

Tribunale di Bari

Giudice Delegato dott. Giuseppe Marseglia

OMISSIS

SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BARI N. 10 DEL 27/01/2020 - R.F. 10/2020

**Curatore del Fallimento OMISSIS in liquidazione: avv. Domenico
Buffa con studio a Bari in Via A. M. Caleffi n. 158**

PERIZIA DI STIMA

**Locale deposito sito a Roma in Via di Sant'Ignazio n. 11
distinto al Catasto Fabbricati di Roma
al foglio n. 486, particella n. 86 subalterno n. 7**

Consulente tecnico incaricato della stima

ing. Alessandro Guarino

INDICE

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1. Premessa | pag. 2 |
| 2. Svolgimento attività peritali | pag. 2 |
| 3. Risposta ai quesiti | pag. 3 |

Allegati

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Alessandro Guarino, con studio a Roma in Via Padre Semeria n. 77, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A828, e all'Albo dei CTU del Tribunale di Terni al n. 747, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio con provvedimento autorizzativo del Giudice dott.ssa Rosanna Angarano del 4 ottobre 2021 con l'incarico di stimare il locale deposito sito a Roma in Via di Sant'Ignazio n. 11 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 486, particella n. 86 sub. 7, categoria catastale C/2.

In data 23 ottobre 2021, il sottoscritto ha inviato alla OMISSIS, in qualità di possessore dell'immobile, la comunicazione a mezzo raccomandata A.R. di accesso all'immobile per il giorno 22 novembre 2021 alle ore 15.00.

In data 23 novembre 2021 OMISSIS, coniuge della OMISSIS, ha inviato anche per suo conto, comunicazione a mezzo mail con la quale dava disponibilità a fissare una nuova data per l'accesso, a partire dal 12 gennaio 2022.

In data 13 dicembre 2021, il sottoscritto ha inviato alla OMISSIS, in qualità di possessore dell'immobile, la comunicazione a mezzo raccomandata A.R. di accesso all'immobile per il giorno 14 gennaio 2022 alle ore 15.00, la quale è stata riconsegnata al mittente per compiuta giacenza.

In data 13 gennaio 2022, l'OMISSIS ha richiesto al sottoscritto a mezzo mail di differire le operazioni peritali alla settimana successiva per problemi legati all'emergenza da Covid-19.

In data 13 gennaio 2022, il sottoscritto ha inviato all'OMISSIS a mezzo PEC la comunicazione di spostamento della data di accesso all'immobile al 4 febbraio 2022 alle ore 15,00.

In data 4 febbraio 2022 si è svolto l'accesso presso l'immobile alla presenza dell'OMISSIS (cfr Allegato n. 1 – Verbale delle operazioni peritali del 4 febbraio 2022).

2. Svolgimento attività peritali

Il CTU ha svolto un sopralluogo presso l'immobile, ha interrogato al banca dati catastale ed ha

effettuato le ispezioni ipotecarie acquisendone la relativa documentazione. Si è recato presso l'Archivio notarile di Roma ed ha acquisito l'atto di provenienza dell'immobile ante ventennio, e ha inoltre ottenuto informazioni in merito alla presenza di vincoli urbanistici presso l'Ufficio Vincoli della Soprintendenza Speciale di Roma.

3. Risposta ai quesiti

A) Identificazione catastale

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale deposito sito nel centro Storico di Roma nel Rione Pigna, al piano interrato, in Via Sant'Ignazio n.11 ed è censito al Catasto Urbano dei Fabbricati del Comune di Roma, al foglio n. 486, particella n. 86, subalterno n. 7, Zona Censuaria n. 1, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 25 mq, Rendita € 295,72; Indirizzo: Via di S. Ignazio n. 11 piano S1 del Torre n. 15 Piano: S1. Intestato a OMISSIS, per la proprietà di 1/1.

Confinante con Via di Sant'Ignazio, sottonegozio del civ. n. 12 della predetta via e cantina sottostante il negozio civ. 10 della predetta via, salvo altri. (cfr. Allegato n. 2 - Documentazione catastale).

B) Documentazione ipocatastale

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità (cfr. Allegato n. 3 – Visure ipocatastali):

1. TRASCRIZIONE del 25/07/2003 - Registro Particolare 44916 Registro Generale 67905
Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 154210 del 23/07/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 34490 Registro Generale 151967
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 113351 del 03/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART 77 DPR 29/09/1973 N 602
1. Annotazione n. 5732 del 01/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/07/2012 - Registro Particolare 55995 Registro Generale 76122
Pubblico ufficiale MONTELATICI MARINA Repertorio 401/191 del 18/07/2012
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 24/06/2020 - Registro Particolare 41166 Registro Generale 59934
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 108 del 27/01/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà ante ventennio (cfr. Allegato n. 4 – Atti di compravendita):

Proprietari dal 23/11/1989 al 23/07/2003: OMISSIS nato a Roma il 28 marzo 1929, proprietà per 1/2 e OMISSIS nata a Parigi il 29 marzo 1928, proprietà per 1/2, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio OMISSIS di Roma in data 23/11/1989, ai nn. 58834 rep. e 22731 racc. e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, in data 20/11/1989, al n. R.G. 116925 e n. R.P. 66422;
Proprietaria dal 23/07/2003 ad oggi: OMISSIS., proprietà per 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio OMISSIS di Bari in data 23/07/2003, ai nn. 154210 rep. e 22731 racc. e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, in data 25/07/2003, al n. R.G. 67905 e n. R.P. 44916.

C) Sommaria descrizione

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è situato in pieno centro storico, nelle vicinanze di via del Corso, del Pantheon e di Piazza Venezia.

L'edificio condominiale ha subito un recente intervento di manutenzione delle facciate, si presenta pertanto in un buono stato di manutenzione.

L'immobile è collocato al piano interrato con accesso dall'androne condominiale del piano terra, a mezzo di una rampa di scale della larghezza di circa un metro.

Il locale deposito ha una pianta irregolare di superficie netta complessiva di circa 15 mq costituita da un ambiente di accesso della lunghezza di circa 2.50 m e della larghezza di circa 1 m ed altezza media di circa 2.30 con la presenza di una nicchia sottoscala lungo la parete di destra (spalle

all'ingresso), dal quale si accede ad un vano della larghezza di circa 1.9 m per 2.8 metri con copertura costituita da una volta a botte con altezza massima di circa 2.80 m e minima di circa 1.80 m con due nicchie ricavate all'interno della parete laterale destra; sulla sinistra è presente un altro vano con accesso da un'apertura della larghezza di circa 60 cm e con due gradini, la larghezza media del vano è di circa 2.00 m e la lunghezza è di circa 3.80 m con copertura costituita da una volta a botte di altezza massima di circa 2.00 m, nella parte di fondo è presente un'apertura a bocca di lupo su Via di Sant'Ignazio della larghezza di circa 1.00 m.

All'interno del locale deposito, in prossimità della parete di fronte all'ingresso, è presente un motore a pompa di calore di marca Daikin Europe N.V. mod. EWYA009DAV3P con le relative tubazioni frigorifere, che, secondo quanto riferito dall' OMISSIS in occasione dell'accesso del 4 febbraio 2022 (cfr Allegato n. 1 – Verbale delle operazioni peritali del 4 febbraio 2022) costituisce *“una servitù in favore dell'appartamento di proprietà della OMISSIS e che tale servitù sussiste fin dall'origine in quanto costituita dalla società oggi fallita e consiste nella presenza di un motore che alimenta l'impianto di riscaldamento e raffrescamento”* e dichiarando inoltre che *“l'impianto elettrico è alimentato dal contatore del predetto appartamento”*. L'appartamento in questione è collocato al primo piano int. 1 ed è censito catastalmente con il subalterno n. 3.

Il sottoscritto, dalla consultazione delle visure ipocatastali e degli atti di compravendita del ventennio, non ha rilevato la presenza di alcuna servitù trascritta gravante sull'immobile oggetto di stima né dichiarata nei citati atti di compravendita.

Il motore, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, (cfr Allegato n. 5 – Documentazione fotografica) appare di recente installazione ed ha una dimensione in pianta di circa 140 cm per 50 cm ed un'altezza di circa 90 cm.

L'immobile, da quanto è stato possibile accertare a seguito di un'indagine visiva svolta in occasione del sopralluogo del 4 febbraio 2022, presenta una struttura portante costituita da pareti e volte in mattoni pieni di laterizio, ha una pavimentazione costituita da una battuta di cemento in cattivo stato di manutenzione, le pareti e i soffitti sono in parte intonacate e tinteggiate in cattivo

stato di manutenzione con presenza di ammaloramenti e distacchi in più punti.

Il portoncino di ingresso è in ferro a grata mentre l'impianto di illuminazione è esterno in canaline in pvc.

Si ritiene opportuno inoltre evidenziare che, sempre in sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato all'interno del locale deposito, la presenza di diverso materiale accatastato tra cui due biciclette, una lavatrice, delle mensole metalliche e un bidet in ceramica.

D) Urbanistica

L'edificio fa parte del Rione Pigna ed è collocato all'interno del Perimetro Unesco e non è oggetto di provvedimenti diretti di tutela da parte della Soprintendenza BB. AA. E A.A.

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 e pubblicato sul B.U.R.L. il 14 marzo 2008, prevede per l'immobile oggetto di stima la seguente destinazione: Sistemi e Regole – Città Storica Tessuti di Origine Medievale T1 (art. 22 NTA).

Art.22. Tessuti di origine medievale (T1)

1. Sono Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria DR1 e NE1, come definiti dall'art.21, comma 5.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, solo se tende a ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;

b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenti;
- b) le destinazioni Abitazioni collettive, Alberghi oltre 60 posti letto, Attrezzature collettive fino a 500 mq, Direzionale pubblico, Sedi istituzionali e rappresentative, Sedi e attrezzature universitarie, sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", rapp. 1:10.000, compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- c) le destinazioni Pubblici esercizi, Piccole strutture di vendita, Artigianato di servizio, Artigianato produttivo, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada.
5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

E) Edilizia

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è stato con ogni probabilità realizzato nel XVIII/XIX secolo e pertanto non è possibile citare licenze edilizie che ne hanno autorizzato l'edificazione.

L'immobile oggetto di stima risulta conforme agli strumenti urbanistici e, dagli accertamenti condotti, non risultano eseguiti interventi abusivi oggetto di istanza di condono.

F) Stima

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativo o di raffronto.

Nell'elaborazione della stima con metodo comparativo si è applicato il procedimento sintetico utilizzando come elemento di riferimento il metro quadrato lordo di superficie commerciale.

Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie commerciale, per il valore di riferimento al metro quadrato.

Nella stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'epoca di costruzione, dello

stato di conservazione e manutenzione.

Dal momento che il locale magazzino in oggetto, per le sue caratteristiche si configura come pertinenza accessoria di unità immobiliari di tipo residenziale, commerciale o uffici, per determinare il più probabile valore di mercato è stato preso in considerazione il valore medio di tali unità considerando uno stato di conservazione normale e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il valore commerciale al metro quadrato dell'unità immobiliare principale è stato stimato sulla scorta di indagini di mercato svolte dal sottoscritto, delle quotazioni del Borsino Immobiliare e considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (II Semestre 2021) per gli immobili principali di simili caratteristiche.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile, è stato utilizzato come riferimento il metro quadrato lordo di superficie commerciale calcolata secondo le *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate.

La misurazione della superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98) e non vengono considerate nel computo le superficie dei vani o loro porzioni, aventi una altezza utile inferiore a m. 1,50.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale (cantine, soffitte e assimilate), la stessa si computa nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Tutto ciò premesso, considerando che la superficie lorda commerciale dell'immobile oggetto di

stima è pari a 21 mq, abbiamo una superficie equivalente commerciale pari a 5 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Locale deposito	sup reale lorda	21,00	0,25	5,25
		21,00		5,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale deposito	5,00	€ 6.500,00	€ 32.500,00

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, l'importo stimato del locale deposito oggetto di perizia è pari a **€ 32.500,00 (trentaduemilacinquecento virgola zero zero euro)**.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Roma, 1 settembre 2022

Il tecnico

(ing. Alessandro Guarino)




Allegati:

- 1 – Verbale delle operazioni peritali del 4 febbraio 2022;
- 2 – Documentazione catastale;
- 3 – Visure ipocatastali;
- 4 – Atti di compravendita;
- 5 – Documentazione fotografica.