

PAOLO IACOPINI

ARCHITETTO

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 59335 di [REDACTED]

G.D. Dott. Francesco TAURISANO

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ROBERTO MIGLIORATI

CTU ARCH. PAOLO IACOPINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrazione/Rettifica



PREMESSA

Con istanza depositata in data 10 maggio 2010 presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma, il Curatore Fallimentare, Dott. Roberto MIGLIORATI, ha richiesto la nomina di un CTU per la stima di alcuni beni immobili di proprietà della Società fallita.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 30 aprile 2010 nominava quale esperto il sottoscritto Arch. Paolo Iacopini, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma al n. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

In data 17 settembre 2010, il sottoscritto prendeva visione dell'incarico che prevedeva:

- 1) la stima del valore di mercato di n. 21 posti auto e il classamento di 5 di essi,
- 2) il classamento e la stima del cespite identificato al Catasto Urbano al foglio 20, particella 242, sub 29
- 3) la stima del valore di mercato del box auto identificato al foglio 20 particella 242 sub 27;
- 4) la verifica che i dati catastali relativi al lotto identificato al foglio 20 particella 241 sub 5 siano stati rettificati assumendo l'esatta identificazione catastale.

Successivamente, dopo una prima analisi della documentazione ricevuta dal Curatore, il sottoscritto ha effettuato alcuni sopralluoghi presso i lotti in esame per verificarne l'esistenza, lo stato e la consistenza.

Per maggiore chiarezza nell'esposizione delle risposte ai suddetti quesiti, si identificano i seguenti Lotti che verranno di seguito analizzati nel dettaglio:

LOTTO A: cespiti identificati al foglio 20 particella 240 sub da 2 a 13

LOTTO B: cespiti identificati al foglio 20 particella 241 sub 3, 4, 6, 7, 8

LOTTO C: cespiti identificati al foglio 20 particella 242 sub 12, 14, 15, 27

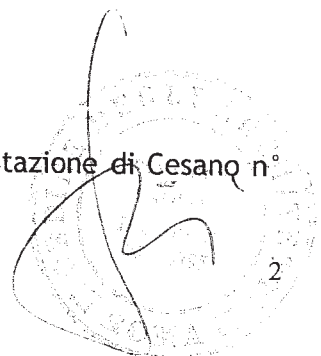
LOTTO D: cespite identificato al foglio 20 particella 242 sub 29

LOTTO E: cespite identificato al foglio 20 particella 241 sub 11

DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI E DI CLASSAMENTO:

LOTTO A:

Foglio 20 particella 240 sub 2 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359



Foglio 20 particella 240 sub 3 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 4 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 5 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 6 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 7 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 8 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 9 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 10 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 11 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 12 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 240 sub 13 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Tutti i suddetti cespiti sono di proprietà per 1000/1000 del [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Con riferimento specifico alla consistenza dei posti auto sopra identificati si evidenzia una chiara incongruenza fra quanto riportato nell'elenco immobili relativo al foglio 20 particella 240 e quanto desumibile dalle planimetrie relative agli stessi cespiti (all. 5). In tal senso si precisa che la documentazione dell'Agenzia del Territorio dichiara una consistenza per ciascun posto auto pari a mq 30, diversamente è stato possibile verificare sulle planimetrie (all. 5) che tale consistenza è pari a mq 15 e quest'ultima è la metratura che il sottoscritto utilizzerà nella stima del valore di ciascuno dei cespiti appartenenti al lotto A, avendo già presentato in data 14/02/2011 all'Agenzia del Territorio istanza per rettifica catastale, protocollo n. 200799 del 14/02/2011 allegata (all.9) alla presente relazione. Per tali posti auto la rendita catastale sarà nuovamente attribuita in funzione della variazione richiesta per la consistenza.



LOTTO B:

Foglio 20 particella 241 sub 3 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 15

Foglio 20 particella 241 sub 4 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 14

Foglio 20 particella 241 sub 6 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 14

Foglio 20 particella 241 sub 7 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 14

Foglio 20 particella 241 sub 8 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 14

Tutti i suddetti cespiti sono di proprietà per 1000/1000 del [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

LOTTO C:

Foglio 20 particella 242 sub 12 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

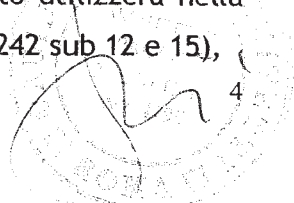
Foglio 20 particella 242 sub 14 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 12

Foglio 20 particella 242 sub 15 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359

Foglio 20 particella 242 sub 27 categoria C/6 classe 11 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 mq 18

Tutti i suddetti cespiti sono di proprietà per 1000/1000 del [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

Con riferimento specifico alla consistenza dei posti auto sub 12 e sub 15 si evidenzia una chiara incongruenza fra quanto riportato nell'elenco immobili relativo al foglio 20 particella 242 e quanto desumibile dalle planimetrie relative agli stessi cespiti (all. 5). In tal senso si precisa che la documentazione dell'Agenzia del Territorio dichiara una consistenza per ciascun posto auto pari a mq 30, diversamente è stato possibile verificare sulle relative planimetrie (all. 5) che tale consistenza è pari a mq 12,5 e quest'ultima è la metratura che il sottoscritto utilizzerà nella stima del valore di ciascuno dei cespiti appartenenti al lotto C (foglio 20 part. 242 sub 12 e 15),



avendo già presentato in data 14/02/2011 all'Agenzia del Territorio istanza per rettifica catastale, protocollo n. 200822 del 14/02/2011 allegata (all.9) alla presente relazione. Per tali posti auto la rendita catastale sarà nuovamente attribuita in funzione della variazione richiesta per la consistenza.

LOTTO D:

Foglio 20 particella 242 sub 29 unità immobiliare soppressa dal 29/07/2009; bonifica della banca dati dell'Agenzia del Territorio (VARIAZIONE del 23/07/2009 n. 232780 .1/2009 in atti dal 23/07/2009 protocollo n. RM1144890).

Fino al 23/07/2009 proprietà per 1000/1000 del [REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]. Non classata.

Il sottoscritto in data 14/02/2011 ha presentato istanza di rettifica catastale, protocollo n. 200832 del 14/02/2011 all'Agenzia del Territorio per il riaccatastamento e il classamento del bene.

LOTTO E

Foglio 20 particella 241 sub 5 categoria C/6 classe 8 mq 14 m² rendita catastale Euro 30,37 sito in via della Stazione di Cesano n. 359.

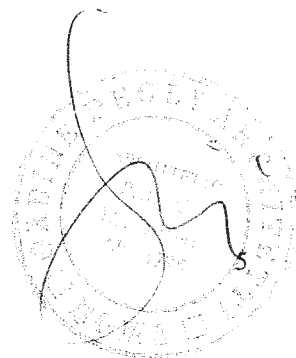
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/1986 n. 25064 .1/1986 in atti dal 19/11/2002 (protocollo n. 954162)

Proprietà:

1 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/11/1986 n. 21928.1/1987 in atti dal 17/04/2002 (protocollo n. 339038) INSERIMENTO CODICE FISCALE



QUESITO N. 1

Stima del valore dei cespiti relativi ai Lotti A, B e C e classamento dei cespiti relativi al Lotto B

La determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti viene effettuata con procedimento sintetico comparativo. Il cespite viene comparato ad altri di cui sono note recenti quotazioni. Attraverso indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari di zona nonché utilizzando i parametri di stima pubblicati dall'OMI, è stato possibile reperire dati relativi a unità immobiliari di analoga tipologia rispetto a quelli dei Lotti A, B e C.

Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: effettive possibilità di realizzo, ubicazione dei beni, consistenza dimensionale, stato di conservazione e di manutenzione generale, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso.

Il valore di mercato, determinato attraverso il procedimento sintetico comparativo, viene riportato nelle seguenti tabelle:

Posto auto scoperto

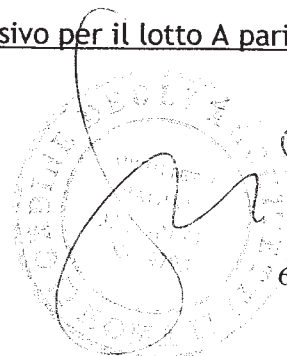
FONTI	Valore di mercato Min. (€/mq)	Valore di mercato Max (€/mq)	Medio lordo (€/mq)	Valore medio di mercato (€/mq)
Agenzia del territorio	600,00	900,00	750,00	775,00
Ricerca immobiliare			800,00	

Posto auto coperto

FONTI	Valore di mercato Min. (€/mq)	Valore di mercato Max (€/mq)	Medio lordo (€/mq)	Valore medio di mercato (€/mq)
Agenzia del territorio	1100,00	1400,00	1250,00	1125,00
Ricerca immobiliare			1000,00	

LOTTO A

Si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui, considerata una superficie di 15,00 mq per ciascun posto auto, secondo quanto dichiarato in premessa e di sotto riportato, si ottiene un valore pari a € 11.625,00 per un singolo posto auto e un valore complessivo per il lotto A pari a € 139.500,00.





Elenco Immobili
Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2010

Data: 29/11/2010 - Ora: 15:07:02

Visura N.: T246405

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI

Comune: ROMA (H501) (RM)

Foglio: 20

Particella: 240

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita (Euro)	Rendita (Lire)	Indirizzo
1	20	240	2	6	C/6	9	30 mq		75,82	147.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
2	20	240	3	6	C/6	9	30 mq	473458	75,82	147.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
3	20	240	4	6	C/6	9	30 mq	473458	75,82	147.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
4	20	240	5	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
5	20	240	6	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
6	20	240	7	6	C/6	9	30 mq	473458	75,82	147.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
7	20	240	8	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
8	20	240	9	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
9	20	240	10	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
10	20	240	11	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
11	20	240	12	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359
12	20	240	13	6	C/6	13	30 mq	473458	140,99	273.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 359

E' stato possibile verificare sulle planimetrie (all. 5) che tale la consistenza di ciascuno dei posti auto sopra elencati è pari a mq 15 e quest'ultima è la superficie che è stata utilizzata nella stima del valore di ciascuno dei cespiti appartenenti al lotto A, avendo già presentato in data 14/02/2011 all'Agenzia del Territorio istanza per rettifica catastale, protocollo n. 200799 del 14/02/2011 allegata (all.9) alla presente relazione.

LOTTO B

Si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui, considerate:

- una superficie di 14,00 mq per i posti auto identificati al foglio 20 particella 241 sub 4,6,7,8 e
- una superficie di 15,00 mq per il posto auto identificato al foglio 20 particella 241 sub 3,

si ottengono rispettivamente

- un valore pari a € 10.850,00 per ciascuno dei cespiti identificati al foglio 20 particella 241 sub 4,6,7,8 e
- un valore pari a € 11.625,00 per il posto auto identificato al foglio 20 particella 241 sub 3,

per un valore complessivo per il lotto B pari a € 55.025,00.



Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ROMA (MS01) (RM)
Foglio: 20
Particella: 241

Elenco Immobili									
Id	Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Superficie mq	Valore Catastale	Valore di Mercato	Descrizione
1	20	241	3	C/6	8	15 mq	32,84	63.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
2	20	241	4	C/6	8	14 mq	30,37	58.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
3	20	241	5	C/6	8	14 mq	30,37	58.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
4	20	241	6	C/6	8	14 mq	30,37	58.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
5	20	241	7	C/6	8	14 mq	30,37	58.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
6	20	241	8	C/6	8	14 mq	30,37	58.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
7	20	241	9	C/1	7	44 mq	473458	1.768.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
8	20	241	10	C/1	7	44 mq	473458	1.768.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
9	20	241	11	C/1	7	44 mq	473458	1.768.800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
10	20	241	12	A/3	1	3 vani	2242232	708.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
11	20	241	14	A/2	1	2,5 vani	473458	587.500	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
12	20	241	15	A/2	1	2,5 vani	473458	587.500	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
13	20	241	1						VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356 Piano T
14	20	241	2						VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356 Piano T

Con riferimento ai cespiti identificati al foglio 20 particella 241 sub 3,4,6,7,8, si precisa che il classamento, avvenuto automaticamente, è definito nell'Elenco Immobili sopra riportato che evidenzia categoria C/6 e classe 8 per ognuno dei cinque cespiti in esame.

LOTTO C

Si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 per i posti auto scoperti identificati al foglio 20 particella 242 sub 12,14,15 da cui, considerate:

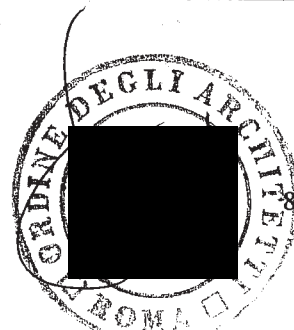
- una superficie di 12,50 mq per i posti auto identificati al foglio 20 particella 242 sub 12 e 15,
- una superficie di 12,00 mq per il posto auto identificato al foglio 20 particella 242 sub 14

si ottengono rispettivamente

- un valore pari a € 9.687,50 per ciascuno dei cespiti identificati al foglio 20 particella 242 sub 12 e 15 e
- un valore pari a € 9.300,00 per il posto auto identificato al foglio 20 particella 242 sub 14

si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 1.125,00 per il posto auto coperto identificato al foglio 20 particella 242 sub 27 di mq 18 per il quale si ottiene un valore di mercato pari a € 20.250,00.

Nel complesso il valore del Lotto C è pari a € 48.925,00.



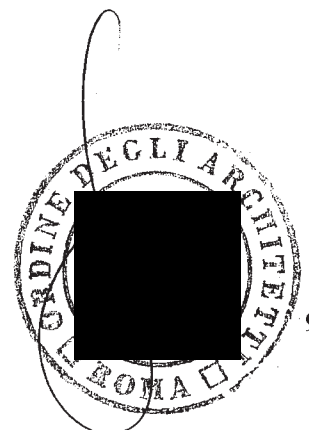
Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ROMA (H501) (RM)
Foglio: 20
Particella: 242

Elenco Immobili Informatizzati											
Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Superficie	Categoria	Classe	Superficie	Valore	Superficie	Valore	Indirizzo
1	20	242	10	6	A/2	4	4,5 vani	2318367	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
1	20	242	2	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
2	20	242	17	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
2	20	242	3	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
3	20	242	22	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
3	20	242	4	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
4	20	242	23	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
4	20	242	6	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
5	20	242	18	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
5	20	242	6	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
6	20	242	19	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
6	20	242	7	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
7	20	242	20	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
7	20	242	8	6	A/2	4	4,5 vani	473458	534,53	1.035.000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
8	20	242	9	6	C/6	13	13 mq	61,10	118,300	118,300	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
9	20	242	10	6	C/6	13	13 mq	61,10	118,300	118,300	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
11	20	242	12	6	C/6	13	13 mq	473458	140,00	273,000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
11	20	242	12	6	C/6	13	13 mq	473458	140,00	273,000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
13	20	242	14	6	C/6	13	13 mq	473458	140,00	273,000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
14	20	242	15	6	C/6	13	13 mq	473458	140,00	273,000	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
15	20	242	25	6	C/6	11	11 mq	473458	211,08	408,700	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
15	20	242	25	6	C/6	11	11 mq	473458	211,08	408,700	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
17	20	242	27	6	C/6	11	11 mq	473458	62,28	120,800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356
17	20	242	27	6	C/6	11	11 mq	473458	62,28	120,800	VIA DELLA STAZIONE DI CESANO, 356

Con riferimento ai cespiti appartenenti al Lotto C, si precisa quanto segue:

- è stato possibile verificare sulle planimetrie (all. 5) che la consistenza dei cespiti identificati al foglio 20 particella 242 sub 12 e 15 a mq 12,5 e quest'ultima è la superficie che è stata utilizzata nella stima del valore di ciascuno dei cespiti appartenenti al lotto C, avendo già presentato in data 14/02/2011 all'Agenzia del Territorio istanza per rettifica catastale, protocollo n. 200822 del 14/02/2011 allegata (all.9) alla presente relazione.
- è stato possibile verificare, come si evince dall'elenco immobili sopra riportato nonché dall'allegato 3 alla presente relazione, che il cespite identificato al foglio 20 particella 242 sub 27 risulta indipendente ed ancora di proprietà del Residence Cesano 83 s.r.l. e quindi del fallimento.

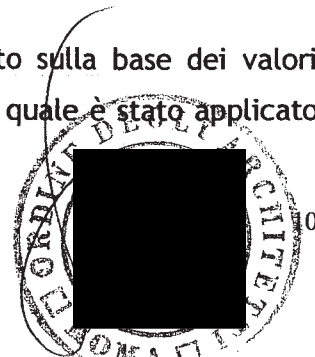


QUESITO N. 2

Stima del valore relativo al Lotto D e suo classamento

Con riferimento al cespite identificato al foglio 20 particella 242 sub 29 si precisa quanto segue:

- la visura catastale all'attualità (allegato 3) evidenzia che il suddetto cespite risulta soppresso dai database del catasto dal 29/07/2009, nel contesto di bonifica della banca dati (VARIAZIONE del 23/07/2009 n. 232780 .1/2009 in atti dal 23/07/2009 protocollo n. RM1144890)
- da una verifica presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - è stato possibile chiarire che la soppressione automatica era avvenuta in quanto la planimetria relativa al suddetto cespite non era più rintracciabile
- il sottoscritto, avendo rintracciato la planimetria relativa, ha presentato istanza di rettifica catastale (protocollo n. 200832 del 14/02/2011) per il suddetto cespite (vedi allegato 9 alla presente relazione)
- in particolare la planimetria, allegata alla presente relazione (all.5), descrive il cespite come "cabina ENEL", tale fattispecie obbliga all'attribuzione al cespite di una categoria a destinazione speciale che è stata identificata nella categoria D/7 - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di attività industriali e non, suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- da un'ulteriore verifica effettuata presso la Conservatoria - Ufficio di Roma 1, è stata rilevata la trascrizione n. 18030 del 20/02/1990 del Registro Generale e n. 10819 del Registro Particolare (vedi allegato 10) a carico del locale identificato al foglio 1 particella 242 sub 29. Secondo tale atto il [REDACTED] costituisce il locale suddetto come servitù perpetua a favore dell'ENEL per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica
- per tener conto della servitù perpetua sopra descritta, si applica al valore di mercato del locale un coefficiente di deprezzamento pari a 0,1
- nella stima del più probabile valore di mercato del bene si assume altresì che il cespite sia paragonabile ad un locale ad uso deposito/magazzino (da cui scaturisce l'applicazione di un coefficiente pari a 0,5 sul valore di mercato di un immobile ad uso abitazione)
- la superficie del locale è pari a circa mq 16,00 calcolata sulla base dell'elaborato grafico allegato alla presente relazione (all.8)
- si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 2.100,00, calcolato sulla base dei valori riportati dai database OMI (per abitazioni di tipo economico), al quale è stato applicato



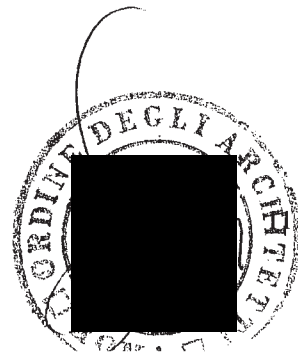
un coefficiente di riduzione di 0,5 presumendo che il bene possa essere utilizzato come deposito o magazzino e un coefficiente pari a 0,1 in quanto trattasi di servitù perpetua

- in tal senso il valore di mercato stimato è pari a € 1.680,00 (dato dal prodotto di mq 16,00 per €/mq 105,00).

RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Dalla documentazione acquisita, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è accertato quanto segue:

- ✓ quanto erroneamente trascritto con atto a rogito Notaio [REDACTED] rep. n. 4700 del 22 novembre 1986 relativamente al locale identificato al Foglio 20 part. 241 sub 5 è stato successivamente corretto con l'esatta identificazione catastale foglio 20 particella 241 sub 11 come da atto di rettifica rep. n. 54445 dello stesso Notaio [REDACTED] in data 16 febbraio 2006, il cespite identificato al foglio 20 particella 241 sub 5 risulta proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 7)
- ✓ con riferimento ai posti auto scoperti identificati al foglio 20 particella 240 sub 9 e sub 10, si precisa che si rende necessario il ripristino delle condizioni originarie degli stessi attualmente alterate dalla presenza di un tornello ed un'insegna pubblicitaria illuminata su palo (vedi documentazione fotografica all.6)
- ✓ non sono state riscontrate altre trascrizioni o iscrizioni a carico dei beni di proprietà del fallimento
- ✓ si precisa che nella stima del valore di mercato dei cespiti analizzati, a meno del locale adibito a cabina ENEL, non si è ritenuto opportuno applicare alcun coefficiente di differenziazione, come invece riportato nella relazione del precedente CTU [REDACTED] in quanto si tratta di beni da licitare in asta pubblica e non è previsto alcun diritto di prelazione degli attuali utilizzatori dei cespiti all'acquisto degli stessi, come erroneamente assunto dal precedente CTU incaricato.



ALLEGATI

All.1) VERBALE DI INCARICO

All.2) RELAZIONE TECNICA CTU [REDACTED]

All.3) VISURE ACQUISITE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA: CATASTO TERRENI E FABBRICATI

All.4) MAPPA CATASTALE

All.5) ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE DI ACCATASTAMENTO

All.6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

All.7) ATTI ACQUISITI PRESSO STUDI NOTARILI E RELATIVE VISURE

All.8) ELABORATI GRAFICI

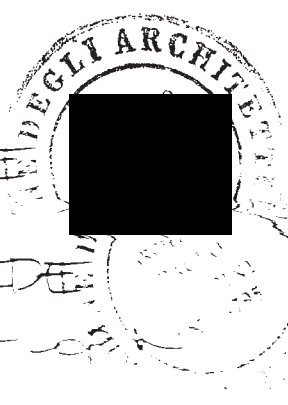
All.9) ISTANZE DI RETTIFICA CATASTALE

All.10) ISPEZIONE IPOTECARIA PRESSO LA CONSERVATORIA

CERTO DI AVER SVOLTO COMPIUTAMENTE ED IN PERFETTA
BUONA FEDE L'INCARICO AFFIDATAMI E RINGRAZIAN-
DO LA PER LA FIDUCIA ACCORDATAMI, PASSEGGIO IL
MIO MANDATO RIMANENDO A DISPOSIZIONE _____
DELLA S.V. ILL.MA PER QUALUNQUE ULTERIORE
DELUCIDAZIONE IN MERITO.

ROMA, li 04/03/2011

IN FEDE [REDACTED]
IN FEDE [REDACTED]
arch. PAOLO IACOPINI



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

*Curatore
04/10/2004
[Signature]*

FALLIMENTO N° 59335 di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

G.D. Dott. Francesco TAURISANO
CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ROBERTO MIGLIORATI
CTU ARCH. PAOLO IACOPINI

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA ALLA CTU

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

[Signature]

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 59335 di [REDACTED]

G.D. Dott. Francesco TAURISANO

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ROBERTO MIGLIORATI

CTU ARCH. PAOLO IACOPINI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Francesco Taurisano,

il sottoscritto CTU, del fallimento in epigrafe, Arch. Paolo Iacopini, premesso quanto riportato nell'istanza di autorizzazione a procedere presentata alla S.V. Ill.ma in data 22 luglio 2011, si recava in data 8 settembre 2011 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Roma Servizio di pubblicità immobiliare - e ritirava copia integrale degli atti notarili e relativi allegati ivi descritti.

A valle di una ulteriore consultazione con il proprio legale di riferimento, il sottoscritto conferma le considerazioni e le stime dei valori di mercato già riportate sia nella relazione di CTU del 4 marzo 2011 (in risposta ai quesiti posti dalla Curatela) sia nell'integrazione alla stessa presentata in data 29 aprile 2011.

Per completezza dell'incarico e a corredo della documentazione del fallimento, si deposita copia degli atti di compravendita (con relativi allegati) redatti dal Notaio Leonello Anderlini

in data 22 novembre 1986 rep. 4701 racc. 2263

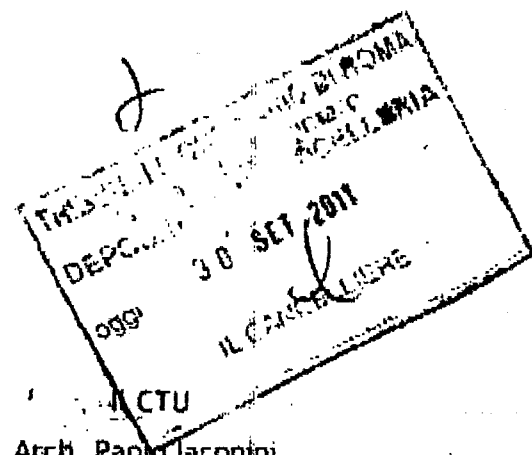
in data 22 novembre 1986 rep. 4702 racc. 2264

in data 22 novembre 1986 rep. 4703 racc. 2265

in data 20 ottobre 1986 rep. 4688 racc. 2252.

Con osservanza

Roma, 30/09/2011



CTU
Arch. Paolo Iacopini

Paolo Iacopini

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 59335/96 di [REDACTED]

G.D. Dott. Marco VANNUCCI

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ROBERTO MIGLIORATI
CTU ARCH. PAOLO IACOPINI

ISTANZA DI INTEGRAZIONE CTU
descrizione cespiti per vendita in lotti singoli

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 1V

FALLIMENTO N° 59335/96 di [REDACTED]

G.D. Dott. Marco VANNUCCI

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ROBERTO MIGLIORATI

CTU ARCH. PAOLO IACOPINI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Marco Vannucci,

a valle del nostro colloquio, intercorso in data 04/10/2012 presso i Vostri uffici, e del successivo, intercorso fra la S.V. Ill.ma e il Curatore fallimentare Dott. Roberto Migliorati, il sottoscritto Arch. Paolo Iacopini presenta istanza di integrazione alla CTU depositata il 4 aprile 2011, con l'obiettivo di definire una descrizione dei cespiti del fallimento che sia coerente con le modalità di vendita previste dalla Curatela.

In tal senso, ferme restando tutte le considerazioni già esposte in merito ai beni immobili di proprietà del fallimento n. 59335/96, di seguito si riporta la suddetta nuova ripartizione degli stessi in lotti singoli.

Si ricorda che i cespiti di seguito descritti sono di proprietà per 1000/1000 del [REDACTED]
[REDACTED] - Codice fiscale [REDACTED]

LOTTO 1: Foglio 20 particella 240 sub 2 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 2: Foglio 20 particella 240 sub 3 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 3: Foglio 20 particella 240 sub 4 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di

Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 4: Foglio 20 particella 240 sub 5 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 5: Foglio 20 particella 240 sub 6 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 6: Foglio 20 particella 240 sub 7 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 7: Foglio 20 particella 240 sub 8 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 8: Foglio 20 particella 240 sub 9 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 9: Foglio 20 particella 240 sub 10 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 10: Foglio 20 particella 240 sub 11 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 11: Foglio 20 particella 240 sub 12 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 12: Foglio 20 particella 240 sub 13 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore € 11.625,00 (vedasi pag. 6 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 13: Foglio 20 particella 241 sub 3 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 15,00. Valore pari a € 11.625,00 (vedasi pag. 7 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 14: Foglio 20 particella 241 sub 4 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 14,00. Valore pari a € 10.850,00 (vedasi pag. 7 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 15: Foglio 20 particella 241 sub 6 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 14,00. Valore pari a € 10.850,00 (vedasi pag. 7 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 16: Foglio 20 particella 241 sub 7 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 14,00. Valore pari a € 10.850,00 (vedasi pag. 7 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 17: Foglio 20 particella 241 sub 8 categoria C/6 classe 8 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 14,00. Valore pari a € 10.850,00 (vedasi pag. 7 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 da cui...).

LOTTO 18: Foglio 20 particella 242 sub 12 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 12,50. Valore pari a € 9.687,50 (vedasi pag. 8 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 per i posti auto scoperti...).

LOTTO 19: Foglio 20 particella 242 sub 14 categoria C/6 classe 9 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359 Superficie di mq 12,00. Valore pari a € 9.300,00 (vedasi pag. 8 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 per i posti auto scoperti...).

LOTTO 20: Foglio 20 particella 242 sub 15 categoria C/6 classe 13 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 12,50. Valore pari a € 9.687,50 (vedasi pag. 8 della CTU del 4

aprile 2011 "...s i ritiene di adottare un valore pari a €/mq 775,00 per i posti auto scoperti...).

LOTTO 21: Foglio 20 particella 242 sub 27 categoria C/6 classe 11 ubicato in via della Stazione di Cesano n° 359. Superficie di mq 18,00. Valore di mercato pari a € 20.250,00 (vedasi pag. 8 della CTU del 4 aprile 2011 "... si ritiene di adottare un valore pari a €/mq 1.125,00 per il posto auto coperto...).

LOTTO 22: Foglio 20 particella 242 sub 29 categoria D/7. Superficie di mq 16,00. Valore di mercato pari a € 1.680,00 (vedasi pag. 5 e 10 e allegato 9 della CTU del 4 aprile 2011).

Si precisa che i suddetti cespiti sono elencati nel quadro sinottico allegato alla presente (Allegato 1).

Con osservanza

Roma,

IL CTU

Arch. Paolo Iacopini

Allegato 1

Quadro sinottico per la vendita di beni immobili con incanto

Lotto	Cespite identificato	Consistenza	Valore stimato
Lotto 1	Foglio 20 part. 240 sub 2	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 2	Foglio 20 part. 240 sub 3	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 3	Foglio 20 part. 240 sub 4	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 4	Foglio 20 part. 240 sub 5	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 5	Foglio 20 part. 240 sub 6	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 6	Foglio 20 part. 240 sub 7	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 7	Foglio 20 part. 240 sub 8	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 8	Foglio 20 part. 240 sub 9	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 9	Foglio 20 part. 240 sub 10	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 10	Foglio 20 part. 240 sub 11	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 11	Foglio 20 part. 240 sub 12	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 12	Foglio 20 part. 240 sub 13	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 13	Foglio 20 part. 241 sub 3	15 mq	€ 11.625,00
Lotto 14	Foglio 20 part. 241 sub 4	14 mq	€ 10.850,00
Lotto 15	Foglio 20 part. 241 sub 6	14 mq	€ 10.850,00
Lotto 16	Foglio 20 part. 241 sub 7	14 mq	€ 10.850,00
Lotto 17	Foglio 20 part. 241 sub 8	14 mq	€ 10.850,00
Lotto 18	Foglio 20 part. 242 sub 12	12,5 mq	€ 9.687,50
Lotto 19	Foglio 20 part. 242 sub 14	12 mq	€ 9.300,00
Lotto 20	Foglio 20 part. 242 sub 15	12,5 mq	€ 9.687,50
Lotto 21	Foglio 20 part. 242 sub 27	18 mq	€ 20.250,00
Lotto 22	Foglio 20 part. 242 sub 29	16 mq	€ 1.680,00