

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 274/ 2013 di [REDACTED] in liquidazione

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore Avv. Rosanna Micciché

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE SITO IN VIALE LINA CAVALIERI civ.114 - ROMA

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi

Roma, 10.12.2021

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Roberto Vitellozzi, con studio in 00197 Roma, Viale Parioli 60, e mail rvitellozzi@alice.it , PEC rvitellozzi@pec.archrm.it , Fax 068082790 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare nel fallimento n.274/2013 di [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività tecnica funzionale e propedeutica all'inizio delle operazioni di vendita di due unità immobiliari di proprietà della fallita site rispettivamente in Roma a Viale Lina Cavalieri n.114 ed in Melegnano (MI) a Via Battaglia dei Giganti n. 26/28.

La presente Relazione di consulenza tecnica è relativa all'immobile sito in Roma a Viale Lina Cavalieri n.114 .

Il Curatore Fallimentare Avv. Miccichè ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti ed i documenti della procedura concorsuale, acquisita la necessaria documentazione presso i competenti uffici e compiute le operazioni utili per lo svolgimento dell'incarico,

1. Descriva il C.T.U. nominato gli immobili, indicando la località in cui insistono, l'indirizzo, la tipologia, la consistenza, le caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico costruttive sulla base anche dei necessari sopralluoghi, accessi, rilievi topografici, metrici e fotografici.

2. Indichi il C.T.U. nominato i dati catastali degli immobili, dei confini ed ogni altro dato necessario alla identificazione degli stessi con produzione di estratto della mappa censuaria e copia della relativa planimetria.

a. Qualora gli immobili non risultino censiti, il C.T.U. provveda ad indicare gli estremi della denuncia al N.C.E.U.

b. Esegua altresì il C.T.U., nel caso in cui rilevi variazioni o cambi d'uso, tutte le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto acquisendo certificato storico catastale e predisponendo la modulistica per la esecuzione di voltura catastale.

3. Accerti il C.T.U. nominato la effettiva proprietà, nuda, piena o per quota degli immobili acquisita presso i competenti uffici la relativa documentazione, le visure catastali ed ipotecarie in continuità per l'ultimo ventennio nonché i titoli di proprietà degli immobili con indicazione dei nominativi degli eventuali comproprietari all'atto della dichiarazione del Fallimento e delle loro quote di proprietà specificando se gli immobili sono gravati da servitù, usufrutto o altri diritti reali ed indicando il titolare di tali diritti ed il relativo titolo.

4. In ordine allo stato di possesso accerti il C.T.U. nominato se gli immobili sono liberi ovvero occupati da terzi indicando, in tale ultimo caso, il titolo legittimante l'occupazione.

Qualora gli immobili risultino condotti in locazione accerti il C.T.U. nominato se il contratto è stato sottoposto a registrazione, la durata e la scadenza della locazione, il canone pattuito, la data per la intimazione della disdetta, lo stato dell'eventuale giudizio promosso per il rilascio.

5. Accerti il C.T.U. nominato ed indichi dettagliatamente tutti gli atti pregiudizievoli che gravano i beni immobili (iscrizioni, trascrizioni) provvedendo ad acquisire presso i competenti uffici la relativa documentazione ed indicando l'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico dai quali discenda diritto di prelazione opponibile alla procedura concorsuale.

6. Accerti il C.T.U. nominato la conformità degli immobili oggetto di valutazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia acquisendo il certificato di agibilità/abitabilità nonché le certificazioni di conformità degli impianti eventualmente esistenti se costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 46/1990 nonché ogni altra relativa documentazione tecnico-amministrativa reperibile.

a. Ove fosse rilevata la esistenza di opere realizzate abusivamente, indichi il C.T.U. nominato se tali abusi siano condonabili o sanabili, accertando presso i competenti uffici se risultino presentate domande di sanatoria o condono ed indicando i costi necessari alla sanatoria o condono degli abusi.

7. Provveda il C.T.U. nominato alla stima degli immobili oggetto di valutazione determinando il valore di mercato di essi, tenuto conto di tutti i dati acquisiti, della incidenza di eventuali diritti reali o del godimento concesso a terzi in virtù di contratto di locazione.

a. In particolare indichi il C.T.U. nominato gli elementi ed i criteri adottati per la stima nonché le fonti di informazione utilizzate esponendo mediante tabella per ciascun immobile il calcolo delle superfici, la superficie commerciale, il valore al metro quadro, il valore totale nonché i correttivi di stima applicati distinguendoli in relazione allo stato di possesso ed allo stato di uso e manutenzione.

b. Qualora si tratti di bene indiviso, indichi il C.T.U. nominato se lo stesso possa essere utilmente diviso in lotti precisando, in tal caso, i singoli valori e le modalità di vendita.

E comunque a quant'altro riterrà opportuno indicare il Giudice Delegato.

PREMESSA

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare è costituito dal seguente immobile:

PORZIONE DI IMMOBILE POSTA IN COMUNE DI ROMA , PIANO DI ZONA 4,
SERPENTARA 1 , LOTTO 7, AVENTE ACCESSO INDIPENDENTE DAL
VIALE LINA CAVALIERI N. 114 , E PRECISAMENTE :
LOCALE A USO COMMERCIALE POSTO AL PIANO INTERRATO
DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 306 UBICATO IN COMUNE DI ROMA (RM)
DISTINTO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA
AL FOGLIO 258 PARTICELLA 232 SUBALTERNO 125

Il sottoscritto CTU ha acquisito presso il Catasto dei Fabbricati della Provincia di Roma la visura storica catastale , la planimetria catastale e l'estratto di mappa , ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Roma - Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica - U.O. Condoni USCE in data 21/12/2017 acquisendo e verificando la Concessione in Sanatoria n. 130655 del 10.09.1998 ; il sottoscritto successivamente ha effettuato l'accesso telematico presso il settore urbanistica del Comune di Roma verificando la destinazione urbanistica del sito ove è ubicato l'immobile.

Il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso presso l'immobile in oggetto il 30.11.2017 (ALL.0 verbale sopralluogo).

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso telematico presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari - Roma 1 ed ha acquisito la Ispezione Ipotecaria con l'Elenco Sintetico delle Formalità informatizzate dal 31.12.1997 ed acquisendo note di trascrizione.

Il sottoscritto ha acquisito dal Curatore Fallimentare copia dell'atto di compra-vendita del 2004 da parte della CONAEDI .

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è destinato ad "Uso Commerciale ":

Il bene acquisito alla massa attiva fallimentare è costituito dal seguente immobile:

Porzione di immobile posta in Comune di Roma, Piano di zona 4, Serpentara 1, lotto 7, avente accesso indipendente da viale Lina Cavalieri n. 114, e precisamente: Locale a uso commerciale posto al piano interrato della superficie catastale di mq. 306, confinante con viale Lina Cavalieri , piazza Fernando de Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera A, salvi altri - distinta in catasto dei fabbricati di Roma al foglio 258 particella 232 subalterno 125 ,zona censuaria 6 , categoria C1 , classe 7 , mq. 306 , rendita catastale 6.353,04. (ALL. 2.1 fotografie immobile locale commerciale).

L'immobile è stato acquistato con rogito atto notaio Andrea Positano de Vincentiis Roma , rep. 273 racc. n. 151 "Con tutti di detta porzione di immobile gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, usi , diritti, azioni , ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e diritto in cui si trova."

L'immobile è collocato nel Comune di Roma , in viale Lina Cavalieri n. 114 , Piano di Zona 4, Serpentara 1, lotto 7 , all'interno del GRA ; zona periferica nord a destinazione residenziale intensiva realizzata prevalentemente negli anni 1980 con una buona e gradevole urbanizzazione ed architettura con zone verdi e parcheggi ; la zona ha buoni servizi pubblici e commerciali e buoni collegamenti di trasporto

pubblico autobus compresa la possibilità di utilizzo della ferrovia regionale FR1 sulla Salaria (ALL. 1 inquadramento territoriale - ortofoto)

L'immobile "locale commerciale C1 " , inserito in zona intensiva- residenziale -periferica del comune di Roma , con ingresso tramite rampa carrabile semipianeggiante dalla stessa rampa si accede anche ad altro locale seminterrato tramite altra ampia porta in metallo , l'immobile fa parte di un grande complesso edilizio semi circolare mediamente di sette piani oltre il piano seminterrato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia; complesso edilizio in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate intonacate colore grigio , piano terra con alcuni locali commerciali , in particolare in corrispondenza "dell'immobile" è attualmente presente una banca. (ALL. 2 fotografie fabbricato)

L'immobile "locale commerciale " al piano seminterrato allo stato attuale è composto da un ampio locale al quale si accede direttamente dalla strada tramite rampa carrabile semi pianeggiante dalla stessa rampa si accede anche ad altro locale seminterrato tramite altra ampia porta in metallo , l'accesso al locale è tramite ampia porta scorrevole in ferro con sopra vetro grigliato dotata anche di porta pedonale, il locale commerciale con forma ad "L" nella prima zona ha diversi pilastri a vista mentre nella seconda zona è libero da pilastro , nella parte laterale verso piazza Fernando de Lucia vi sono delle finestre/ prese aria in alto le quali si affacciano su una intercapedine perimetrale la quale è dotata nella parte superiore di grigliati che son a livello del piano marciapiede superiore, l'immobile è dotato di un locale wc con antibagno con lavelli .(ALL. 2.1 fotografie immobile)

Altezza utile metri 2,70 circa , l'esposizione principale dell'immobile è a nord ed est.

L'Immobile è in mediocre stato generale, ha un vecchio pavimento in piccole mattonelle rosse tipo gres sono presenti alcuni copechi di pozzetti probabilmente condominiali , pareti e soffitto ad intonaco e pittura bianca in discreto stato e sono presenti diffuse infiltrazioni d'acqua ed umidità sul soffitto e sulle pareti con distacco della vernice, infiltrazioni probabilmente causate dalla copertura superiore con guaina bituminosa deteriorata e dalla presenza sempre sulla copertura di aiuole non bene impermeabilizzate ; le finestre alte sono in metallo bianco e sono presenti inferriate dietro le stesse , la porta di accesso scorrevole in metallo , il bagno con wc e bidet ed antibagno con due lavelli con pavimento e rivestimento in mattonelle chiare in discreto stato è presente uno scaldacqua,vi sono due porte in metallo di accesso al bagno ed antibagno, è presente una porta di accesso all'intercapedine in metallo .

La rampa carrabile semi pianeggiante di accesso al locale commerciale è in buono stato ; è presente un quadro elettrico ed un impianto elettrico in canaline esterne e non è stato possibile verificarne il funzionamento nè risultano reperibili certificati di conformità , sembra presente un impianto di allarme ma non è possibile verificarne il funzionamento, non è presente impianto di riscaldamento nè di climatizzazione.

Non risultano certificati di conformità degli impianti esistenti.

Non risulta certificato di abitabilità / agibilità dell'immobile ad uso commerciale C1.

All'interno l'immobile risulta vuoto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

PORZIONE DI IMMOBILE POSTA IN COMUNE DI ROMA , PIANO DI ZONA 4,
SERPENTARA 1 , LOTTO 7, AVENTE ACCESSO INDIPENDENTE DAL
VIALE LINA CAVALIERI N. 114 , E PRECISAMENTE :
LOCALE A USO COMMERCIALE POSTO AL PIANO INTERRATO
DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 306 UBICATO IN COMUNE DI ROMA (RM)
DISTINTO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA
AL FOGLIO 258 PARTICELLA 232 SUBALTERNO 125

TITOLARITA'

L'immobile oggetto del fallimento appartiene a:

- [REDACTED] - con sede in Roma
CF. [REDACTED]

L'immobile è oggetto del fallimento per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] S.R.L in liquidazione
CF. [REDACTED] per atto tra vivi - Fusione di Società per incorporazione - atto notaio Politi Alberto
Numero di repertorio 50852/25443 Roma 1 trascrizione del 29/04/2008 Reg. gen. 54339 - Reg. Part.
n. 29629 - a favore [REDACTED] S.R.L contro [REDACTED]
[REDACTED] SRL. CF. [REDACTED]

Registro generale n. 54339

Registro particolare n. 29629 Presentazione n. 675 del 29/04/2008

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] SRL CF. [REDACTED] già [REDACTED]
[REDACTED] SRL CF. [REDACTED] per atto tra vivi - Compravendita -
atto notaio Andrea Positano de Vincentiis del 3 marzo 2004 Repertorio n. 273 Raccolta n. 151 trascritto a
Roma 1 IL 09/03/2004 Reg. gen. 22779 Reg. Part. n. 14912 - Agenzia Entrate - a favore [REDACTED]
[REDACTED] SRL contro [REDACTED] Società a responsabilità Limitata" con sede
in Roma - [REDACTED]. (CF. [REDACTED])

CONFINI

L'immobile confina in senso orario con viale Lina Cavalieri , piazza Fernando de Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera A, salvi altri.

CONSISTENZA

	mq	%	mq commerciali	Note
vani principali e accessori diretti				
LOCALE COMMERCIALE e WC		100	306,00	
Totale vani principali e accessori diretti			306,00	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			306,00	per arrotondamento

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

(ALL.3 estratto di mappa- ALL.3.1 visura storica immobile ALL.3.2 planimetria catastale)

Locale Commerciale C1 - ubicato in Comune di Roma (RM) Viale Lina Cavalieri n. 114 , piano S1-lotto 7 .

In Catasto l'immobile risulta categoria C1 (Locali Commerciali) in viale Lina Cavalieri n. 114 -lotto 7 .

Sulla visura storica catastale l'immobile per l'ultimo ventennio risulta:

Intestatari dal 10.04.2008 :

(Proprietà 1/ 1) [REDACTED] SRL
di Roma srl C.F. [REDACTED]

Intestatari dal 03.03.2004 :

(Proprietà 1/ 1) [REDACTED] SRL
di Roma srl di Roma C.F. [REDACTED]

Intestatari dal 30.07.2002 :

(Proprietà 1/ 1) [REDACTED] srl di Roma C.F. [REDACTED]

(Intestatari dal 02.02.1994) :

(Proprietà 1/ 1) SRL [REDACTED] C.F. [REDACTED]

DATI CATASTALI

(ALL.3.1 visura storica immobile - ALL.3.2 planimetria catastale)

In Catasto risulta :

Immobile ubicato a ROMA (RM) , Viale Lina Cavalieri n.114 ,piano S1, lotto 7

- **Locale commerciale (piano Seminterrato)**

Foglio 258, Particella 232, subalterno 125 - Zona censuaria 6, Categoria C1 , classe 7, consistenza 306 mq; Rendita Catastale: €6.353,04.

Corrispondenza catastale

1 - a seguito del sopralluogo del 30/ 11/ 2017 il sottoscritto ha riscontrato la conformità tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi tranne la realizzazione di un bagno con antibagno di mq.9,50 circa nella zona finale del locale commerciale , anche nella planimetria acquisita presso il Comune di Roma non risulta il sopracitato bagno con l'antibagno.

Le difformità di cui al punto 1 secondo le attuali norme possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Roma con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria e catastale con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali corrispondenti a circa € 2.500,00 di costi professionale e circa € 1.000,00 di oneri per diritti e sanzioni a carico diretto della proprietà) . (All. 6 planimetria stato attuale)

Tale regolarizzazione potrà essere trascritta sui successivi atti di compravendita.

PRECISAZIONI

Lo stato attuale dell'immobile ha una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato in sanatoria presso il Comune di Roma come meglio specificato nel precedente paragrafo "dati catastali" e nel successivo paragrafo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone e da cose.

CONDIZIONI

L'Immobile risulta in mediocre stato di conservazione , necessita di un intervento per la eliminazione delle infiltrazioni di acqua e di umidità , di un intervento di restauro delle pareti e dei soffitti deteriorati, e di messa a norma degli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta facente parte di un condominio costituito da un complesso immobiliare .

SERVITU'

Non si rileva dalla documentazione l'esistenza di servitù gravante sul bene .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile è realizzato con struttura mista in c.a. e muratura ; il fabbricato in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , il fabbricato di n.4 piani fuori terra con un cortile interno ed uno esterno , in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica , con facciate rivestite con intonaco e pittura colore grigio , piano terra anche con locali ad uso commerciale od uffici con accesso diretto sulla strada . (ALL. 2 fotografie fabbricato).

L'immobile "locale commerciale C1 " , inserito in zona intensiva- residenziale -periferica del comune di Roma , con ingresso tramite rampa carrabile semipianeggiante dalla stessa rampa si accede anche ad altro locale seminterrato tramite altra ampia porta in metallo ,fa parte di un grande complesso edilizio immobiliare semi circolare mediamente di sette piani oltre il piano seminterrato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia; complesso edilizio in normale stato di manutenzione e normale qualità architettonica, con facciate intonacate colore grigio , piano terra con alcuni locali commerciali , in particolare in corrispondenza "dell'immobile" è attualmente presente una banca. (ALL. 2 fotografie fabbricato).

L'Immobile oggetto della presente perizia è in mediocre stato generale, ha un vecchio pavimento in piccole mattonelle rosse tipo gres sono presenti alcuni copechi di pozzetti probabilmente condominiali , pareti e soffitto ad intonaco e pittura bianca in discreto stato e sono presenti diffuse infiltrazioni d'acqua ed umidità sul soffitto e sulle pareti con distacco della vernice, infiltrazioni probabilmente causate dalla copertura superiore con guaina bituminosa deteriorata e dalla presenza sempre sulla copertura di aiuole non bene impermeabilizzate ; le finestre alte sono in metallo bianco e sono presenti inferriate dietro le stesse , la porta di accesso scorrevole in metallo , il bagno con wc e bidet ed antibagno con due lavelli con pavimento e rivestimento in mattonelle chiare in discreto stato è presente uno scaldacqua,vi sono due porte in metallo di accesso al bagno ed antibagno, è presente una porta di accesso all'intercapedine in metallo ,è presente un quadro elettrico ed un impianto elettrico in canaline esterne e non è stato possibile verificarne il funzionamento nè risultano reperibili certificati di conformità , sembra presente un impianto di allarme ma non è possibile verificarne il funzionamento, non è presente impianto di riscaldamento nè di climatizzazione, , non risultano certificati di conformità degli impianti esistenti. La rampa carrabile semi pianeggiante di accesso al locale commerciale è in buono stato .

All'interno l'immobile risulta vuoto.

STATO DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ED OLTRE IL VENTENNIO
E STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ALL.4 ispezioni ipotecarie per immobile , note di trascrizione , contratto di compravendita del 1985 , atto di fusione del 1989 ,atto di modifica denominazione del 1989 , contratto di vendita del 2002 , atto mutuo del 2002 , contratto di vendita del 2004 , atto del 2008 fusione soc. per incorporazione)

Dalle ispezioni telematiche ipotecarie e catastali sull' immobile effettuate , dall'accesso presso l'archivio Notarile di Roma e presso il notaio Mazza di Roma , dagli atti di compravendita acquisiti con gli accessi , dalle verifiche urbanistiche del sottoscritto risulta quanto segue:

Porzione di immobile posta in Comune di Roma, Piano di zona 4, Serpentara 1, lotto 7, avente accesso indipendente da viale Lina Cavalieri n. 114, e precisamente: Locale a uso commerciale posto al piano interrato della superficie catastale di mq. 306, confinante con viale Lina Cavalieri , piazza Fernando de Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera A, salvi altri - distinta in catasto dei fabbricati di Roma al foglio 258 particella 232 subalterno 125 ,zona censuaria 6 , categoria C1 , classe 7 , mq. 306 , rendita catastale 6.353,04.

Dalla Documentazione acquisita a seguito degli accessi e delle ispezioni risultano le seguenti trascrizioni :

- atto di compravendita del 1985 del Notaio Liguori di Roma tra [REDACTED] SpA e [REDACTED]
[REDACTED] a r. l .
atto in data 5 giugno 1985 numero rep. 21893/ 4386 trascritto il 4.07.1985 al n. 33334 di formalità (ALL 4.8)
- con atto notaio Matilde Atlante di Roma la [REDACTED] SPA si è fusa per incorporazione nella società [REDACTED] SRL
numero rep. 4284/ 2202 data il 10.03.1989 (ALL 4.6)
- con verbale di assemblea straordinaria del Notaio Matilde Atlante di Roma in data 10.03.1989 rep. 4285/ 2203 la società [REDACTED] SRL ha modificato la propria denominazione in [REDACTED]
[REDACTED]
numero rep. 4285/ 2203 data 10.03.1989 (ALL 4.7)
- atto di compravendita del 2002 del Notaio Mazza di Roma tra [REDACTED] SRL e [REDACTED]
SRL
numero rep. 95015/ 30279 data 30.07.2002 (Trascritto alla Agenzia delle Entrate Roma 31/ 07/ 2002 RP n. 58608 RG n. 88434) (ALL.4.2 – ALL.4.3)
- atto di compravendita del 2004 del notaio Andrea Positano De Vincentiis di Roma tra [REDACTED]
SRL e [REDACTED] SRL

Numero Repertorio 273/ 151 del 03/03/2004 (trascritto alla Agenzia delle Entrate Roma 2 09/03/2004 RP n. 14912 RG n. 22779) (ALL 4.4)

- atto di fusione per incorporazione del 2008 del notaio Politi Alberto tra [REDACTED] SRL e contro [REDACTED] SRL

Numero di repertorio 50852/25443 (Roma 1 trascrizione del 29/04/2008 Reg. gen. 54339 - Reg. Part. n. 29629) (ALL 4.9)

Vista la ricostruzione della provenienza ventennale sopracitata si ritiene opportuno evidenziare che nella visura storica catastale risulta una incongruenza relativa alla Citazione di una società denominata SRL [REDACTED] per frazionamento ed intestazione dal 1994 al 2002, incongruenza per la quale il sottoscritto si è adoperato con accesso agli atti presso il Catasto di Roma a seguito del quale e si è avuta risposta con la quale il catasto (Agenzia del Territorio) ha dichiarato di essere impossibilitato a fornire la documentazione relativa alla [REDACTED] (ALL 7.1 Istanza alla Agenzia del Territorio - ALL.7.2 Agenzia Territorio risposta 44153 2021)

RISULTANZE DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PRESSO AGENZIA ENTRATE

Nella ispezione telematica informatizzata presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Roma 1 dal 31/12/1997, "Elenco sintetico delle formalità" risultano 6 trascrizioni a partire dal 2002 :

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2002 - Registro Particolare 58608 Registro Generale 88434
Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 95015/30279 del 30/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 31/07/2002 - Registro Particolare 23663 Registro Generale 88435
Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 95016/30280 del 30/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico (ALL 4.5)

3. TRASCRIZIONE del 09/03/2004 - Registro Particolare 14912 Registro Generale 22779
Pubblico ufficiale POSITANO DE VINCENTIIS ANDREA Repertorio 273/151 del 03/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 04/10/2004 - Registro Particolare 10787 Registro Generale 116501
Pubblico ufficiale MAZZA PIETRO Repertorio 95433/30453 del 04/10/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8732 del 1993

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 29629 Registro Generale 54339

Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Repertorio 50852/25443 del 10/04/2008

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 13/02/2013 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15186

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 319 del 09/01/2013

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

PROVENIENZA NEL VENTENNIO ED OLTRE IL VENTENNIO E TRASCRIZIONE A FAVORE :

A seguito dell'Accesso presso l'archivio notarile di Roma risulta :

- atto di compravendita del 1985 del Notaio Liguori di Roma tra [REDACTED] SpA e [REDACTED]
[REDACTED] a r. l .
numero rep. 21893/ 4386 il 4.07.1985 al n. 33334 di formalità
- con atto notaio Matilde Atlanta di Roma la [REDACTED] SPA si è fusa per incorporazione nella società [REDACTED] SRL
numero rep. 4284/ 2202 data il 10.03.1989
- con verbale di assemblea straordinaria del Notaio Matilde Atlanta di Roma in data 10.03.1989 rep. 4285/ 2203 la società [REDACTED] SRL ha modificato la propria denominazione in [REDACTED] SRL .
numero rep. 4285/ 2203 data 10.03.1989
- atto di compravendita del 2002 del Notaio Mazza di Roma tra [REDACTED] SRL e [REDACTED] SRL
numero rep. 95015/ 30279 data 30.07.2002 (Registrato alla Agenzia delle Entrate Roma 31/ 07/ 2002 RP n. 58608 RG n. 88434) ;
- atto di compravendita del 2004 del notaio Andrea Positano De Vincentiis di Roma tra [REDACTED] SRL e [REDACTED] SRL
Numero Repertorio 273/ 151 del 03/ 03/ 2004 (Registrato alla Agenzia delle Entrate Roma 2 09/ 03/ 2004 RP n. 273 RG n. 22779)
- atto di fusione per incorporazione del 2008 del notaio Politi Alberto tra [REDACTED]
[REDACTED] SRL e contro [REDACTED] SRL
Numero di repertorio 50852/25443 (Roma 1 trascrizione del 29/04/2008 Reg. gen. 54339 - Reg. Part. n. 29629)

Nella ispezione telematica effettuata dal sottoscritto CTU presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Roma 1 informatizzata dal 31/ 12/ 1997 e dalle note di trascrizione risulta:

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2002 - Registro Particolare 58608 Registro Generale 88434
Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 95015/30279 del 30/07/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
atto di compravendita del 2002 del Notaio Mazza di Roma tra OTROS SRL e PARSITALIA SRL

3. TRASCRIZIONE del 09/03/2004 - Registro Particolare 14912 Registro Generale 22779
Pubblico ufficiale POSITANO DE VINCENTIIS ANDREA Repertorio 273/151 del 03/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
atto di compravendita del 2004 del notaio Andrea Positano De Vincentiis di Roma tra [REDACTED] SRL e [REDACTED] SRL

5. TRASCRIZIONE del 29/04/2008 - Registro Particolare 29629 Registro Generale 54339
Pubblico ufficiale POLITI ALBERTO Repertorio 50852/25443 del 10/04/2008
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
atto di fusione per incorporazione del 2008 del notaio Politi Alberto tra [REDACTED]
[REDACTED] SRL e contro [REDACTED] SRL

RISULTANZE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI A CARICO NEL VENTENNIO :

Nella ispezione telematica effettuata dal sottoscritto CTU presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Roma1 informatizzata dal 31/ 12/ 1997 e dalle note di trascrizione risulta:

2. ISCRIZIONE del 31/07/2002 - Registro Particolare 23663 Registro Generale 88435
Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 95016/30280 del 30/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 04/10/2004 - Registro Particolare 10787 Registro Generale 116501
Pubblico ufficiale MAZZA PIETRO Repertorio 95433/30453 del 04/10/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8732 del 1993

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore del Comune di Roma, il complesso immobiliare che comprende l'unità immobiliare in oggetto, ricade nel sistema insediativo "CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" , (elaborato "foglio 11 del PRG vigente - 3 Sistemi e Regole sc. 1:10.000").

Nei "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera -T3" sono ammesse, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, tra le altre, le destinazioni d'uso Commerciali, ad esclusione delle grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre 2.500 mq (destinazioni CU/a);

Non risultano indicazioni dalla "Carta di pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale"(foglio VI – elab. G9.5.6) del P.R.G. per l'area in cui ricade l'edificio delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Con riferimento ad eventuali vincoli di natura archeologica e paesaggistica, gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno di aree del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.G.R. n.556/ 07 e 1025/ 07) perimetrate come:

- "Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani" (Tavola A del P.T.P.R.);
- "Beni paesaggistici " (Tavola B del P.T.P.R.) : non risultano indicazioni di vincoli.

Dall'esame degli elaborati del P.T.P.R. gli immobili non risultano soggetti a vincoli di natura archeologica e paesaggistica.

REGOLARITA' EDILIZIA

(ALL.5 Concessione in sanatoria ed allegati -ALL.5.1 precedente abitabilità)

IL sottoscritto ha effettuato un accesso il 21.12.2017 presso il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - U.O. Condoni ed ha acquisito la Concessione in Sanatoria n.130655 del 10/ 09/ 1998 per cambio di destinazione d'uso da locale cantina a

locale commerciale , tipologia di abuso :1 rilasciata alla Parsitalia Srl ; il sottoscritto ha acquisito i relativi allegati nel fascicolo del Comune di Roma, nei documenti del fascicolo , domanda per condono edilizio risulta dichiarato che il fabbricato era stato realizzato con progetto protocollo n. 29655/ 84, concessione edilizia n. 299/ c del 16/ 5/ 1986.

Nel fascicolo del condono edilizio non risulta il certificato di Abitabilità relativo alla Concessione in Sanatoria del locale Commerciale C1.

L'Amministratore ha trasmesso al sottoscritto copia del certificato di abitabilità originario relativo alla Concessione 299655/ 84 , lo stesso è relativo alla precedente destinazione a Cantina e pertanto non è più valido per il locale commerciale.

A seguito del sopralluogo del 30/ 11/ 2017 il sottoscritto ha riscontrato la conformità con l'attuale stato dei luoghi della planimetria del progetto approvato in Sanatoria in Comune n.130655 del 10/ 09/ 1998 come superficie totale e perimetrale ma il sottoscritto ha riscontrato nel progetto in Sanatoria (come nella planimetria catastale) la realizzazione di un bagno con antibagno di circa mq.9,50 circa nella zona finale del locale commerciale. (All. 6 planimetria stato attuale)

Le sopra citata difformità ai sensi della norma vigente possono essere regolarizzate presso il catasto con una variazione catastale previa regolarizzazione presso il Comune di Roma con una pratica edilizia specifica di sanabilità postuma (pratica in sanatoria con oneri per diritti , sanzioni e costi professionali corrispondenti a circa €2.500,00 di costi professionale e circa € 1.000,00 di oneri per diritti e sanzioni a carico diretto della proprietà) .

Inoltre tale regolarizzazione potrà essere trascritta sui successivi atti di compravendita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

Non esiste il certificato energetico dell'immobile lo stesso potrà essere prodotto al momento della procedura giudiziaria di vendita .

Non esistono certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico / sanitario.

STIMA DELL'IMMOBILE

Valore di stima della proprietà per 1/ 1 del fallito C.S.L. Conaedi Servizi e Logistica srl in liquidazione Porzione dell' immobile posto in Comune di Roma, Piano di zona 4, Serpentara 1, lotto 7, avente accesso indipendente da viale Lina Cavalieri n. 114, e precisamente: Locale a uso commerciale posto al piano interrato della superficie catastale di mq. 306, confinante con viale Lina Cavalieri , piazza Fernando de Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera A, salvi altri - distinta in catasto dei fabbricati di Roma al foglio 258 particella 232 subalterno 125 ,zona censuaria 6 , categoria C1 , classe 7 , mq. 306 , rendita catastale 6.353,04.

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile

Il valore commerciale del bene immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili : analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e della unità immobiliare , stato di manutenzione, e conservazione, consistenza , situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Per la stima dell'immobile è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla “superficie commerciale”;
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.;

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto allegate alla Variante assentita dal Comune , sulla base delle verifiche del CTU in corso di sopralluogo e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 “Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. Secondo

tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestabile” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell’immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell’immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell’Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell’immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell’immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell’Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione “normale”; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell’immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all’interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell’edificio in cui è inserito l’immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell’immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell’immobile

La stima del valore dell’immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell’immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell’immobile;

- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;
- stima del valore di mercato dell'immobile.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti indirette**

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- al Comune di Roma (RM);
- alla fascia/ zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("locale Commerciale");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1\

Provincia: Roma Comune: Roma

Fascia/zona: SUBURBANA SERPENTARA (Viale Lina Cavalieri)

Codice di zona: E42

Microzona catastale n.: 96

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Locale commerciale	normale	1300	1.900	L	8,3	12,3	L

Negozi							
--------	--	--	--	--	--	--	--

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per gli uffici in condizioni "normali" risulta compreso tra 1.300 e 1.900 €/mq.

Dai dati dell'Agenzia delle Entrate per il locale Commerciale in oggetto valutando la posizione seminterrata, l'accesso dalla strada tramite rampa semipianeggiante e dello stato dell'immobile il sottoscritto ritiene di poter assumere un fattore di valutazione pari a 1.500 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: 0,7%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -20%
- caratteristiche intrinseche dell'unità: - 4.5%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

$C_m = \text{coefficiente globale di merito} = - 23,8\%$

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene per l'ufficio :

$V_u = 1.500 \times (1 - 23,8 / 100) = \text{in c.t. } 1.143,00 \text{ €/mq}$

Si può quindi per il locale commerciale assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 1.143,00 €/mq.

○ **Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette**

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore unitario per immobili Commerciali C1 con caratteristica di negozi su strada compreso tra 850 e 2050 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 1.450 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto “margine di trattativa”, in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell’attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$Vu \text{ (indagine di mercato)} = 1.450 - 10\% = 1.305,00 \text{ €/mq}$.

Per il locale Commerciale in oggetto con accesso dalla strada tramite rampa semipianeggiante e seminterrato non essendo possibile effettuare ricerche di mercato di simile tipologia nella zona specifica ovvero "locale commerciale seminterrato con accesso da rampa carrabile" ed in considerazione dello stato dell'immobile il sottoscritto ritiene di poter assumere un ulteriore fattore riduttivo del 10% corrispondente a $1.305,00 - 10\% \text{ €} . 1.174,50$.

Si può quindi assumere dall’indagine di mercato il valore unitario di $1.174,00 \text{ € / mq}$.

○ **Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)**

In definitiva:

- dai dati dell’Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia “uffici” risulta 1.143,00 €/mq;
- dall’indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 1.174,00 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell’immobile commerciale , la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario per arrotondamento di $1.158,00 \text{ €/mq}$.

○ **Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) dell’unità immobiliare è stato effettuato sulla base della planimetria catastale acquisita e del rilievo effettuato dal sottoscritto.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/ 2005 “Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/ 12/ 2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”.

In particolare l’Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138/ 98.

“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna “calpestabile” (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise),

anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

Si riporta, di seguito, il computo della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata con i criteri descritti.

○ **Calcolo della superficie commerciale - Sc**

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di circa mq.64,80 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

vani principali e accessori diretti				
LOCALE COMMERCIALE E WC		100	306,00	
Totale vani principali e accessori diretti			306,00	
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE			306,00	per arrotondamento

○ **Stima del valore di mercato dell'immobile - Vt**

Il valore di mercato dell'immobile, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\text{LOCALE COMMERCIALE } V_t = S_c \times V_u = \text{mq } 306 \times \text{€}/\text{mq } 1.158,00 = \text{€ } 354.348,00.$$

Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, il valore per arrotondamento di € 354.000,00.

Nell'immobile in oggetto si sono riscontrate delle difformità edilizie interne consistenti nella realizzazione di un bagno con antibagno, sanabili presumibilmente con un costo di euro 3.500,00 che detratto determina il valore dell'immobile in euro $354.000,00 - 3.500,00 = \text{€ } 350.500,00$.

Valore della proprietà per 1/1 del fallito C.S.L. Conaedi Service e Logistica srl dell'immobile ubicato a Roma, viale Lina Cavalieri n. 114, piano S1, € 350.500,00 (euro trecentocinquantamila cinquecento/00).

Roma, lì 10.12.2021

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.0 "verbale sopralluogo"

Allegato n.1 "Inquadramento territoriale - Ortofoto n.1 ";

Allegato n.2 "Documentazione fotografica fabbricato" trasformare in PDF

Allegato n.2.1 "Documentazione fotografica immobile " TRASFORMARE IN PDF per pec

Allegato n.3 "Estratto di mappa";

Allegato n.3.1 "Visura storica catastale ";

Allegato n.3.2 "Planimetria catastale – Foglio 258, Particella 232 sub 125";

Allegati da 4.1. a 4.9 "ispezioni ipotecarie - note di trascrizione - contratti compravendita e di mutuo "

Allegato .n.5 " concessione in sanatoria n. 130655 del 10.09.1998 "

Allegato .n.5.1 " precedente abitabilità "

Allegato n. 6 "Planimetria stato attuale"

Allegato n. 7.1 " Istanza alla Agenzia del Territorio"

Allegato n. 7.2 " Agenzia del Territorio risposta 44153 2021"