

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 Giorgio Bassani n.41- Roma

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, data firma elettronica



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA	4
3. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE	4
4. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI	7
5. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	7
6. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	10
7. CONCLUSIONI	11
ALLEGATI.....	12



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 Via Giorgio Bassani n.41 – Roma

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

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 posto auto di pertinenza sito nel Comune di Roma, Municipio X, località Infernetto, Via Giorgio Bassani n.41, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 1116 con la particella 3049 sub 3 legato al sub 9 (appartamento e giardino), categoria A7 (abitazione in villino), classe 08, vani 10 rendita € 2840,51, sub 10 (box auto), categoria C6, classe 12, mq 55, rendita € 221,56. In catasto la toponomastica non è stata aggiornata e l'indirizzo risulta essere Via Giulio Bertoni SNC Lotto 5.



2. Identificazione dell'oggetto di stima

Allo stato attuale la stima ha per oggetto un appartamento in villino quadrifamiliare con annesso box auto, sito nel Comune di Roma, con accesso da Via Giorgio Bassani, località Infernetto.

3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Si premette che la Procedura della Liquidazione della [REDACTED] ha trasmesso i documenti relativi allo stato di legittimità della costruzione oggetto di stima sotto elencati:

- 1- Copia modulo D.I.A. Piano Casa intervento di ampliamento protocollato presso il Municipio X di Roma con il n. 61858 del 30/05/2017;
- 2- Copia reversale W84320 del 30/05/2017 per Super D.I.A. piani casa;
- 3- Copia Relazione Tecnica per intervento di ampliamento redatta dal progettista Arch. Mauro Guidaldi, protocollata presso il Municipio X di Roma con il n. 61858 del 30/05/2017;
- 4- Copia Perizia Asseverata redatta dall'Arch. Mauro Guidaldi, protocollata presso il Municipio X di Roma con il n. 61858 del 30/05/2017;
- 5- Copia elaborato grafico non protocollato, per intervento di ampliamento (Piano Casa) localizzato in Via Giulio Bertoni snc, commissionato da [REDACTED], per appartamento identificato in Catasto del Comune di Roma al foglio 1116, particella 3049, Sub 9.

Detti documenti, che si intendono integralmente acquisiti, saranno allegati esclusivamente per le parti e pagine d'interesse alla presente perizia.

Come dichiarato a pagina 1 della Relazione Tecnica, a firma dell'Arch. Mauro Guidaldi (in elenco doc. n.3), la legittimità dell'edificazione della costruzione del villino deriva dal Titolo edilizio P.d.C. n.137/2011 (all. n.01).

La superficie in ampliamento di cui alla D.I.A. 61858/2017, dichiarata dal Progettista Arch. Mauro Guidaldi nella Relazione Tecnica (in elenco doc. n.3) alla pagina 12 (all. n.02), come determinate nell'elaborato grafico (in elenco doc. n.5), è pari a mq 31,20 (all. n.03).

La rappresentazione grafica attuale dell'immobile, dichiarata dal Geom. Cristian D'Amassa in Catasto Fabbricati con prot. RM0597349 del 20/11/2019 (all. n.04a e 04b), differisce



sostanzialmente nella categoria d'utilizzazione e nella distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato con D.I.A. 61858/2017.

Al piano interrato parte dell'area destinata a garage progettato di mq 95,00, è stata accatastata in diversa categoria (locale impianti ed essiccatoio). Nell'area destinata a cantina è stato indicato un lavatoio ed è stata ampliata la zona filtro. Il bagno, la camera ed il disimpegno sono variati nella distribuzione e consistenza superficiaria.

Al piano terra la suddivisione degli ambienti interni è diversa rispetto a quanto riportato nella D.I.A. 61858/2017 e appare, invece, corrispondere a quanto dichiarato in catasto.

Al piano primo quanto realizzato è difforme da entrambi gli elaborati, progettuali allegati alla D.I.A. e dichiarazione in catasto.

Nel corso del sopralluogo in data 19/12/2024 si sono potute accertare le su richiamate sostanziali differenze sia con la rappresentazione planimetrica depositata in catasto, che con quanto legittimato con la D.I.A. 61858/2017.

Al piano interrato il garage è stato ridotto dimensionalmente su due lati. La parete di fondo ed una parete laterale. Le aree di risulta sono utilizzate quali residenziali.

Quota parte dell'area destinata a garage, ed indicata nella planimetria catastale come essiccatoio, è stata trasformata in locali abitabili.

Nella zona finale del garage è stata realizzata una porta di accesso ad un locale servizi tecnologici edificato al di sotto dell'area pavimentata al piano terra oltre che di fronte al portico e compreso tra l'intercapedine e la piscina. Questo locale non è previsto nel progetto originario né dichiarato nella D.I.A.. Detto locale, nonostante sia interrato e, quindi, non considerabile quale maggiore superficie e/o cubatura utile lorda, avrebbe dovuto esser anch'esso oggetto di denuncia di nuova costruzione e, relativamente alle opere strutturali necessarie per la sua realizzazione, si sarebbe dovuto procedere a deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile (calcolo di verifica e progetto strutturale). Oltre quanto sopra si è rilevata la presenza, in questo locale, di un gruppo elettrogeno di elevata potenza alimentato a gasolio e per il quale si dovrebbe procedere a verifica di sicurezza sia per quanto attiene alle emissioni dei gas di scarico in atmosfera che ai fini antincendio.

La suddivisione degli ambienti a piano terra corrisponde all'accatastamento che è difforme rispetto a quanto assentito con la D.I.A..



I locali al piano primo sono stati completamente trasformati nella suddivisione e adibiti a vani abitabili (camere da letto e servizio igienico sanitario).

Le difformità rilevate rispetto al permesso di costruire e alla D.I.A. presentata, risultano essere in gran parte insanabili. Si dovranno eseguire demolizioni e dovrà essere ripristinato lo stato d'uso autorizzato.

Per quanto riguarda l'ampliamento al piano interrato, se non demolito, oltre ad essere presentata denuncia presso l'Ufficio Comunale, dovrà essere presentata denuncia in sanatoria presso l'Ufficio del Genio Civile per le opere strutturali non facenti parte del progetto originario. Analogamente per quanto attiene le opere realizzate al piano terreno, con il Piano casa, e con specifico riferimento al solaio di chiusura della ex chiostrina interna.

Non risultano neppure dichiarati in catasto, la tettoia di fronte al cancello carrabile di accesso al giardino e la piscina.

Allo stato attuale, per quanto sopra relazionato, in assenza della 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 esclusivamente delle superfici per le quali l'uso è legittimo e dopo la necessaria regolarizzazione.

Nell'elaborato grafico della D.I.A., (in elenco doc. n.5) si possono rilevare le superfici grafiche delle aree coperte e scoperte:

1- Piano seminterrato (all. n.05a) – superficie utile lorda edificata mq 201,80 della quale:

Autorimessa mq 105,00

Superficie abitabile (recupero) mq 20,80

Cantina mq 35,00

Filtro mq 3,40

Vano caldaia mq 2,00

Intercapedine mq 29,00

Vano scala mq 6,60

2- Piano terra (all. n.05b) – superficie di pertinenza lotto edificato mq 881.60

Superficie abitabile mq 135,20

Portici e patio mq 46,40

Terrazzi e camminamenti mq 30,00



Giardino, strada e rampa (corte esclusiva sub 3) mq 670,00

3- Piano sottotetto (all. n.05c) -

Soffitta, lavatoio e locale tecnico mq 42,00

Stenditoio scoperto mq 25,00

Tetto verde (non praticabile) mq 16,00

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

L'Infernetto è la zona urbanistica 13I del Municipio Roma X di Roma Capitale. Il nome è legato alle grosse carbonaie della zona che in passato venivano utilizzate per produrre carbone vegetale e che generavano alte colonne di fumo: un'immagine che, vista da lontano, dava l'idea di uno scenario, appunto, infernale. La zona si estende sul lato orientale di via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco, esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia. Il quartiere si compone di due diverse zone, quella di Castel Fusano e quella di Infernetto. Quest'area di Roma si distingue quindi per essere molto centrale a livello di collegamenti e infrastrutture, ma anche per la grande presenza di verde: in particolare qui si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano. Infernetto, conta circa 30mila abitanti, è interessata dalla presenza di scuole e servizi di buon livello e ha proprio nei suoi parchi e nelle sue aree verdi, oltre che in alcune architetture religiose, i principali punti di interesse. Tra gli elementi a suo favore anche la rapidità con cui è possibile raggiungere il mare grazie al collegamento con la Cristoforo Colombo.

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



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

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 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 - Villa Bifamiliare in Via Attilio Momigliano (all. n.06a) con giardino di mq 500 e piccola dependance Superficie mq 238. Prezzo offerto € 525.000 – Valore unitario €/mq 2.206;
- 2 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all. n.06b) disposta su due piani. Superficie mq 95. Prezzo offerto € 289.000 – Valore unitario €/mq 3.042;
- 3 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all. n.06a) disposta su due piani. Superficie mq 105. Prezzo offerto € 279.000 – Valore unitario €/mq 2.657.

La quotazione media riportata sul sito Immobiliare.it per gli immobili in vendita nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto è €/mq 2.508 (all. n.07).

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Infernetto, primo semestre 2024 (all. n.08), per ville e villini in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 2.400 e 3.400.

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,*

La ricerca di mercato ha prodotto risultati applicabili per la stima dell'immobile di ville e villini in vendita nella stessa zona e limitrofi a quello in oggetto, con valore massimo per villino a schiera pari ad €/mq 3.042,00.

Considerata l'alta classe di rifinitura, non comune al di fuori dalla lottizzazione convenzionata di cui è parte di pregio il villino da stimare che vede, inoltre, installati gli impianti accessori per il fotovoltaico, drenaggio delle acque di falda, piscina con idromassaggio, allestimento giardino con essenze di pregio, si ritiene che per la vendita dell'immobile potrà essere richiesto il prezzo unitario di €/mq 3.400,00, pari al massimo rilevato 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:

Superficie residenziale abitabile mq 156,00 x coeff. param. 1 = sup. comm. mq 156,00;

Piano seminterrato mq 20,80

Piano terra mq 135,20

Superficie autorimesse mq 105,00 x coeff. param. 0,35 = sup. comm. mq 36,75;

Piano seminterrato mq 105,00

Superficie non residenziale mq 111,40 x coeff. param. 50% = sup. comm. mq 55,70;

Piano seminterrato mq 69,40

Piano sottotetto mq 42,00

Superfici esterne coperte mq 71,00 x coeff. param. 30% = sup. comm. mq 21,30;

Piano terra mq 46,00

Piano sottotetto mq 25,00

Superficie esterna pavimentata mq 30,00 x coeff. param. 10% = sup. comm. mq 3,00;

Piano terra mq 30,00

Superficie corte (giardino) mq 670,00 x coeff. param. 2% = sup. comm. mq 13,40.

Piano terra mq 670,00



Superficie commerciale complessiva del fabbricato = mq 289,15

Considerato il valore unitario base di stima sopra determinato e pari a €/mq 3.400,00, si può stabilire il valore commerciale del fabbricato:

Superficie commerciale totale mq 289,15 x prezzo base €/mq 3.400,00 =

Probabile valore del fabbricato per la consistenza legittima in cifra tonda **€ 983.000,00=**.

7. Conclusioni

Si conferma che lo stato di illegittimità della costruzione non consente la stipula di atti di cessione. Per rendere possibile la cessione dovranno preliminarmente essere eliminati tutti gli abusi e ripristinato lo stato di legittimità rappresentato nell'ultima D.I.A. autorizzata.

Si ritiene che il costo necessario al ripristino allo stato di legittimità possa essere stimato nel 10% del valore sopra stimato, quindi circa € 100.000,00.

Si segnala, inoltre, 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