

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Fallimento: 83/2014

Società:



Curatore: Avv.Lorenza Dolfini

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

**Relativa al Villino con giardino e autorimessa di pertinenza sito in Lanuvio (RM) Via
Giovanni XXIII 6 piano T-1 int.5 e piano S1 per l'autorimessa**

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503 00178
Tel.06/51841698 fax 06/51980043E-mail alessandra.de.astis@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma, con il n°9441, è stata incaricata con provvedimento di nomina del 12/09/2016 da parte del Curatore Fallimentare Avv. Lorenza Dolfini, di redigere la presente perizia riguardante:

- Villino con giardino di pertinenza sito in Lanuvio (Roma), Via Giovanni XXIII 6 posto al terra e piano primo int.5.
- Locale autorimessa sito in Lanuvio (Roma), Via Giovanni XXIII 6 posto al piano S1

al fine di valutare i beni dal punto di vista commerciale.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati nonché l'esame della documentazione fornitami, il giorno 03 Ottobre 2016 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima alle ore 16,00 in presenza del [REDACTED] locatario e dell'Avv. Quadri, collaboratore dell'Avv. Lorenza Dolfini, Curatore.(Allegato 1)

Villino con autorimessa di pertinenza

Gli immobili si trovano a Lanuvio, l'antica Civita Lavinia un comune di 13 632 abitanti, a circa 33 km a sud est della capitale, sui Colli Albani, in un'area che ricade in parte all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani.

In particolare, le unità immobiliari oggetto di stima, si collocano nell'ambito di un tessuto edilizio di epoca molto recente in una zona semicentrale del Comune di Lanuvio, posta a ridosso della Via Appia Vecchia.

Trattasi di porzione di schiera trifamiliare realizzata tra il 2009 ed il 2010 a tessuto residenziale, composta unicamente da villini su tre livelli con giardino, posto su un appezzamento di terreno scosceso che costeggia la strada ad un livello inferiore rispetto al ciglio stradale di circa mt.3,00 e che permette di godere dello splendido affaccio sui castelli e della vallata sottostante dei Colli di Cicerone.

L'ingresso principale al comprensorio, con cancello carrabile è posto su Viale Giovanni XXIII, su uno tratto di marciapiede, prospiciente il parcheggio del Cimitero Comunale a poca distanza.

Dal cancello carrabile, si accede all'interno di un gradevole condominio ricco di verde, giardini, aiuole decorative e vialetti in porfido e betonella che conducono ai cancelli privati delle abitazioni.

Da un cancello in ferro si entra nel giardino privato del villino, dove l'originaria rampa carrabile è stata trasformata in una scala in pietra.

Il giardino, ottimamente curato e coltivato con prato all'inglese, presenta al suo interno tracce archeologiche di un'antica villa romana in opus reticulatum di cui sono stati trovati i resti durante la costruzione e che ne costituisce una peculiarità straordinaria.

Da quella che originariamente era l'autorimessa, si accede attualmente all'immobile dove sono collocate un'ampia cucina ed un soggiorno con sala da pranzo: da un piccolo disimpegno si giunge al servizio igienico ed al locale caldaia/lavanderia ed all'intercapedine.

Da una scala in cemento armato, rivestita in pietra si sale al piano terra dove un ampio disimpegno conduce alle due stanze da letto, al servizio igienico ed al portico, completamente chiuso con vetri, adibito ad angolo studio-biblioteca.

Al piano primo mansardato infine è posta una stanza da letto, ricavata dall'originario terrazzo, chiuso con un'ampia vetrata, un ampio servizio igienico ed una cabina armadio.

La facciata è con intonaco di colore beige priva di zoccolatura e marcapiani mentre la struttura è in cemento armato con tamponature in laterizio e solai in latero cemento, ed il tetto a falda rivestito con coppi e tegole ed in parte con copertura in legno.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato l'immobile è costituito da un villino a schiera, posto su tre livelli composto da giardino, ampia cucina, soggiorno con sala da pranzo, tre camere da letto tre servizi igienici, locale lavanderia e angolo studio.

Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale in atti, in seno di sopralluogo sono state riscontrate e numerose difformità, in particolare:

- Al piano S1, nell'originario locale autorimessa è stato attuato un cambio di destinazione d'uso, da box a residenziale con la realizzazione di tramezzature per una diversa distribuzione e funzione degli ambienti e la realizzazione di un ampia cucina e di un soggiorno con sala da pranzo
- Al piano terra è stato mantenuto grossomodo l'impianto distributivo originario con le due stanze da letto ed il servizio igienico: è stato tuttavia realizzato un ampliamento con la chiusura del portico d'accesso originario per mezzo di vetrate su due lati e con una porzione di tamponatura dove si apre un portoncino d'ingresso sul lato nord. Tale spazio attualmente è adibito a studio/biblioteca.
- Al piano primo infine, è stato eseguito un ampliamento con la chiusura per mezzo di vetrate dell'originario terrazzo; risulta inoltre trasformato l'impianto distributivo originario che prevedeva un soggiorno con angolo cottura, in stanza da letto, servizio igienico e cabina armadio.

Dalle dichiarazioni assunte dal locatario tali lavori risultano essere stati realizzati nel 2012. Allo stato attuale pertanto gli immobili presentano gravi difformità rispetto al progetto approvato, per il cambio di destinazione d'uso e per gli ampliamenti attuati: tali modifiche non sono suscettibili di Sanatoria Edilizia in quanto trattasi di ampliamenti e cambi di destinazione d'uso privi di qualsivoglia titolo edilizio, realizzati in presenza di un vincolo archeologico.

Resteranno pertanto a carico dell'eventuale aggiudicatario gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi originario che saranno decurtati dal prezzo di stima.

Gli immobili sono attualmente così costituiti:

VILLINO CON AUTORIMESSA DI PERTINENZA E GIARDINO:

PIANO SEMINTERRATO:

- Ampio giardino
- Cucina abitabile
- Soggiorno con sala da pranzo
- Servizio igienico
- Locale lavanderia

PIANO TERRA

- Due Stanze da letto
- Disimpegno
- Servizio igienico

PIANO PRIMO

- Stanza da letto
- Servizio igienico
- Cabina armadio



Tutti gli ambienti presentano belle pavimentazioni in maiolicato di ottima qualità in vari formati con colori chiari: è in legno scuro esclusivamente la pavimentazione degli ambienti posti al piano primo.

La scala in cemento armato presenta rivestimenti in pietra e ringhiera di protezione in ferro battuto mentre le porte e gli infissi con vetrocamera, protetti da inferriate, sono in legno chiaro, rovere sbiancato.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari e rubinetterie di ottima qualità con vasche idromassaggio al piano terra ed al piano primo.

Tutto il villino è dotato di impianto di condizionamento canalizzato e riscaldamento autonomo con caldaia posta nel locale lavanderia al piano S1 e di un ricercato impianto elettrico di ottima qualità.

Anche il giardino, in parte pavimentato con maiolicati tipo cotto, si presenta in ottimo stato e molto curato con prato all'inglese e bordure di fiori stagionali oltre all'eccezionale presenza dei resti archeologici della villa romana.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato elaborato fotografico (Allegato 2)

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla visura effettuata in data 13/09/2016 gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati del Comune Lanuvio:

VILLINO CON GIARDINO DI PERTINENZA

Foglio 9, part.IIa 1186 sub 9 Categoria A/7 Classe 2, di 4 vani, sup. catastale 88 mq., **rendita catastale € 630,08**

Confini Villino:distacco su vialetto condominiale, distacco su villino int.6, **salvo altri.**

Intestato [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.Andrea Fontecchia in data 27/06/2011 Rep.17686-Racc.13790

AUTORIMESSA

Foglio 9, part.IIa 1186 sub 10 Categoria C/6 Classe 1, consistenza mq. 63,00, sup.catastale mq. 72,00 **rendita catastale € 201,73**

Confini autorimessa:distacco su vialetto condominiale, distacco su villino int.6, **salvo altri.**

Intestato [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.Andrea Fontecchia in data 27/06/2011 Rep.17686-Racc.13790



Si precisa che a seguito delle numerose e gravi difformità riscontrate nello stato dei luoghi attuali, non è stato presentato un docfa di variazione in quanto tali difformità non sono legittimate da alcun titolo edilizio e non sono suscettibili di sanatoria a seguito della presenza del vincolo archeologico.

3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

In base ai dati acquisiti, trasmessa dal Curatore, Avv. Lorenza Dolfini,

Riguardo i titoli di proprietà :

TRASCRIZIONI

TITOLARE: [REDACTED]

Notaio Dott. Andrea Fontecchia in data 27.06.2011 Rep.17686/13790
Atto di compravendita

Trascritto a Roma 2 in data 01/07/2011 Form.22372-35697

TITOLARE: [REDACTED]

Notaio Dott. Andrea Fontecchia in data 19.04.2006 Rep.7577/5378
Atto di compravendita **dell'area**

Trascritto a Roma 2 in data 29/04/2006 Form.14669

Rettificato con atto a rogito Notaio Andrea Fontecchia in data 12/07/2006
Rep.8208/5915

Trascritto a Roma 2 in data 25/07/2006 Form.29998

A CARICO: [REDACTED]

A FAVORE Banca di Roma S.p.A.

IPOTECA a fronte di mutuo concesso in relazione alla quota in oggetto alla
Immobiliare [REDACTED] **per € 150.000,00 estinto con la vendita**

Trascritto a Roma 2 in data 01/02/2008 Form.1192

4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Da quanto emerso in atti e dalle visure effettuate presso la Conservatoria ed il Comune di Lanuvio il fabbricato in cui insistono gli immobili risulta realizzato in zona C6-verde privato -Beni Paesaggistici del PTPR LV7/10:

- in forza di Permesso di Costruire n° 31 del 23/07/2007 e variante prot.9717 del 29/04/2009
- è stata richiesto Certificato di agibilità con prot.n° 3380 dell' 08/02/2011 che **a tutt'oggi non risulta rilasciato** in quanto non è stato dato riscontro alla richiesta di documentazioni del 28/02/2011.

Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Al piano S1 nell'originario locale autorimessa è stato attuato un cambio di destinazione d'uso, da box a residenziale
- Al piano terra è stato realizzato un ampliamento con la chiusura del portico d'accesso originario per mezzo di vetrate su due lati e con una porzione di tamponatura dove si apre un portoncino d'ingresso sul lato nord.
- Al piano primo infine, è stato eseguito un ampliamento con la chiusura per mezzo di vetrate dell'originario terrazzo.

Allo stato attuale pertanto gli immobili presentano gravi difformità rispetto al progetto approvato, per il cambio di destinazione d'uso e per gli ampliamenti attuati: tali modifiche non sono suscettibili di Sanatoria Edilizia in quanto trattasi di ampliamenti e cambi di destinazione d'uso privi di qualsivoglia titolo edilizio, realizzati in presenza di un vincolo archeologico.

Resteranno pertanto a carico dell'eventuale aggiudicatario gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi originario che saranno decurtati dal prezzo di stima.

In particolare:

- al piano S1 dovrà essere rimosso il locale cucina e ripristinato l'originario impianto distributivo con la demolizione di una porzione di tramezzatura, nonché ricollocata la serranda carrabile per l'accesso al locale autorimessa.
- al piano terra dovrà essere demolita la porzione di tamponatura realizzata e la vetrata di chiusura esistente, nonché ricollocato il portoncino d'ingresso nella sua posizione originaria.
- Al piano primo dovranno essere rimosse le vetrate di chiusura, e ricollocato il locale soggiorno con angolo cottura, con la demolizione delle attuali tramezzature esistenti.

Tali oneri per i lavori da eseguire e per la presentazione di una pratica di messa in pristino presso il Comune di Lanuvio sono quantificabili in € 15.000,00, comprensivi della parcella di un tecnico incaricato per l'istruttoria.

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano locati, con scrittura privata redatta in data 12/11/2012 dal Notaio Giovanni Parmigiani Rep.89509 Racc.26083, per una durata di anni venticinque con canone annuo di locazione di € 9.000,00 da versare in dodici rate, da aggiornare secondo gli indici ISTAT, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari Roma 2 in data 16/11/2012 alla form.35935-50715.

6. INDAGINI DI MERCATO

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativa alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato.

Si è proceduto quindi al reperimento di valutazioni inerenti immobili con caratteristiche simili per destinazione ed ubicazione a quello oggetto di perizia: costituito da un villino il cui valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica degli spazi, sussistenza di eventuali

vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di **mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.**

Fonti: Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2016

Agenzia del Territorio secondo semestre 2015

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEL-
Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEL-
Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

€/mq. 1.400,00 – 2.050,00 per il villino

Ed € 800,00 – 1.100,00 per il box dalle valutazioni dell'OMI secondo semestre 2015

2°Valore di riferimento

€ 1.300,00 per il villino

Nessuna quotazione per il box in base ai valori indicati dalla Borsa Immobiliare secondo semestre 2016

3°Valore di riferimento

€ 1.400,00-1.900,00 per il villino

ed € 1.000,00-1.100,00 per il box da mercato libero.

Considerando l'**ubicazione, la consistenza, lo stato dell'immobile** si è valutato il valore intermedio di € 1.800,00 considerando le ottime condizioni del villino ed € 800,00 per l'autorimessa

7. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per quanto concerne la **determinazione delle consistenze dell'immobile** si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne e nella misura massima del 50 % i muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9

- Le superfici così identificate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. SUPERFICI RAGGUAGLIATE COMMERCIALI

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
Villino Sup.Coperte	82,00	1	82,00
Sup. scoperte			
Porticato	15,00	0,33	4,95
Giardino	365,00	0,10	36,50
Terrazzo scoperto	11,50	0,25	2,87
Totale mq.			126,32

Altezza interna dei locali H. mt.2,70

VILLINO SUPERFICIE TOTALE mq. 126,32

AUTORIMESSA SUPERFICIE TOTALE mq. 71,25

9. VALORE DI MERCATO

Nel suo complesso, il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile risulta pertanto:

mq.126,32x €/mq. 2.000,00 = **€ 252.640,00**

AUTORIMESSA

mq.71,25 x 800,00 = **€ 57.000,00**

per complessivi **€ 309.640,00** a cui andranno decurtati
€ 15.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi e la rimozione degli abusi perpetrati, privi della regolarità edilizia

Un decremento del prezzo del 15% per le irregolarità riscontrate, tenendo conto delle **ottime finiture riscontrate e della peculiarità intrinseche dell'immobile per la presenza dei resti archeologici nel giardino**

TOTALE € 250.444,00 arrotondati per difetto ad € 250.000,00 diconsi duecentocinquantamila

Diversamente, tenendo in considerazione la validità della locazione con scrittura privata redatta in data 12/11/2012 dal Notaio Giovanni Parmigiani Rep.89509 Racc.26083, per **una durata di anni venticinque con canone annuo di locazione di € 9.000,00 da versare in dodici rate**, da aggiornare secondo gli indici ISTAT, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari Roma 2 in data 16/11/2012 alla form.35935-50715, tale importo andrà decurtato un ulteriore 15% considerando la durata ultraventennale

€ 250.000,00 - 15% = € 212.500,00 diconsi duecentododicimilacinquecento

Il presente elaborato si compone di n° 10 pagine dattiloscritte e n° 8 allegati.

Roma, lì 23.11.2016

In Fede

Arch. Alessandra De Astis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it