
16. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 6, consistenza vani 2;
17. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 7, consistenza vani 2;
18. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano T, identificato al Catasto al foglio 4, particella 212, consistenza mq. 64;
19. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 202, consistenza are 197;
20. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 204, consistenza are 20.

Oggetto della presente perizia sono esclusivamente gli immobili identificati con i numeri progressivi 1, 11 e 14, all'attualità fusi tra loro e che dovranno quindi essere venduti come unico Lotto, che verrà nominato **"Lotto 13"** (seguendo la precedente numerazione dei lotti stimati dal precedente CTU).

Quesito h)

stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;
Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi.

Quesito i)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Sugli immobili oggetto di stima non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri, né vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Quesito I)

determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.

Il sottoscritto in relazione alla situazione dei beni oggetto di perizia e alle loro caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il loro più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quelli oggetto di stima.

Occorre quindi individuare, mediante una accurata ricerca, quanto il mercato immobiliare è disposto a riconoscere ad un immobile il più possibile simile per caratteristiche, localizzazione e stato manutentivo a quelli oggetto di stima.

Dalla attenta ricerca eseguita per l'individuazione del valore unitario di mercato per immobili di analoghe caratteristiche di localizzazione e costruzione, effettuata presso le agenzie immobiliari, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate (**all. 10**) e del Borsino immobiliare (**all. 11**), si sono riscontrati, per immobili residenziali in stato conservativo "normale", i seguenti valori immobiliari:

- Quotazioni OMI: min €. 500,00- max €. 700,00
- Borsino Immobiliare: min €. 751,00 - med. €. 933,00 - max €. 1.115,00

Il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione i valori medi riscontrati, a loro volta mediati tra loro, per cui si ha:

$\text{€/mq. } (700,00 + 933)/2 = \text{€/mq. } 816,50$, che si arrotonda ad **€/mq. 800,00**

Il valore come sopra determinato viene moltiplicato per la superficie ragguagliata degli immobili considerati come un tutt'uno in quanto, come detto, non possono essere venduti singolarmente.

Si ricorda, come detto, che la porzione del bene a destinazione ufficio (A/10), non può essere considerato come un ufficio "tipico". L'utilizzo che può esserne fatto è esclusivamente a servizio dell'autorimessa di cui è parte integrante, anche in considerazione del fatto che è privo di accesso autonomo e, allo stato attuale, è privo di servizi igienici.

Quanto sopra premesso, il valore dell'immobile è pari a:

$\text{mq. } 219,52 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€. } 175.616,00$

Valore di stima €. 175.616,00 da cui andrà sottratto l'importo da sostenere per le regolarizzazioni urbanistiche di cui sopra.

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Trattandosi di superficie non residenziali/ commerciali non è necessario redigere il Certificato di Attestazione Energetica.

Roma, 30/01/2025



Elenco allegati

1. Visure storiche catastali
2. Planimetrie catastali
3. Planimetria stato di fatto
4. Ispezione telematica per immobile e note
5. Ispezione telematica per soggetto
6. Atto di provenienza subb. 506 e 507
7. Trascrizioni atti di provenienza – continuità nel ventennio
- 7A Trascrizioni atti di provenienza – continuità nel ventennio
8. Progetto Concessione Edilizia
9. Documentazione Municipio VI
10. Quotazioni OMI
11. Quotazioni Borsino immobiliare