

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 176/2019 – --- OMISSIS ---

G. D. Dott.^{ssa} Francesca Vitale – Curatore Dott. Gianfilippo Capriotti * * *

*** ***

**OGGETTO: Stima dell'immobile di proprietà della Società
fallita**

Roma, 25 giugno 2020

INDICE:

ing. Carlo Vitali

1. Premesse	pag. 3
2. Svolgimento del mandato	pag. 4
3. Risultanze delle indagini ipocatastali	pag. 5
4. Descrizione dell'immobile	pag. 7
5. Determinazione del valore immobiliare	pag. 11
8. Conclusioni	pag. 13
Elenco allegati	pag. 13

1. Premesse

Il sottoscritto dott. ing. Carlo Vitali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al n. 17432, è stato nominato Perito per la stima degli immobili in epigrafe in data 22/10/2019 (**All. 1**).

Inizialmente lo scrivente ha concentrato la propria attività sull'analisi degli atti a favore e contro rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, da cui si è potuto comprovare il possesso per il 50% da parte del fallito, in quanto proprietario in comunione legale con Castelluccio Caterina di un immobile in Roma, nonché le diverse trascrizioni ed ipoteche gravanti sull'immobile; successivamente ha proceduto con l'accertamento della reale consistenza e destinazione del cespite tramite la consultazione della banca dati e l'estrazione della planimetria presso il Catasto (**All. 2**). Quindi, sulla scorta delle indicazioni evinte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia delle Entrate, confrontate con l'indagine di mercato condotta via web, si è proceduto con la valorizzazione del bene.

2. Svolgimento del mandato

Ai fini dell'assolvimento dell'incarico affidato, si è provveduto a dar corso agli accertamenti necessari a determinare la successione storica delle proprietà al fine di individuare l'esistenza di beni tutt'ora posseduti dalla società ed accertare la sussistenza e la tipologia di eventuali gravami sugli stessi.

In primo luogo è stata estratta la visura storica dell'impresa dalla Camera di Commercio (**All. 3**) per verificare l'eventuale conferimento ovvero la dismissione di beni della società fallita, quindi sono state eseguite le indagini ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (**All. 4**) di cui si relazionerà di seguito.

Dalla visura camerale risulta che la società è stata costituita in data 8/03/2007 nella forma giuridica di impresa individuale composta solamente dal sig. ---

Omissis ---, senza dipendenti. Dalla data di registrazione non risultano variazioni sino al 28/02/2019, data in cui risulta iscritta la presente procedura fallimentare. Dalla consultazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al nominativo oggetto di indagine sono registrati i particolari elencanti al paragrafo seguente. All'esito degli accertamenti suddetti è stato accertato il possesso in proprietà di un appartamento sito in Roma, Via di Orti Poli n.59, piano terzo int.11, di cui è stata effettuata la valorizzazione.

3. Risultanze dalle indagini ipocatastali

trascrizioni a favore:

Reg. Part. 43880 del 14/06/2002 (All. 5)

Trascrizione dell'atto di compravendita del 10/06/2002 a rogito notaio Loredana Bocca Rep. 6692 per l'acquisto dai sig.ri --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, di un'abitazione di tipo civile, in **Roma** di categoria catastatale A2, censita al foglio 960, part. 6, sub 11.

iscrizioni contro:

Reg. Part. 10412 del 19/07/2013 (All. 6)

Iscrizione di Ipoteca volontaria a rogito notaio Paolo Palmieri di Roma rep.142544 per €. 30.000,00 in favore di --- Omissis --- (creditore ipotecario). L'immobile su cui risulta iscritta ipoteca è l'abitazione di tipo civile, in **Roma** di categoria catastatale A2, censita al foglio 960, part. 6, sub 11

Reg. Part. 22363 del 11/11/2016 (All. 7)

Iscrizione di Ipoteca derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo in favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. per importo Capitale di €.136.779,99 ed importo totale di €.273.559,98 a seguito notifica preventiva del 24/07/2016. L'immobile su cui risulta iscritta ipoteca è l'abitazione di tipo civile, in **Roma** di categoria catastatale A2, censita al foglio 960, part. 6, sub 11

trascrizioni contro:

Reg. Part. 33682 del 23/04/2019 (All. 8)

Trascrizione dell'atto giudiziario del 27/02/2019 del Tribunale Civile di Roma rep.186/2019 relativo alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento di --- Omissis ---- ditta individuale.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, --- Omissis ---- ditta individuale risulta tutt'ora proprietaria dell'immobile sopra descritto, sito in Roma, Via di Orti Poli n.59, piano terzo int.11, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 960, part. 6, sub 11, in categoria A/2 di classe 5, vani 3,5 rendita €. 488,05.

L'immobile risulta gravato da iscrizione ipotecaria a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.; oltre a ci , il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, fornisce indicazioni circa la trascrizione della sentenza di fallimento sulla società.

4. Descrizione dell'immobile.

Come riscontrabile nella visura catastale (**All. 9**) effettuata sull'immobile di cui all'atto di compravendita del 10/06/2002 a rogito notaio Loredana Bocca Rep. 6692, si tratta di un appartamento ad uso civile abitazione di categoria A2 sito al

piano 3° di palazzina in Roma, censita al Catasto Fabbricati al foglio 960, part. 6, sub 11. Per l'individuazione dell'immobile si è ricorso all'analisi dell'estratto di mappa catastale (**All. 10**) di cui si riporta qui uno stralcio, oltre al sopralluogo in situ.



In tal modo si è potuto ovviare a possibili mutamenti toponomastici della zona ed individuare con precisione l'immobile tramite il confronto della planimetria catastale

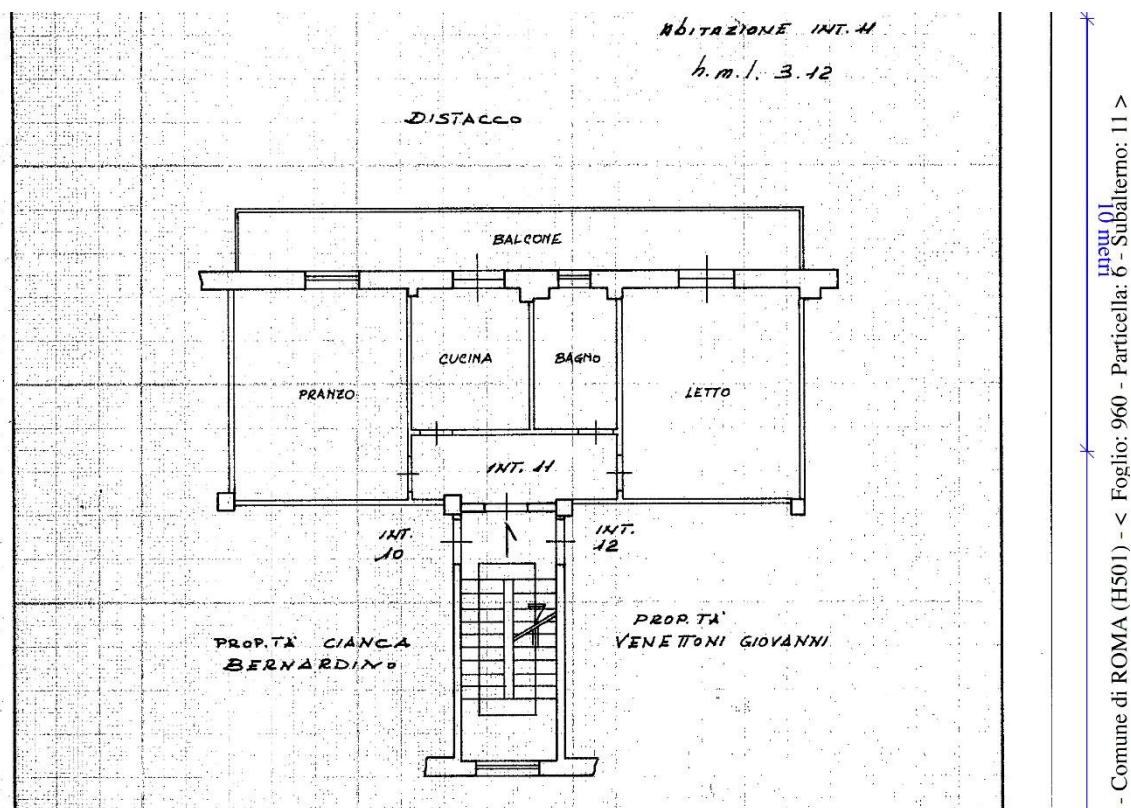
(**All. 2**) con le seguenti immagini aeree estratte dal web.



L'appartamento risulta essere inserito in un fabbricato ubicato in Zona Giardinetti, Via di Orti Poli al n° 59 al piano terzo.

La destinazione urbanistica prevista dallo strumento di pianificazione comunale P.R.G. individua la zona come "Sistema insediativo – Città della Trasformazione – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata definita", assoggettata all'art.62 delle NTA. In attuazione dello strumento sovraordinato l'area è stata definita con il Piano Particolareggiato di Esecuzione (zone "O") - Nucleo n.54 – Oasi S. Maura – Giardinetti (**All. 11 (estratto)**).

Nella tavola n.4 (zonizzazione) il fabbricato ricade nelle zone di conservazione dei volumi e delle superfici.



L'appartamento ha accesso dal pianerottolo del piano terzo e si compone di un disimpegno di ingresso, un soggiorno/pranzo, una cucina, una camera da letto, un bagno ed un balcone.

Per la determinazione della superficie commerciale si è preso a riferimento l'allegato 2 del *"Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* - *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*, edito dall'Agenzia del Territorio e redatto sulla base del principio adottato nel D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998.

Sulla base di tale testo la superficie da assumere a base di calcolo corrisponde alla superficie lorda della porzione di immobile delimitata dalle murature verso l'esterno e la metà delle murature di confine con le altre proprietà. La pertinenza esterna (balcone) viene assunta nella percentuale del 30% al fine di rendere le superfici omogenee.

La consistenza complessiva sarà quindi:

Superficie lorda appartamento	$\text{mq.}70,80 \times 1,00 =$	mq. 70,80
Superficie del balcone	$\text{mq.}18,80 \times 0,30 =$	mq. 5,64
Superficie commerciale		mq. 76,44

Tale valore è compatibile con la superficie catastale riportata nella visura di 77 mq, 71 mq escluse le aree scoperte.

5. Determinazione del valore immobiliare.

Ricercando quindi il valore a metro quadrato degli immobili di simile tipologia a quella del bene in oggetto, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: ROMA							
Comune: ROMA							
Fascia/zona: Suburbana/GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI)							
Codice zona: E11							
Microzona: 158							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2350	L	8	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2200	L	7,3	10	L
Box	Normale	850	1250	L	4,5	6,5	L
Posti auto coperti	Normale	650	950	L	3,8	5,3	L
Posti auto scoperti	Normale	400	550	L	2,3	3,3	L

Per individuare il valore normale, in osservanza al provvedimento dell'Agenda delle Entrate n.2007/120811 del 27/7/2007, si adotteranno quindi i coefficienti di merito relativi allo specifico immobile. Come stabilito dal suddetto provvedimento si applica la seguente formula:

Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI max – Val OMI min) x K

Dove: $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$

Nel caso in esame:

K1 (superficie) = 0,5 (superficie compresa tra 70 e 120 mq.)

K2 (livello di piano) = 0,5 (piano intermedio)

Da cui deriva: $K = (0,5 + 3 \times 0,5) : 4 = 0,5$

Quindi sulla base della formula precedentemente esposta si avrà:

$$VNU = 1.750 + (2.350 - 1.750) \times 0,5 = 2.050 \text{ €/mq.}$$

Tale valore unitario risulta congruente rispetto ad una serie di dati estratti da pubblicazioni del settore per immobili simili ubicati nella medesima zona (**All. 12**), infatti si riscontrano:

ubicazione	superficie	prezzo	valore unitario
Via di Orti Poli	102	240.000	2.353
Via di Orti Poli	75	187.000	2.493
Via di Orti Poli	80	129.000	1.613
Via di Orti Poli	98	185.000	1.888
Via di Orti Poli	70	129.000	1.843
Via di Orti Poli	96	185.000	1.927

Da cui si rileva un valore medio unitario pari a: 2.019 €/mq.

Di conseguenza ne deriva il valore dell'immobile:

$$76,44 \times 2.050 = \text{€. } 156.700,00 \text{ (arrotondato)}$$

La proprietà del fallito è pari alla quota di 1/2 del valore sopra determinato e

$$\text{pertanto risulta di: } 156.700,00 \quad : \quad 2 \quad = \quad \underline{78.350,00} \quad \text{€}$$

8. Conclusioni

Io sottoscritto dott. ing. Carlo Vitali, nominato Perito dal G. D. dott.ssa Francesca Vitale, giusta nomina del 22/10/2019, effettuate le indagini necessarie, ho accertato il valore degli immobili di proprietà della ditta individuale --- Omissis --- , pari ad **€ 78.350,00** risultante dalla quota di proprietà di 1/2 dell'appartamento in Roma, Via di Orti Poli n.59, piano terzo int.11, individuato in Catasto Fabbricati con foglio 960, particella 6 sub.11.

In fede.

Roma 25/06/2020

ing. Carlo Vitali

Allegati:

- 1) *Nomina;*
- 2) *Planimetria catastale*
- 3) *Visura Camera di Commercio*
- 4) *Consultazioni ipocatastali*
- 5) *Formalità 43880/02*
- 6) *Formalità 10412/13*
- 7) *Formalità 22363/16*
- 8) *Formalità 33682/19*
- 9) *Visura catastale immobile*
- 10) *Estratto di mappa catastale*
- 11) *Estratto Piano Particolareggiato*
- 12) *Tabelle ricerche di mercato*