PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 558/2006

G.D.: Dr. Adolfo CECCARINI

Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma

PERITO STIMATORE:

Dr. Arch. **NICOLA DIANA**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA	pag. 3
MANDATO	pag. 3
1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO	pag. 4
1A. Individuazione catastale	pag. 4
1B. Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali	pag. 4
1C. Conformità catastale	pag. 4
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.	pag. 5
2A. Criterio estimativo	pag. 6
2B. Rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroghe o meno	pag. 6
3. STIMA DELLE SINGOLE UNITA'	pag. 7
3A. Appartamento	pag. 7
4. CATEGORIA ENERGETICA.	pag. 8
5. ALLEGATI E FOTOGRAFIE	pag. 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ill.mo G. D. Dott. Adolfo **CECCARINI** – Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma

PREMESSA

In data 09/09/2021 il Curatore Fallimentare, Avv. Fulvia Trincia, conferiva al sottoscritto, Arch. Nicola Diana nato a Roma il 14/01/1960 con studio a Roma in via Francesco Denza n°36, l'incarico di Perito Stimatore sul fallimento n. 558/06, di

relativo al bene immobiliare del fallimento individuato in n.1 appartamento uso residenziale intestato a , deceduta con successione apertasi il 28.03.2019, ubicato in Largo Gaetano la Loggia n. 33, piano 3, interno 12, scala D, censito catastalmente al Foglio 802, Particella 589, Sub 63, Cat. A/2, Classe 4, vani 8.

Incarico che accettavo in data 09/09/2021

MANDATO

1. **Descrivere il bene immobiliare proprietà del fallimento**, previa esatta individuazione dello stesso in relazione ai dati catastali, accertando inoltre:

- I dati del NCEU effettivamente risultanti;
- La regolarità del censimento catastale della proprietà esistente;
- La sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali;
- La conformità tra opera realizzata e opera licenziata, previa acquisizione del certificato di abitabilità/agibilità, indicando l'esistenza di eventuali opera abusive in relazione alla L. 47/85 e s.m. e l'eventuale possibilità di sanatoria totale o parziale;
- La rispondenza tra le piante catastali depositate e lo stato dei luoghi;
- L'identità delle persone occupanti gli immobili e la sussistenza per ciascuno dei titoli di cui al seguente punto 2.

2. **Determinare il valore commerciale degli immobili**, enunciando il criterio estimativo adottato, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento del bene, precisando la data di ciascun contratto e, comunque, del titolo della registrazione.

3. **Depositare** unitaria relazione con risposta a tutti i quesiti e riscontro degli adempimenti richiesti, con i documenti, i grafici e le idonee fotografie o stampe a colori, entro il 60 giorno unitamente a due fotocopie dell'elaborato descrittivo di perizia, nonché perizia ed allegati in formato elettronico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO

L'unità immobiliare individuata nel fallimento consiste in un appartamento ad uso residenziale (cat. A/2) sito nel comune di Roma, in Largo Gaetano la Loggia n. 33.

1A. Individuazione catastale

1. Immobile sito in Roma, Largo Gaetano la Loggia, n. 33, palazzina B, piano 3, int. 12, scala D:
   - foglio 802, part. 589, sub 63, zona 5, cat. A/2, classe 4, **rendita €. 2.024,51;**

1B. Sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o altri diritti reali.

B1) 1. Iscrizione del 06/11/2004 - Registro Particolare 35263 Registro Generale 134980 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 37861 del 03/11/2004
Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

2. Iscrizione del 11/02/2006 - Registro Particolare 4442 Registro Generale 15380 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 4120575 del 07/02/2006
Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

3. Iscrizione del 21/05/2007 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 94975 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 4189377 del 02/05/2007
Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73

4. Trascrizione contro del 19/02/2019 – Registro Particolare 12782, Registro Generale 18907. Pubblico Ufficiale Cerini Francesca Repertorio 550/487 del 04/02/2019

Conclusioni:

- Esistono ipoteche legali gravanti sull'immobile in oggetto.

1C. Conformità catastale.

C1) L'immobile in oggetto è sito in Largo Gaetano la Loggia n. 33 e consiste in un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appartamento residenziale di totali mq. 177,00 di cui mq. 168,00 di aree coperte e mq. 9,00 di aree scoperte. L'immobile è in Categoria A/2 e Classe 4 con una consistenza di vani 8.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

In accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Fulvia Trincia, in data 13/09/2021 ho effettuato il sopralluogo all'unità immobiliare oggetto di perizia sita nel comune di Roma, in Largo Gaetano la Loggia n. 33, identificabile catastalmente al foglio 802, part. 589, sub. 63.

Largo Gaetano la Loggia è facilmente raggiungibile alla fine di Viale dei Colli Portuensi, proprio all'incrocio con via Portuense, nella zona sud-ovest della capitale. (All. 1/4)

Il comprensorio è composto da due palazzine, A e B, (All. 5/6) di quattro piani ciascuna più mansarde e piano terra che solo sul fronte strada è sede di attività commerciali e che poi, nel cortile interno, torna ad essere residenziale. E' diviso in cinque scale A,B,C,D,E per i due fabbricati, con una corte interna con casupola centrale per la portineria. (All. 7/8)

La realizzazione delle due palazzine è pregevole e di qualità, con rivestimenti murari in pianelle marrone scuro e balconi in cemento e ringhiere, (All. 9/10) e si riscontra una buona manutenzione e cura. Il comprensorio è ricco di zone verdi e isole di piante a livello condominiale.

L'unità oggetto di perizia si trova nel fabbricato B del comprensorio, alla scala D (All. 11/12) servita da ascensore. L'accesso alla palazzina è su un androne molto ampio, arricchito da un'isola di verde e tratti di boiserie. (All. 13/14)

Per quanto riguarda l'appartamento consiste in:

- appartamento ad uso residenziale intestato a sito in Largo Gaetano la Loggia n. 33, piano 3, int. 12, scala D:
- foglio 802, part. 589, sub. 63, cat. A/2, classe 4, vani 8, **rendita €. 2.024, 51;**

Per gli interni dell'appartamento per un totale di mq. 177,00 di cui coperti mq. 168.00 e mq. 9,00 scoperti, orientato verso sud-est, si deve dire che sono stati oggetto circa venti anni fa, di una ristrutturazione importante e ben curata, ricca di rifiniture su misura, controsoffitti con spot ad incasso e rifacimento dei bagni e cucina. Oggi, purtroppo, l'unità immobiliare si trova in stato di abbandono per l'uso abusivo e senza cura di

Appaiono evidenti dal raffronto con la mappa catastale, alcune demolizioni eseguite durante i lavori di ristrutturazione: il tramezzo che separava l'ingresso dal salone ora è diventato ambiente unico mettendo in risalto il pilastro inglobato nella vecchia muratura trasformato a colonna centrale e, ancora, quello che separava la cucina dalla prima camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anch'esso diventato un unico spazio con destinazione cucina-tinello.

Ulteriore difformità dalla mappa catastale è il lato destro del corridoio di accesso alle camere da letto dove da tre ambienti che vi si affacciavano si sono ricavati due bagni, quello padronale più grande completo di vasca idromassaggi e locale sauna, molto ben disegnato con arredi su misura, e quello della seconda stanza da letto entrambi controsoffittati e rivestiti con mattonelle di media/buona qualità.

Considerando sanabili gli abusi che non contrastano con il piano regolatore del Comune, si considerano invece sanabili l'abbattimento di un tramezzo, l'apertura di una porta e ogni altro intervento non comunicato alle autorità comunali purché di lieve entità o esenti da SCIA.

Le due camere da letto sono ampie e luminose, la prima di mt. 4.76 x 3.53, la seconda di mt. 5.73 x 3.47

Il terrazzo è ben disposto, con la pavimentazione di mattonelle in gres e un bell'affaccio su Largo Gaetano La Loggia.

I materiali sono pregevoli fatta eccezione per gli infissi esterni e le porte interne, i primi realizzati in legno e mono vetro, le seconde in tamburato economico.

I pavimenti del salone sono realizzati con mattonelle 40x40 in finto marmo di Carrara, i soffitti controsoffittati con spot. Si nota un'accurata rifinitura delle pareti lungo tutto il perimetro del soggiorno e del corridoio, con ricavate delle nicchie, vani-libreria, armadiature e pilastrini tutto disegnato su misura e finito con tinta a cera.

Il riscaldamento è condominiale a termosifoni con l'aggiunta nella camera matrimoniale di un fan-coil.

La porta d'ingresso è blindata con serratura europea e all'interno sono posizionati due citofoni apri-portoni.

2A. Criterio estimativo

Il valore dell'immobile descritto in precedenza sarà determinato con **il procedimento di Stima Sintetica del più probabile valore di mercato**, che si effettua mediante una comparazione diretta tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili situati nella stessa zona e che siano stati oggetto di compravendita recente. I prezzi da considerare devono riferirsi ad un ambito omogeneo e si deve avere una precisa conoscenza dei parametri sia del bene da stimare che dei beni presi in comparazione in una valutazione eseguita sulla base di parametri tecnici per l'elaborazione del **metro quadrato di superficie commerciale.**

Comparati i prezzi delle compravendite in zona e le quotazioni rilevate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si procede applicando, qualora necessario, **coefficienti**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

incrementativi o decrementativi secondo lo stato delle unità immobiliari al momento della stima e le caratteristiche peculiari dei luoghi.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, questa consiste in un appartamento uso residenziale in Largo Gaetano la Loggia n. 33, piano 3, int. 12, scala D (cat. A/2) identificabile catastalmente al foglio 802, part. 589, sub 63. (All. 17)

L'unità fa parte della palazzina B del comprensorio con ingresso su Largo Gaetano la Loggia n. 33. Per superfici esterne a terrazzo s'intende una struttura in aggetto dal muro esterno dell'edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare con una profondità minima di mt. 1,40 (balcone), a cui si accede da una o più porte-finestre. Il valore di stima per il terrazzo va considerato con un'incidenza del 35% applicabile fino a mq. 25,00.

Premesso quanto sopra si stima:

Il Prezzo al Metro Quadrato di Superficie Commerciale, rilevato sul posto e mediato con quello della banca dati dell'Agenzia del Territorio indica:

RESIDENZIALE: quotazione per Mq di superficie commerciale pari a **Euro 3.200,00**

TERRAZZO: fino a mq. 25,00 incidenza al 35%

2B. Rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroghe o meno incidenti sui beni.

La proprietà dell'unità oggetto della perizia è della sig.ra , il entrata in successione apertasi il 28/03/2019 a favore degli eredi Quest'ultimo che rivestiva la qualifica di socio accomandatario della società fallita

risiede nell'appartamento senza titolo e ne impediva l'accesso costringendo il Giudice Delegato ad autorizzare l'assistenza della Forza Pubblica per effettuare il sopralluogo interno, secondo sopralluogo che avveniva in data 7/03/2022 con risultato positivo.

3. STIMA DELL'UNITA'

3A) Appartamento ad uso residenziale sito in Largo Gaetano la Loggia n. 33, piano 3, int. 12, scala D:

- foglio 802, part. 589, sub. 63, cat. A/2, classe 4, vani 8, **rendita €. 2.024,51;**

Sup. comm. int. mq. 168,00 per €/mq. 3.200,00	**€. 537.600,00**
incidenza 35% per mq. 9,00 **per €/mq. 1.120,00**	**€. 10.080,00**
Valore immobile:	**€. 547.680,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. CATEGORIA ENERGETICA

Non risultano certificazioni APE (Attestato di Prestazione Energetica).

5. ALLEGATI E FOTOGRAFIE

All. 1/4 – Planimetrie generali e satellitari;

All. 5/6 – Fronte su Largo Gaetano la Loggia dei due prospetti e dell'ingresso

All. 7/8 - Vista dell'ingresso al comprensorio e della portineria.

All. 9/10 - Vista del prospetto interno e dell'ingresso scala D

All. 11/12 - Vista dell'androne d'ingresso alla scala D

All. 13/14 – Terrazzo

All. 15/16 – Vista ingresso e soggiorno

All. 17/18 - Vista dell'ingresso e della cucina-tinello

All. 19/20 - Vista del corridoio e del bagno 2

All. 21/22 - Vista della camera matrimoniale

All. 23 - Mappa catastale

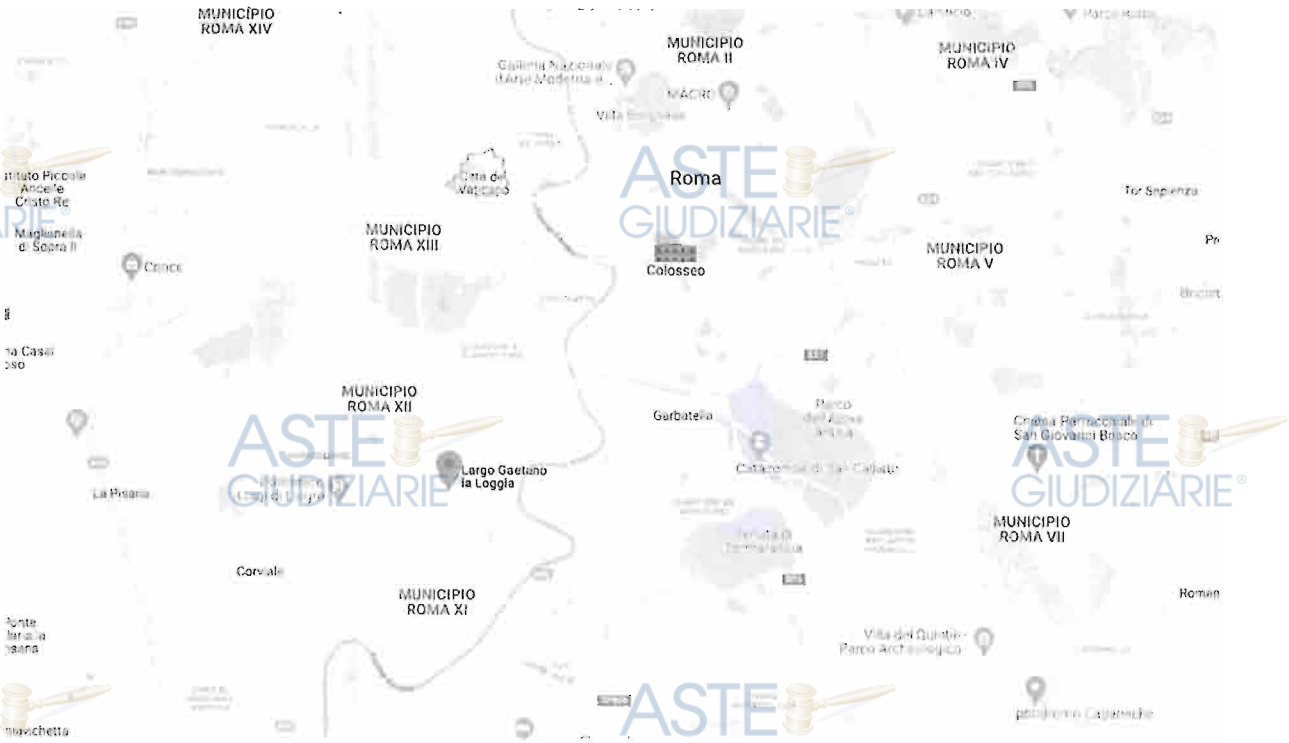
All. 24 –Visura per immobile‡‡‡‡¢

All. 25 - Ispezione ipotecaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



All. 1/2 – Planimetrie generali



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



All. 3 - Planimetria di Largo Gaetano la Loggia e delle due palazzine



All. 4 - Planimetria satellitare di Largo Gaetano la Loggia e vista d'insieme delle due palazzine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2021

Data: 01/11/2021 - Ora: 14.17.57 Fine
Visura n.: T28759 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 802 Particella: 589 Sub.: 63

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		802	589	63	5		A/2	4	8 vani	Totale: 177 m² Totale escluse aree scoperte**: 168 m²	Euro 2.024,51 L. 3.920.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	LARGO GAETANO LAPEGNA n. 33 piano: 1 interno: 12 scala: D;		
Notifica		Partita	306117

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[illegible]	[illegible]	(1) Proprieta' per [illegible]

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 802 - Particella 589

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

All. 24 – Visura per immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente

Ispezione n. T299489 del 04/11/2021

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROMA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 802 - Particella 589 - Subalterno 63
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 04/11/2021

Elenco immobili

Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0802 Particella 00589 Subalterno 0063

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 26/03/1999 - Registro Particolare 13535 Registro Generale 21338
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2558 del 27/02/1999
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 12/06/2004 - Registro Particolare 40670 Registro Generale 62878
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2/16969 del 14/02/1997
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 06/11/2004 - Registro Particolare 35263 Registro Generale 134980
   Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 37861 del 03/11/2004
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
   Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 11/02/2006 - Registro Particolare 4442 Registro Generale 15380
   Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 4120575 del 07/02/2006
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
   Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 21/05/2007 - Registro Particolare 23274 Registro Generale 94975
   Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 4189377 del 02/05/2007
   IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente

Ispezione n. T299489 del 04/11/2021

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 04/05/2011 - Registro Particolare 9314 Registro Generale 48888
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 974 del 18/01/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 15273 del 18/07/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

All. 25 - Ispezione ipotecaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009