

**TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ROMA**

**Procedura n. 638/2017**

**Fallimento "SVILUPPO 43"**



**Preg.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Caterina ODELLO**

**Curatore Fallimentare: Prof. Andrea GIORNETTI**



**RELAZIONE DI STIMA**



**PREMESSA**

**RELAZIONE**

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. DESCRIZIONE DEI BENI**
- 3. PROVENIENZA**
- 4. SITUAZIONE IPOTECARIA**
- 5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**
- 6. VALUTAZIONE**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Nicoletta Ciambrelli, con studio in Roma, via dei Giovi 53 - 00141, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, Sez. A, al n° 20013, ispezionati i luoghi, acquisita copia dei documenti catastali e degli atti autorizzativi comunali, assunte le necessarie informazioni, ha redatto la seguente relazione.

## RELAZIONE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti beni immobili costituiti da locali adibiti a magazzini e locali di deposito e lastrico solare, facenti parte di due fabbricati limitrofi siti nel Comune di Roma, in Via Sangemini n. 46 e Via Trionfale n. 7126, i quali sono ubicati all'interno di un unico comprensorio residenziale.

Gli immobili oggetto di perizia sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (codice H501) come segue:

1. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, scala E/F - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 49 - 14 mq - Rendita euro 117,13 (Allegato C)
2. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 7 - Lastrico solare - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 583. (Allegato C)
3. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, interno 2 scala B - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 584 - 9 mq - Rendita euro 49,17. (Allegato C)
4. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 20, scala G/H - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 46 - 16 mq - Rendita euro 114,86. (Allegato C)
5. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 9 scala A - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 518 - 8 mq - Rendita euro 36,88. (Allegato C)
6. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 12 scala A - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 524 - 8 mq - Rendita euro 36,88. (Allegato C)
7. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 8 scala B - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 560 - 7 mq - Rendita euro 43,02. (Allegato C)

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona nord-ovest del Comune di Roma, a nord della direttrice principale Via Trionfale, come evidenziato graficamente dalla documentazione fotografica allegata (Allegato A).

Il contesto urbano in cui si collocano gli immobili è a destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da tipologie edilizie a blocco e in linea e dalla presenza di alcuni edifici a blocco isolato, pertanto il tessuto urbano circostante risulta essere uniforme e gradevole.

L'edificio sito in Via Trionfale n. 7126 confina a nord-est con l'edificio sito in Via Sangemini n. 46, a nord-est con Via Mario Fani, a sud-ovest con Via Trionfale, a nord-ovest con il viale privato comune di accesso agli edifici. L'edificio sito in Via Sangemini n. 46 confina a nord-est con Via Sangemini, a nord-est con via Mario Fani, a sud-ovest con l'edificio sito in Via trionfale n. 7126 e a nord-ovest con il viale privato comune di accesso agli edifici.

Le palazzine dove sono collocati gli immobili in esame, sono costituite entrambe da un piano entrotterra, un piano terreno e sei piani in elevazione.

Gli edifici sono entrambi costituiti da 45 unità abitative.

La realizzazione del complesso residenziale risale agli anni 1961-1967 e l'edificio nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.

Gli immobili in esame sono posti al sesto piano e sono serviti da corpi scale interni condominiali attraverso i quali si accede direttamente ai lastrici solari condominiali.

Lo stato di conservazione degli immobili appare buono e non sono presenti evidenti segni di degrado.

La pavimentazione del lastrico solare è costituita da piastrelle in graniglia di colore chiaro e di medio formato, mentre nei locali sottotetto e soffitte non è presente rivestimento a terra ma solo pavimento in cemento. Le parti verticali intonacate e i parapetti presentano alcuni segni di ammaloramento dovuti a probabile umidità di risalita. I serramenti sono in ferro e legno.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili presentano pareti perimetrali in laterizio con muratura singola o a cassetta. La struttura degli edifici è in cemento armato composta da travi, pilastri e setti portanti.

### **3. PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti in proprietà di SVILUPPO 43 S.R.L. per la quota intera (1000/1000) in forza del seguente atto:

Atto di compravendita notaio Dott. Alberto Politi, in data 18 dicembre 2003, Repertorio n. 44700, Rogito n. 20298. (Allegato D)

### **4. SITUAZIONE IPOTECARIA**

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma con aggiornamento al 03.09.2018 risulta che le unità immobiliari sono colpite dai seguenti gravami:

1. Ipoteca legale di € 61.540.904,34, a favore di EQUITALIA SUD SPA, C.F. 11210661002, VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 stipulata il 18.12.2003, Repertorio n. 44700, Rogito n. 20298, iscritta il 05.09.2012 Registro Generale n. 89419 Registro Particolare n. 12350, quota capitale € 30.770.452,17

(Allegato E)

## 5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli edifici dove sono ubicati gli immobili oggetti di stima ricadono nella zona urbanistica così denominata:

TESSUTO T1 - CITTÀ CONSOLIDATA

Gli edifici sono stati costruiti in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato C - Via Trionfale n. 7126

- Licenza di costruzione n. 3178 del 14 dicembre 1961
- Licenza di variante n. 609/C del 07 novembre 1963
- Licenza di variante n. 1050 del 10 giugno 1966
- Certificato di abitabilità n. 27 del 14 gennaio 1967

Fabbricato D - Via Sangemini n. 46

- Licenza di costruzione n. 3179 del 14 dicembre 1961
- Licenza di variante n. 139/C del 18 marzo 1964
- Licenza di variante n. 1239 del 07 giugno 1966
- Certificato di abitabilità n. 28 del 14 gennaio 1967

Sono inoltre state presentate le seguenti domande in sanatoria:

- Protocollo n. 59991 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Trionfale n. 7126, scala A, piano servizi.
- Protocollo n. 60000 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Sangemini n.46, scala A, piano servizi.
- Protocollo n. 60013 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Sangemini n.46, scala B, piano servizi.
- Protocollo n. 59979 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Trionfale n. 7126, scala B, piano servizi.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato reale degli immobili.

## 6. VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di ubicazione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)  
Valore medio O.M.I. = 3.300 €/mq
- Agenzie immobiliari operanti sulla piazza della zona in esame del Comune di Roma.  
Valore borsino immobiliare = 3.700 €/mq - Valore medio agenzie immobiliari = 3.300 €/mq

Si assume un valore medio di 3.433,00 €/mq (3.400,00 €/mq).

Per calcolare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- Per il lastrico solare si computerà il 35% della S.L.P.
- Per le soffitte ed i sottotetti si computerà il 35 % della S.L.P. fino ad un'altezza minima di 1,50 m

Per cui si ottiene:

1. Soffitta Via Trionfale n. 7126	6,10 mq x 35% = 2,13 mq
2. Lastrico solare Via Trionfale n. 7126	289 mq x 30% = 87,00 mq
3. Soffitta n. 2 Via Trionfale n. 7126	3,80 mq x 35% = 1,35 mq
4. Soffitta n. 20 Via Sangemini n. 46	6,10 mq x 35% = 2,13 mq
5. Soffitta n. 9 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq
6. Soffitta n. 12 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq
7. Soffitta n. 8 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq

In base ai valori correnti di mercato della zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, si considera un valore unitario di stima pari a:

- Lastrico solare: 3.400,00 €/mq
- Soffitte: 3.400,00 €/mq

per cui si ottiene il seguente giudizio di stima:

**STIMA SOFFITTA VIA TRIONFALE N. 7126**

2,13 mq x 3.400,00 €/mq = 7.242,00 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro settemiladuecento)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it   
7.200,00 €

**STIMA LASTRICO SOLARE VIA TRIONFALE N. 7126**

87,00 mq x 3.400,00 €/mq = 296.000 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro duecentonovantasei)

296.000,00 €

**STIMA SOFFITTA N.2 VIA TRIONFALE N. 7126**

1,35 mq x 3.400,00 €/mq = 4.590,00 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro quattromilaseicento)

4.600,00 €

**STIMA SOFFITTA N. 20 VIA SANGEMINI N. 46**

2,13 mq x 3.400,00 €/mq = 7.242,00 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro settemiladuecento)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

7.200,00 €

**STIMA SOFFITTA N. 9 VIA SANGEMINI N. 46**

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro tremilaottocento)

3.800,00 €

**STIMA SOFFITTA N. 12 VIA SANGEMINI N. 46**

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro tremilaottocento)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it   
3.800,00 €

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

STIMA SOFFITTA N. 8 VIA SANGEMINI N. 46

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

**VALORE STIMATO**

(diconsi euro tremilaottocento)

**ASTE** 3.800,00 €  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE STIMATO COMPLESSIVO**

**326.400,00 €**

**(diconsi euro trecentoventiseie quattrocento)**

In fede

Roma, 27.12.2018

il C.T.U.

Arch. Nicoletta Ciambrelli



Elenco allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica

Allegato B: Rilievo degli immobili

Allegato C: Planimetrie e Visure catastali

Allegato D: Atto di provenienza

Allegato E: Ispezioni ipotecaria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it