Attr.
15.12.21

PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 558/2006 -

G.D.: Dr. Adolfo CECCARINI
Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria
Roma, 30-12-2021
Il Funzionario Giu
Roberta Cha

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. 7
5. ALLEGATI E FOTOGRAFIE	pag. 8

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 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 appartamento residenziale di totali mq. 177,00 di cui mq. 168,00 di aree coperte e mq. 9,00

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

di aree scoperte. L'immobile è in Categoria A/2 e Classe 4 con una consistenza di vani 8.

E' importante considerare che **non potendo accedere all'interno dell'immobile per il divieto dell'attuale residente,** non si è potuto procedere con il riscontro tra la mappa catastale e l'attuale stato di fatto e quindi alla sua regolarità catastale.

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 confinante con distacco con la proprietà

non ho potuto procedere al sopralluogo per il divieto all'accesso dell'attuale residente e 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** (All.15) per un totale di mq. 177,00 di cui coperti mq. 168.00 e mq. 9,00 scoperti, orientato verso sud-est, non si può che fare riferimento alla sola mappa catastale da dove si riscontra una progettazione funzionale relativamente alle zone giorno e notte ed una buona dotazione di servizi e un godibile terrazzo.

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

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 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. 16)

L'unità fa parte della palazzina B del comprensorio con ingresso su Largo Gaetano la Loggia n. 33. Non avendo potuto procedere con il sopralluogo, per la stima si procederà al valore commerciale delle superfici complessive per mq. 177,00 di cui mq. 168,00 idi aree nterne e mq. 9,00 di aree esterne.

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, era della

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

entrata in successione apertasi il 28/03/2019 a favore degli eredi [redacted]. Quest'ultimo che rivestiva la qualifica di socio accomandatario della società fallita [redacted] **risiede nell'appartamento senza titolo e ne impedisce l'accesso.**

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**

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 – Boiserie ascensore ed ingresso appartamento 3 piano
All. 15 – Mappa catastale
All. 16 –Visura per immobile
All. 17 - Ispezione ipotecaria

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