

**Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
GIUDICE DOTT. GIUSEPPE DI SALVO  
RG. 13891/2014  
--- OMISSIS --- FALLIMENTO /**

**--- OMISSIS ---.**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **1. Premessa**

Il sottoscritto Ing. Stefano Di Tullio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 21706, con studio in Roma al viale dei Campioni 16, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.) dal Giudice Giuseppe Di Salvo per la causa in oggetto, ha prestato giuramento nell'udienza del 11 maggio 2015 ed ha avuto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*"1) Accerti il CTU il valore dell'immobile di cui al contratto di locazione finanziaria oggetto del presente giudizio al momento della stipulazione del contratto medesimo e precisamente alla data del 12/04/2006, avendo come parametri di riferimento lo stesso contratto di leasing e la perizia della Mercantile Leasing del 10/06/2005 ed allegato al numero 9 della memoria ex art. 183 comma VI n. 3 c.p.c. depositata dal Banco Popolare."*

*"2) Accerti il CTU il valore dell'immobile alla data del 17/10/2011, data in cui venne ceduto il contratto de quo dalla società attrice --- OMISSIS --- alla società convenuta --- OMISSIS ---"*

Il G.I. concedeva al sottoscritto termine fino al 20.09.2015 per la trasmissione alle parti della bozza dell'elaborato peritale. Nella stessa udienza veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 28 maggio 2015, alle ore 15.00, presso i luoghi di cui è causa.

### **2. Resoconto delle operazioni peritali**

Il giorno **28 maggio 2015**, presso il luogo di cui è causa sito in Roma via Ludovico Pavoni n56 e 62, hanno avuto inizio le operazioni peritali alla presenza dei Consulenti Tecnici di Parte:

- Arch. Antonio Correnti, per parte attrice;
- Geom. Silvano Silvestri, per parte convenuta.

Alle operazioni ha presenziato anche il sig. --- OMISSIS --- rappresentante legale della convenuta.



---

Viale dei Campioni, 16 - 00144 Roma tel. 06/5401806 fax 06/5412626 stefanoditullio@tecnitalia.net P.I.  
06608281009 – C.F. DTLSFN72T27H501Q

Letti i quesiti posti dal Giudice, lo scrivente in compagnia dei presenti ha proceduto ad un'accurata ricognizione dei luoghi ed ad un rilievo geometrico e fotografico degli stessi. Presa visione dello stato dei luoghi comprensivo degli accessi posti su via Ludovico Pavoni civici 56 e 62, lo scrivente ha constatato che alla data del sopralluogo l'immobile era condotto in locazione dalla --- OMISSIS ---. Nel corso del sopralluogo inoltre si è proceduto ad un'ampia discussione e sono state ascoltate le osservazioni dei presenti. A seguito di quanto constatato nel corso della ricognizione effettuata e di quanto illustrato dai consulenti delle parti nell'ambito della contestuale discussione, lo scrivente richiedeva, al CTP di parte convenuta Geom. Silvano Silvestri, eventuale documentazione relativa alla preesistenza urbanistica dei beni oggetto di accesso.

Nel corso della discussione, inoltre, il sig. --- OMISSIS --- consegnava al CTU documentazione costituita da planimetria quotata dei luoghi, atto di compravendita del 12 aprile 2006 a firma notaio Condemi Gianfranco rep. 193183 racc. 14200 e contratto di locazione di immobile del 01/03/2015 tra la --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- e l'--- OMISSIS ---. A conclusione dell'accesso si stabiliva la data del successivo incontro da effettuare alle ore 9.30 del 16 giugno 2015, presso lo studio del CTU, in viale del Giordano 30. Il giorno 16 giugno 2015 sono proseguite, presso lo studio del CTU, le operazioni peritali alla presenza dei due C.T.P., Arch. Correnti e Geom. Silvestri e del sig. --- OMISSIS ---, nel corso di tale incontro, il C.T.P. di parte convenuta, in merito alla richiesta formulata dallo scrivente nell'accesso precedente, comunicava che erano ancora in corso le ricerche delle preesistenze urbanistiche degli immobili di interesse per l'esito delle quali lo scrivente dava termini per la comunicazione entro 15gg dalla data del verbale comunicando che allo scadere di tale termini il C.T.U. avrebbe proceduto direttamente alle verifiche del caso. A conclusione dell'incontro il C.T.U. ritenendo soddisfacente, ai fini di formulare una risposta ai quesiti posto dal giudice, l'indagine effettuata ed i dati acquisiti, dichiarava concluse le operazioni peritali riservandosi di comunicare eventuale ulteriore data di incontro a seguito dell'analisi dei dati e della documentazione in suo possesso.

### **3. Generalità**

In data 12 aprile 2006 con atto di compravendita a firma del Notaio Gianfranco Condemi rep. 193183 racc. 14200 la Mercantile Leasing S.p.A. acquistava dai Sig.ri --- OMISSIS --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- le unità immobiliari site in Roma alla via Ludovico Pavoni civici 56 e 62 per un importo, compreso iva, pari ad euro 130.000,00 (centotrentamila/00) come riportato all'art. 3 dell'atto. In stessa data la società suddetta concedeva in locazione finanziaria gli immobili oggetto di acquisto alla --- OMISSIS --- con sede in Roma al --- OMISSIS ---, come da contratto n. IF.288424 per un canone complessivo pari ad euro 182.233,50 (centottantadue miladuecentoventitre/50) oltre iva. Tale canone come riportato



sul contratto "è stato calcolato prendendo come base convenzionale di riferimento un costo di acquisto degli immobili di complessivi euro 130.000,0 + IVA" (Rif. punto e) del contratto di locazione).

In data 17 ottobre 2011 la --- OMISSIS --- cedeva alla --- OMISSIS --- il contratto di locazione finanziaria n.IF288424 del 12 aprile 2006 relativo agli immobili di interesse. In data 31 gennaio 2013 il Tribunale di Roma dichiarava il fallimento della --- OMISSIS ---.

### **3. Descrizione dei beni**

I beni oggetto di interesse sono caratterizzati da due unità immobiliari distinte poste al piano terreno di un fabbricato ad uso residenziale ubicato in Roma alla via Ludovico Pavoni, L'area ricade all'interno del territorio del Municipio V, quartiere Torpignattara, a ridosso di Via Casilina, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso prettamente residenziale e commerciale. La stessa risulta da tempo densamente abitata e completa di servizi. La vicinanza con via Casilina fa sì che gli immobili siano facilmente raggiungibili tramite diversi mezzi di trasporto pubblico urbano durante tutto il corso della giornata. Le due unità immobiliari con destinazione d'uso rispettivamente commerciale e magazzino hanno la prima, accesso diretto su via Pavoni dal civico 56, la seconda, un accesso dal cortile condominiale a sua volta accessibile tramite un corridoio dal civico 62.

Catastalmente le unità immobiliari sono così distinte:

Foglio	Particella	Subalterno	Destinazione	Consistenza	Planimetria
629	245	1	C/1	24	Assente
629	245	5	C/2	130	Assente

Dalle ricerche effettuate lo scrivente ha potuto accertare che per gli immobili suddetti non risultano ad oggi depositate in atti le relative planimetrie né altro documento che ne certifichi la preesistenza urbanistica.

Alla data di accesso le due unità immobiliari sono comunicanti tramite l'apertura di un vano su di una muratura di confine (opera probabilmente eseguita prima della data di acquisto del bene da parte della Mercantile Leasing) e composte da diversi locali, come di seguito descritto.

Il locale negozio con accesso diretto su via Pavoni al civico 56 è costituito da un vano principale, un piccolo ripostiglio e da un bagno dotato di finestrella, con una superficie netta (calpestabile) complessiva pari a circa 34,00 mq ed altezza dei locali pari a 4,00 metri.

Il locale magazzino con accesso dal cortile interno del condominio posto al civico 62, sul quale gode anche di affaccio tramite n° 3 finestre (sulla planimetria fornita dal sig. --- OMISSIS --- si riscontra la presenza di sole 2 finestre e di un lucernaio non visibile in fase di accesso a causa della presenza di controsoffitto) è costituito da un ampio locale, un ripostiglio, un locale cucina ed una stanza utilizzata come ufficio, per una superficie netta complessiva pari a circa 138,00 mq ed altezza pari a 3,50 metri.



Alla data del sopralluogo tutti i locali, riscontrati in buono stato di conservazione, a meno di qualche segno di infiltrazione proveniente dalle proprietà sovrastanti, risultano locati alla "--- OMISSIS ---", come da contratto fornito dal sig. --- OMISSIS --- e datato 01 marzo 2015, ed adattati dalla conduttrice alle proprie necessità anche tramite la posa in opera di tramezzature interne, controsoffitti ed elementi di isolamento del rumore per i quali lo scrivente non ha proceduto ad alcuna verifica risultando di recentissima realizzazione.

Dal confronto fra i dati catastali e quelli effettivamente riscontrati nel corso dell'accesso effettuato lo scrivente ha potuto rilevare la non conformità tra le consistenze in atti e le reali dimensioni degli immobili oggetto di causa risultati di dimensioni maggiori. Per le analisi successive lo scrivente pertanto farà riferimento alle dimensioni effettivamente rilevate con le opportune maggiorazioni per la trasformazione in superficie commerciale.

Dall'analisi della documentazioni posta dal giudice a base della valutazione oggetto del primo quesito, precisamente la perizia della Mercantile Leasing del 10/06/2005 a firma dell'Ing. Michele Cuttitta e il contratto di leasing IF 288424 del 12/04/2006, lo scrivente ha potuto riscontrare che per i beni sono stati considerati i seguenti parametri di calcolo:

- Stato conservativo valutato pessimo con necessità di una ristrutturazione interna;
- Prezzi di mercato medi riferiti all'area pari a 3000,00 €/mq per i negozi e 1000,00 €/mq per i magazzini;
- Superficie di calcolo pari a 38 mq per il negozio e 132 mq per il magazzino;
- Coefficienti di correzione con espresso riferimento a quelli rappresentativi della *vetustà/stato di manutenzione* e *grado di finitura* pari complessivamente a -37% del valore complessivo degli immobili;
- Valore di stima commerciale pari ad euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00);
- Costo dell'immobile euro 130.000,00 (centotrentamila/00) escluso iva.

Dall'analisi dell'atto di compravendita del 12/04/2006, lo scrivente ha potuto riscontrare:

- Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile ottimo e conforme alle proprie esigenze;
- Superficie pari a 24 mq per il negozio e 130 mq per il magazzino;
- Valore della compravendita pari ad euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

Dall'analisi del contratto di cessione di locazione finanziaria del 17 ottobre 2011, lo scrivente ha potuto rilevare:

- Stato di manutenzione dell'immobile ottimo;
- Conformità dell'immobile alla normativa antinfortunistica.

Da quanto riscontrato attraverso l'analisi della documentazione disponibile si rilevano più discrepanze tra i dati assunti sia per quanto riguarda lo stato dei beni sia per le dimensioni degli stessi, sia per gli importi di vendita dichiarati

#### **4. Risposta ai quesiti**

Prima di passare alla stima del valore delle unità immobiliari oggetto di interesse va preliminarmente osservato che i dati dedotti dalla documentazione in atti e reperita in fase di



CTU risultano sia contrastanti tra loro sia con le reali caratteristiche dell'immobile. In merito allo stato di conservazione dei beni si rileva che mentre dall'analisi della perizia tecnica del 10/06/2005 a firma dell'Ing. Michele Cuttitta, lo stato di conservazione dei beni veniva dal tecnico indicato come pessimo, portando lo stesso ad individuare un coefficiente correttivo complessivo da applicare al valore commerciale degli stessi pari a -37%, alla data della compravendita del 12/04/2006 le parti venditrice e conduttrice dichiaravano che i beni erano in ottimo stato d'uso e manutenzione. In merito alle dimensioni degli immobili l'ing. Cuttitta riporta delle misure solo in parte (locale commerciale) conformi alle reali mentre il contratto di leasing IF 288424 e l'atto di compravendita del 12/04/2006 riportano le dimensioni catastali nettamente inferiori alle reali. Inoltre nella perizia di stima redatta dall'Ing. Cuttitta è presente una verifica del "*valore congruo catastale*" che è basata su valori di rendita non adeguati alle reali dimensioni degli immobili attestato quanto rilevato in fase di accesso dallo scrivente.

Va inoltre osservato che negli anni a cui la stima si riferisce il mercato immobiliare della città di Roma e nazionale ha assunto un carattere di forte instabilità conferendo ai valori immobiliari oscillazioni consistenti dettate non solo da un normale rapporto di domanda / offerta ma anche dalla forte crisi che ha investito il mercato immobiliare nazionale che solo di recente si ritiene in fase di stabilizzazione.

Sulla base di tali considerazioni si è provveduto a ricercare dei dati economici che avessero un'origine certa ed attinente alle tipologie di immobile oggetto di causa, onde ridurre il più possibile l'alea d'incertezza attorno alla valutazione dei beni oggetto di stima.

Per la determinazione dei valori di riferimento sono stati utilizzati i dati riferiti al I semestre 2006 e al semestre 2011, dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) con riferimento alla sottozona di interesse. Attestato che per la sottozona Semicentrale C38 – Prenestino Labicano/ via Labico, le quotazioni disponibili interessano solo parte delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di stima ed in particolare per l'anno 2006 manca sia il valore relativo ai negozi sia il valore relativo ai magazzini, mentre per l'anno 2011 manca il valore relativo ai magazzini. Quindi lo scrivente per l'anno 2006, per la destinazione negozio ha utilizzato il valore unitario di cui alla perizia a firma dell'ing. Cuttitta ritenuto congruo alla media dei valori del periodo pari ad €/mq 3000,00, mentre per la destinazione magazzino ritenendo il valore medio utilizzato non congruo si è riferito ai valori di superfici assimilabili a quella oggetto di stima e pertanto ai prezzi indicati dall'osservatorio per i posti auto coperti.

#### Dati OMI - I Semestre 2006

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Negozio	Normale	-	-	L
Posto auto coperto	Normale	1400	1600	L



Per l'anno 2011 essendo presenti i valori per la destinazione d'uso negozio per la sola destinazione magazzino lo scrivente si è riferito ai valori di superfici assimilabili a quella oggetto di stima e pertanto ai prezzi indicati dall'osservatorio per i posti auto coperti.

#### Dati OMI - II Semestre 2011

Tipologia	Stato di conservazione	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
Negozio	Normale	2550	3700	L
Posto auto coperto	Normale	1500	1950	L

Ai fini della stima da effettuare, lo scrivente inoltre ha ritenuto opportuno scegliere i valori unitari medi tra quelli indicati dall'OMI.

A seguito delle scelte effettuate sono stati individuati i valori unitari di seguito riportati con riferimento alla singola data di stima.

Stima alla data del 12/04/2006:

- Valore unitario negozio pari a 3000,00 €/mq;
- Valore unitario magazzino 1.500,00 €/mq.

Stima alla data del 17/10/2011:

- Valore unitario negozio pari a 3.125,00 €/mq;
- Valore unitario magazzino 1.725,00 €/mq.

Tali valori, come indicato, si riferiscono ad uno stato di conservazione normale dell'immobile Va sottolineato che, tenuto conto della destinazione d'uso dei beni, lo stato di conservazione/manutenzione non comporta eccessiva influenza sul valore commerciale finale anche in considerazione del fatto che l'utilizzatore dei locali procede ad adeguarli alle proprie esigenze sia dal punto di vista architettonico che impiantistico. Ai fini delle stime oggetto di quesito, lo scrivente, considerando le informazioni contrastanti derivanti dalle verifiche effettuate, ha optato per un coefficiente moltiplicativo relativo allo stato di conservazione pari a 0.90 alla data del 12/04/2006 e considerato quanto riportato nel contratto di cessione del leasing, un coefficiente moltiplicativo pari a 1 alla data del 17/10/2011. Tale ultima scelta è avvalorata dal fatto che il bene a tale data era in utilizzo della --- OMISSIS --- da circa 5 anni.

Ai fini del calcolo, al prezzo medio calcolato, sono stati applicati ulteriori coefficienti moltiplicativi per tener conto anche delle peculiarità dei beni oggetto di valutazione ed in particolare della scarsa illuminazione e ventilazione naturale dei locali, nonché della accessibilità agli stessi che per il magazzino configura un difficile utilizzo se non valutato congiuntamente al negozio. I coefficienti adottati per tener conto delle peculiarità descritte sono rispettivamente pari a 0,95 e 0,95 per il negozio e 0,95 e 0,85 per il magazzino.

Ciò detto, ai fini della stima sono stati individuati i seguenti prezzi unitari:

Stima alla data del 12/04/2006:

- Negozio € 3.000,00 x 0.90 x 0,95 x 0,95 = € 2.436,75;



- Magazzino € 1.500,00 x 0,90 x 0,95 x 0,85 = € 1.090,13.

Stima alla data del 17/10/2011:

- Negozio € 3.125,00 x 1,00 x 0,95 x 0,95 = € 2.820,31;
- Magazzino € 1.725,00 x 1,00 x 0,95 x 0,85 = € 1.392,94.

Per quanto riguarda invece le superfici di calcolo dei beni da utilizzare ai fini della stima, lo scrivente ha proceduto considerando la superficie netta dei beni aumentata del 10% per trasformare la stessa in lorda (commerciale) ottenendo:

- Superficie lorda negozio pari a **38 mq**;
- Superficie lorda magazzino pari a **152 mq**.

Pertanto si ottiene:

DESTINAZIONE	SUPERFICI	PREZZO	IMPORTO
<b>Negozio</b>	38,00	€ 2.436,75	€ 92.596,50
<b>Magazzino</b>	152,00	€ 1.090,13	€ 165.699,00
<b>Valore economico di stima al 12/04/2006</b>			<b>€ 258.295,50</b>

DESTINAZIONE	SUPERFICI	PREZZO	IMPORTO
<b>Negozio</b>	38,00	€ 2.820,31	€ 107.171,88
<b>Magazzino</b>	152,00	€ 1.392,94	€ 211.726,50
<b>Valore economico di stima al 17/10/2011</b>			<b>€ 318.898,38</b>

Tutto ciò dedotto ed accertato, lo scrivente CTU, in risposta ai quesiti posti dal giudice ritiene che:

- 1) **il valore dei beni alla data del 12/04/2006 è par a Euro 258.295,50;** 2)  
**il valore dei beni alla data del 17/10/2011 è par a Euro 318.898,38.**



## 5. Valutazione note di parte

Dopo l'invio della bozza dell'elaborato peritale, non sono pervenute allo scrivente note dalle parti, pertanto il presente elaborato finale ricalca integralmente la bozza già trasmessa ai consulenti.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Roma, 10 ottobre 2015

Ing. Stefano Di Tullio

Il CTU



### *Allegati*

- All. A Elaborato fotografico;
- All. B Verbali accessi;
- All. C Visure catastali;
- All. D Valori dei Fabbricati, Agenzia Entrate.



Foto n° 1 - Prospetto edificio civici di interesse







Foto n° 2 - Esterno via Ludovico Pavoni





Foto n° 3 - Esterno via Ludovico Pavoni



Foto n° 4 - Accesso condominiale via Pavoni civ. 62





Foto n° 5 - Accesso magazzino da cortile condominiale



Foto n° 6 - Via Pavoni 56 negozio vista interna





Foto n° 7 Via Pavoni 56 negozio vista interna



Foto n° 8 - Via Pavoni 56 negozio vista interna bagno





Foto n° 9 - Via Pavoni 56 negozio vista interna infiltrazione bagno



Foto n° 10 - Via Pavoni 62 magazzino vista interna ripostiglio





Foto n° 11 - Via Pavoni 62 magazzino vista interna vano principale



Foto n° 12 - Via Pavoni 62 magazzino vista interna vano cucina





Foto n° 13 - Parti comuni cantine



Foto n° 14 - Parti comuni cantine

