

Ing. Francesca Caglioti
Via Rovato 3, 00135 Roma
Cell. 3921635963
e-mail: francesca.caglioti@hotmail.it
pec: francesca.caglioti@pec.ording.roma.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Fallimento n. 70/2013 – ---- OMISSIS ----

OGGETTO:

**relazione di stima dell'unità immobiliare a destinazione
commerciale con annesso locale deposito siti in Roma, via
Lodovico Pavoni n. 56.**

| | |
|---|-----------|
| Premessa..... | 2 |
| 1. Identificativi catastali | 4 |
| 2. Descrizione degli immobili oggetto di stima | 4 |
| 3. Inquadramento urbanistico | 6 |
| 4. Regolarità edilizia | 7 |
| 5. Consistenza..... | 8 |
| 6. Criterio di stima..... | 9 |
| 7. Determinazione del valore di mercato degli immobili | 11 |
| 8. Conclusioni | 11 |
| Elenco Allegati..... | 12 |

Premessa

In data 28.05.2022 il Dott. Marco Genna del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato del Fallimento n. 30/2013 a carico della --- OMISSIS ---, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Avv. Massimo Femìa, ha autorizzato la nomina della sottoscritta Ing. Francesca Caglioti, con studio in Roma, via Rovato n. 3, in qualità di perito incaricato di redigere la stima delle unità immobiliari oggetto del contratto di leasing immobiliare tra la società fallita, quale utilizzatore, e il Banco BPM, quale concedente e, precisamente:

✓ Negozio con annesso magazzino sito in Roma, via Lodovico Pavoni 56. Nello specifico, nell'incarico è indicato di accertare l'esatta individuazione del bene e il valore dello stesso, rispondendo ai seguenti quesiti:

- *stimare l'immobile suindicato ai fini della vendita;*
- *descrivere, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile;*
- *eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla loro correzione o redazione;*
- *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *indicare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descrivere la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indicando il presumibile costo della sanatoria;*

- *determinare il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.* La scrivente, avvisata della nomina, ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione fornita dal Curatore ed acquisendo le visure catastali delle unità immobiliari oggetto di stima. Poiché le planimetrie catastali degli immobili non risultavano presenti nell'archivio informatizzato del Catasto, in data 02.12.2022 la scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate affinché venissero informatizzate. In data 28.12.2022 il catasto è stato aggiornato con la rasterizzazione della planimetria catastale di impianto degli immobili, redatta nel 1955.

In data 09.05.2022 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima per le operazioni tecniche di rito ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni, per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e per eseguire i rilievi necessari alla stima. Nel corso del sopralluogo sono state scattate alcune fotografie (Allegato 1) per documentare al G.D. ed al Curatore l'attuale stato dei luoghi.

Al fine di determinare la regolarità urbanistica degli immobili la scrivente ha eseguito degli accertamenti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, presso l'Ufficio Condono Edilizio e presso il Municipio V, all'esito dei quali è emerso che l'unica documentazione edilizia di cui è disponibile copia è quella contenuta nel fascicolo progettuale n. 4876/1955 depositato presso l'Archivio Progetti del D.P.A.U. e trasmesso alla scrivente in data 11.10.2022.

Tra i documenti contenuti nel fascicolo n. 4876/1955 non è presente alcun elaborato progettuale né concessione edilizia e pertanto la scrivente ha presentato istanza presso l'Ufficio Archivio della Direzione Edilizia di Roma Capitale affinché venga dichiarata l'irreperibilità degli elaborati progettuali relativi al progetto n. 4876/1955, a cui ad oggi non è stato dato riscontro.

Poiché sono state rilevate delle difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale di impianto, in data 21.07.2023 la scrivente ha presentato in catasto le necessarie pratiche DOCFA per gli aggiornamenti catastali e in data 18.09.2023 ha presentato, su incarico del Banco BPM quale proprietario delle unità immobiliari e con l'accordo dei proprietari dell'unità immobiliare confinante, la SCIA in sanatoria prot. CF 2023/178298 volta a sanare gli abusi rilevati nell'unità immobiliare identificata in catasto con il sub 1.

1. Identificativi catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate nel N.C.E.U. del Comune di Roma come segue (Allegato 2 e Allegato 3):

- ✓ **Negozi:** foglio 629 particella 245 sub 1, zona censuaria 3, categoria C/1 classe 8, consistenza 41 mq, rendita catastale € 1.833,22, via Lodovico Pavoni 56, piano T;
- ✓ **Magazzino:** foglio 629 particella 245 sub 5, zona censuaria 3, categoria C/2 classe 5, consistenza 130 mq, rendita catastale € 778,82, via Lodovico Pavoni 62, piano T.

Il negozio confina con: via Lodovico Pavoni, negozio via L. Pavoni 54, magazzino sub 5, negozio via L. Pavoni 58, salvo altri.

Il magazzino confina con: negozio sub 1, negozio via L. Pavoni 58, corte interna condominio via L. Pavoni 62, salvo altri.

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate a BANCO BPM Società per Azioni con sede in Milano.

Le planimetrie e i dati catastali degli immobili sono conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo (Allegato 4).

2. Descrizione degli immobili oggetto di stima

La descrizione della distribuzione interna degli spazi e delle caratteristiche costruttive degli immobili traggono origine dalle risultanze della visita di sopralluogo effettuata in data 09.05.2022.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione si trovano nell'area est della città di Roma, nel quartiere Prenestino-Labicano e, precisamente, nella popolare zona di Torpignattara. La zona, densamente popolata e caratterizzata da una connotazione multietnica, è dotata dei principali servizi pubblici e privati e di una discreta viabilità ordinaria ed è servita da diversi mezzi di trasporto pubblico.

Gli immobili oggetto di stima distano circa 500 m dalla via Casilina e circa 1,5 km dalla via Prenestina. Distanza inoltre circa 500 m dalla stazione Malatesta della linea C della metropolitana di Roma e circa 500 m dalla fermata Torpignattara della ferrovia RomaGiardinetti. Sono ubicati in via Lodovico Pavoni, una strada secondaria rispetto alle principali arterie viarie della zona e ad un unico senso di marcia, dove sono dislocate alcune attività commerciali di quartiere.

Le unità immobiliari si trovano al piano terra di un fabbricato, edificato a metà degli anni cinquanta, costituito da cinque piani fuori terra. Esternamente lo stato di manutenzione del fabbricato è discreto.

Benché le due unità immobiliari siano catastalmente distinte da due diversi subalterni, di fatto il magazzino si presenta come una pertinenza del locale negozio. Infatti i due immobili sono direttamente collegati fra loro e presentano le medesime finiture interne. L'accesso al negozio avviene dal civico 56 di via Lodovico Pavoni attraverso una porta in metallo e vetro protetta da una serranda avvolgibile in alluminio.

Il negozio è costituito da un ambiente principale di superficie utile pari a mq 30,00 circa, un bagno con antibagno e un piccolo ripostiglio. L'altezza interna utile è pari a m 3,97.

Le finiture sono di media qualità, con pavimenti in materiale ceramico, così come il rivestimento del bagno, e pareti intonacate e tinteggiate.

Il negozio è direttamente collegato al magazzino attraverso un vano porta realizzato sulla muratura di confine tra le due unità immobiliari. È possibile accedere al magazzino anche dal portone posto al civico 62 di via Lodovico Pavoni, attraversando l'androne e il cortile

condominiale, su cui si apre una porta in alluminio dotata di maniglione antipanico. Tale accesso ha le caratteristiche di un'uscita secondaria.

Il magazzino ha, in pianta, forma rettangolare. È costituito da un vasto ambiente principale e due vani posti frontalmente alla porta interna di collegamento con il negozio, realizzati mediante l'esecuzione di pareti in cartongesso. Un ulteriore vano è stato ricavato con l'utilizzo di pareti amovibili in legno. Lungo la parete posta verso il cortile condominiale del civico 62 è stata realizzata un'intercapedine (cfr. fotografia n. 24), sulla quale si aprono tre finestre in alluminio e vetro singolo.

La superficie utile complessiva del magazzino è pari a mq 128,00 circa, l'altezza interna utile a m 3,12.

Le finiture sono analoghe a quelle del negozio per tipologia e qualità: il pavimento è in materiale ceramico, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite da pannelli in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. Il soffitto è controsoffittato con pannelli in cartongesso.

Lo stato di conservazione di entrambe le unità immobiliari è buono.

3. Inquadramento urbanistico

Nelle tavole di zonizzazione del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato dal C.C. con Deliberazione n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul BUR del Lazio il 14.03.2008,

le unità immobiliari in esame ricadono in:

- Sistemi e Regole: Sistema insediativo città consolidata - Programmi Integrati - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.
- Carta per la Qualità: nessuna prescrizione.
- Rete ecologica: nessuna prescrizione.

4. Regolarità edilizia

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato in virtù dei progetti n. 20726/1954 e n. 4876/1955 e dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n. 1261 del 25.10.1955.

In data 11.10.2022 il D.P.A.U. ha trasmesso alla scrivente i documenti contenuti nel fascicolo progettuale n. 4876/1955 e, nello specifico (Allegato 05):

- Certificato di abitabilità n. 1261 rilasciato dal Sindaco di Roma in data 25.10.1955;
- Comunicazioni intercorse nel mese di aprile del 1966 tra la Ripartizione XV Edilizia Privata e la Ripartizione VII – Polizia Urbana in merito alle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione dell'immobile in via Lodovico Pavoni 56.

All'interno del fascicolo n. 4876/1955 non è presente alcun elaborato progettuale né concessione edilizia, ma il certificato di abitabilità e le comunicazioni summenzionate forniscono prova del titolo abilitativo. Pertanto ai sensi del DPR 380/2001 art. 9-bis comma 1-bis, poiché sussiste un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non è disponibile copia, lo stato legittimo delle unità immobiliari è quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto depositata agli atti del catasto in data 30.01.1956 (Allegato 06).

In data 18.09.2023 la scrivente ha presentato, su incarico del Banco BPM e con l'accordo dei proprietari dell'unità immobiliare confinante, la SCIA in sanatoria prot. CF 2023/178298 volta a sanare gli abusi rilevati nell'unità immobiliare identificata in catasto con il sub 1.

Lo stato di fatto del negozio identificato in catasto con il sub 1 è conforme a quanto rappresentato nel progetto allegato alla SCIA in sanatoria prot. CF 2023/178298 (Allegato 07).

Per quanto riguarda il locale deposito identificato con il sub 5, dal confronto tra la planimetria catastale di impianto e lo stato attuale dei luoghi emerge la presenza di alcune difformità edilizie.

Nello specifico, il locale deposito presenta, allo stato attuale, ripartizioni interne non raffigurate nella planimetria catastale. Inoltre, nella planimetria catastale il magazzino, indicato come "locale coperto", presenta due pilastri che di fatto non esistono, e non sono raffigurate le finestre esistenti verso il cortile interno.

5. Consistenza

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili sono state seguite le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750, riferimento comunemente utilizzato dagli operatori del settore.

La norma prevede che alle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, siano sommate le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi ed aree scoperte e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, computate utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio. I muri interni e quelli perimetrali esterni devono essere computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione con un'altra unità immobiliare nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Poiché di fatto il magazzino si presenta come una pertinenza del locale negozio ed ha le medesime finiture, per il computo della superficie commerciale del magazzino è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari al 50%.

La **superficie commerciale degli immobili** oggetto di stima, computata seguendo le indicazioni sopra riportate e arrotondata al metro quadrato, è pari a **mq 112,00**:

| | SUP. UTILE (mq) | SUP. LORDA (mq) | COEFF. | SUP. COMMERCIALE (mq) |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------|-----------------------------|
| NEGOZIO SUB 1 | 34,00 | 41,80 | 1,00 | 41,80 |
| MAGAZZINO SUB 5 | 127,00 | 141,20 | 0,50 | 70,60 |

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| SUP. COMMERCIALE TOTALE (mq) | 112,40 |
|-------------------------------------|---------------|

6. Criterio di stima

Nella ricerca del valore di mercato di un immobile, i procedimenti estimativi riconosciuti a livello internazionale sono il *metodo del confronto di mercato* (Market Comparison Approach), il *metodo finanziario* e il *metodo del costo*.

Il *metodo del confronto di mercato* è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non sia disposto a pagare per un immobile un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il metodo del confronto di mercato può essere applicato per la stima di tutte le tipologie di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti. Quando non sono disponibili sufficienti dati di compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, per la stima del valore di mercato devono essere utilizzati il metodo finanziario o quello del costo.

Il *metodo finanziario*, o di capitalizzazione del reddito, è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attualizzazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro. Il valore di mercato è dato dal rapporto tra il reddito netto che l'immobile produce per un saggio detto di capitalizzazione. Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso può produrre.

Il metodo finanziario si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione, ma anche gli immobili a destinazione residenziale. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima.

Il *metodo del costo* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato per tener conto dell'età e dell'obsolescenza dell'immobile oggetto di stima. Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile un prezzo superiore alla somma del valore del terreno edificato e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenti la stessa utilità funzionale di quello esistente e il medesimo stato d'uso.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali), che hanno un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Nel caso in esame, considerata la natura e le caratteristiche dei beni, il criterio di stima più idoneo alla valutazione degli immobili è il **metodo del confronto di mercato**, che consiste nel determinare il valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, che siano stati oggetto di vendita in condizioni ordinarie di mercato.

L'applicazione del metodo del confronto prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato sulla base dei prezzi unitari scaturiti da compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, aventi destinazione e caratteristiche similari al bene oggetto di valutazione.

Il valore unitario di mercato è stato determinato a partire dalle quotazioni riportate nel listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, riferimento ufficiale del mercato immobiliare dell'area Metropolitana di Roma Capitale, previsto dalle Camere di Commercio e dai regolamenti sui mercati.

7. Determinazione del valore di mercato degli immobili

Le quotazioni riportate nel listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, II semestre 2022, relative al quartiere Prenestino Labicano – Q7, sono pari a €/mq 2.400,00 per i locali commerciali di I fascia e €/mq 1.550,00 per i locali commerciali di II fascia.

In considerazione delle caratteristiche estrinseche degli immobili, con particolare riguardo all'ubicazione in una via secondaria, la quotazione di base a cui fare riferimento per la determinazione del valore di stima è quella relativa ai locali commerciali di II fascia, pari a €/mq 1.550,00:

$$V = mq\ 112,00 \times €/mq\ 1.550,00 = €\ 173.600,00.$$

Al valore di stima che si ottiene applicando la quotazione riportata nel Listino BIR per i locali commerciali di II fascia si ritiene opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 25%, per tener conto delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari, della spesa necessaria alla regolarizzazione del locale deposito sub 5 sotto il profilo urbanistico e delle limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

Il **valore di mercato** degli immobili è pertanto pari a:

$$V_M = €\ 173.600,00 \times 0,75 = €\ 130.200,00 \text{ arrotondati a } €\ \mathbf{130.000,00}.$$

8. Conclusioni

Sulla base dell'attività peritale svolta, di quanto risultante dalla documentazione allegata e in atti e di quanto meglio esposto in precedenza, **il valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione commerciale con annesso locale deposito siti in Roma, via**

Lodovico Pavoni n. 56, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 629 particella 245 sub 1 e sub 5, è pari a € 130.000,00.

La sottoscritta Ing. Francesca Caglioti, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione, composta di n. 12 pagine e n. 7 allegati.

Roma, 26.09.2023

Il C.T.

Ing. Francesca Caglioti

Elenco Allegati

| | |
|------------|---|
| ALLEGATO 1 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO 2 | Visure catastali |
| ALLEGATO 3 | Estratto di Mappa Catastale |
| ALLEGATO 4 | Planimetrie catastali |
| ALLEGATO 5 | Fascicolo progettuale 4876/1955 |
| ALLEGATO 6 | Planimetria catastale di primo impianto |
| ALLEGATO 7 | Progetto allegato alla SCIA in sanatoria prot. CF 2023/178298 |