

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Via Largo Rodolfo Villani n. 61- Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma elettronica



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA	3
3. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE	4
4. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI	5
5. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	5
6. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
7. CONCLUSIONI	9
ALLEGATI.....	9





TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Largo Rodolfo Villani n.61 – Roma

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 ha ricevuto incarico dal G.D. Dott. Francesco Cottone, previa istanza n.9 del 08/11/2024 del Curatore Dott. Igor Catania, al fine di procedere alla stima del valore di mercato dei compendi immobiliari della società.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, nello specifico, è mirata alla Stima di un appartamento e posti auto di pertinenza siti nel Comune di Roma, Municipio X, località Acilia, Largo Rodolfo Villani n. 61, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 1075 con la particella 3288 sub 23 (appartamento) int. 14, piano terra, categoria A7 (abitazione in villino), classe 06, vani 3,5 Rendita € 723,04; sub 24 (posto auto) int. 14, piano terra, categoria C6, classe 07, mq 15, rendita € 27,89; sub 52 (posto auto) piano terra, categoria C6, classe 07, mq 15, rendita € 27,89.

2. Identificazione dell'oggetto di stima

Allo stato attuale la stima ha per oggetto un appartamento in villino a schiera con annesso posto auto ed un ulteriore posto auto esclusivo in parcheggio comune, sito nel Comune di



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Roma, con accesso da Via Rodolfo Villani, località Acilia, come meglio evidenziato nell'Elaborato Planimetrico della particella 3288, depositato in catasto con prot. RM0604704 del 23/10/2024 (all. n.01).

3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Nell'atto di compravendita notaio Dott. Antonio Oliva, rep. 31.838, racc. 21.124 del 23/06/2016 (all. n.02), con il quale la P.R. Costruzioni S.r.l. ha acquisito la proprietà dell'immobile in oggetto, al paragrafo "quinto", relativamente alla legittimità della costruzione, si dichiara: *"... la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è intervenuta in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 5 marzo 2008 col n.205, che è stata presentata, per modifiche non essenziali, D.I.A. al Comune di Roma in data 15 maggio 2008 prot. n.QI/2008/0031756 con riferimento alla quale è intervenuta la dichiarazione di fine lavori dell'opera da parte del professionista responsabile in data 6 luglio 2010, prot.n. 63445 attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto autorizzato; che è stata, infine, presentata per ristrutturazione interna all'abitazione CILA in data 31 marzo 2016 prot. n.33662; (...) che è intervenuta da parte del professionista responsabile in data 12 maggio 2016 prot.n.50543 attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto autorizzato e che non vi sono state infine modifiche comportanti la necessità di ulteriori titoli abilitativi e che neppure sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 cit. L.47/85."*

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19/12/2024, si è potuto accertare che rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale dell'abitazione, la parte di terrazzo adiacente alla zona abitabile, è stata chiusa ampliando il soggiorno e creando una nuova camera e un nuovo bagno. Questo ampliamento non risulta dichiarato nella legittimazione riportata nell'atto di compravendita, pertanto risulta eseguita abusivamente.

Le difformità rilevate sono in gran parte insanabile, devono essere demolite e ripristinato lo stato d'uso autorizzato.

Allo stato attuale, per quanto sopra relazionato, senza la regolarizzazione degli abusi accertati, **l'immobile non può essere oggetto di transazione.**

Si procederà comunque alla stima del valore che potrebbe essere offerto sul libero mercato, solo della parte e per l'uso legittimo, dopo la necessaria regolarizzazione.



Nelle planimetrie delle unità immobiliari depositate in catasto, corrispondenti a quelle allegate all'atto di compravendita citato, si ricavano le superfici grafiche:

1- Abitazione piano terra – sub 23 (all. n.03)

Superficie residenziale mq 50,00

Terrazzo mq 56,00

Giardino Anteriore mq 25,00

Giardino posteriore mq 40,00

2- Posto auto annesso all'abitazione - sub 24 (all. n.04)

Superficie mq 15,00

3- Posto auto di pertinenza - sub 52 (all. n.05)

Superficie mq 15,00

4. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

L'insediamento di Acilia si presenta come una zona disomogenea, dove si alternano blocchi di edilizia pubblica, villette abusive ed edifici privati. La rete stradale è incompleta e risultano assenti le connessioni interne. La zona è inoltre segnata dall'insufficienza della rete idraulica, fognaria e dei vecchi canali¹.

Gli immobili oggetto di stima sono ultimati anche se apparentemente non abitati.

5. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non

¹ <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pru/pru-acilia.html>



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Nel mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Quadrilocale in Largo Rodolfo Villani posto all'interno dello stesso complesso immobiliare di quello in oggetto e di uguale qualità e consistenza (all. n.06a).
Superficie mq 101. Prezzo offerto € 280.000 - Valore unitario €/mq 2.772;
- 2 - Quadrilocale in Largo Rodolfo Villani posto all'interno dello stesso complesso immobiliare di quello in oggetto e di uguale qualità e consistenza (all. n.06b),
superficie mq 115. Prezzo offerto € 275.000 – Valore unitario €/mq 2.391;

La quotazione riportata sul sito Immobiliare.it per gli immobili in vendita nella zona Acilia, Casal Bernocchi, Centro Giano, Dragona, Malafede, Vitinia è di €/mq 2.309 (all. n.07).

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Acilia, primo semestre 2024 (all. n.08), per ville e villini in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 1.750 e 2.500.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*



Posizione:

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto,*



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

La ricerca di mercato ha prodotto due risultati appartamenti del tutto simili posti all'interno dello stesso condominio, quindi certamente applicabili per la stima dell'immobile in oggetto, con valore medio di €/mq 2.580.

Considerato lo stato di uso "a nuovo" e le buone rifiniture dell'appartamento, si ritiene che per la vendita della costruzione possa essere richiesto, cautelativamente rispetto ai valori risultanti dall'indagine di mercato effettuata per appartamenti simili offerti in vendita sul mercato immobiliare all'interno del medesimo condominio, il prezzo unitario di € 2.500,00, pari al valore massimo individuato dall'OMI.

6. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Sulla base delle misure rilevate nel precedente paragrafo 3, la superficie commerciale dell'intero fabbricato sarà uguale:

Sup. residenziale abitabile mq 50,00 x coeff. param. 1 = sup. comm. mq 50,00;

Sup. terrazzo mq 56,00 x coeff. param. 30% = sup. comm. mq 16,80;

Sup. giardino fino a mq 50 (=sup. abitabile) x coeff. param. 10% = sup. comm. mq 5,00

eccedente mq 15 x coeff. param. 2% = sup. comm. mq 0,30

Sup. posto auto annesso mq 15,00 x coeff. param. 0,50 = sup. comm. mq 7,50;

Sup. posto auto non comunicante mq 15,00 x coeff. param. 25% = sup. comm. mq 3,75.

Superficie commerciale complessiva del fabbricato = mq 83,35

Considerato il valore unitario base di stima sopra determinato e pari a €/mq 2.500,00, si può stabilire il valore commerciale del fabbricato pari:

Superficie commerciale totale mq 83,35 x prezzo base €/mq 2.500,00 =

Probabile valore attuale del fabbricato, **dopo la necessaria regolarizzazione**, in cifra tonda
€ 208.000,00=.



7. Conclusioni

Si conferma come lo stato di illegittimità della costruzione non consente la stipula di atti di cessione. Per rendere possibile la cessione devono prima essere eliminati tutti gli abusi e ripristinato lo stato di legittimità.

Si ritiene che il costo necessario al ripristino allo stato di legittimità possa essere stimato in nel 20% del valore sopra stimato, quindi circa € 40.000,00.

Sulla base di quanto relazionato si può stabilire che il valore commerciale dell'immobile in oggetto, **dopo la necessaria regolarizzazione**, sarà pari ad € 208.000,00.

Si segnala che la stima innanzi espressa è di natura probabilistica e, quindi, soggetta ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Giuseppe Capobianco, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo principi basati sull'etica professionale improntando la stessa a criteri di obiettività.

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco