



rchitetto *filippo di fabio*

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

R. G. n° 933/2016

G.D. D.ssa Maria Luisa DE ROSA

INTEGRAZIONE ALLA
 RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL
 5.12.2018 PER IL FALLIMENTO ██████████
 ██████████ srl

per

Fallimento ██████████ srl con unico socio rappresentato dal
 Curatore Avv. Francesco Amerigo CIRRI SEPE QUARTA

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma n° 10316 del 29.2.84 - Via Marziale n° 36 - 00136 Roma
 (tel. 06/39736903 cell. 335.6591255 e-mail: arch.difabiof@gmail.com pec: arch.filippo.difabio@pec.archrm.it)

INTEGRAZIONE alla R E L A Z I O N E

PREMESSA

A seguito dell'avvenuto accertamento da parte del Curatore Fallimentare Avv. Francesco Amerigo CIRRI SEPE QUARTA di alcune variazioni intervenute interessanti diverse unità immobiliari facenti parte del compendio oggetto di procedura fallimentare ed eseguite nel medio periodo tra il deposito della Relazione del 5.12.2018, a cui rinvia, e le citate variazioni lo scrivente intende evidenziare, con la presente "integrazione", solo le parti oggetto di variazione, restando inalterata la originaria relazione di riferimento richiamata.

Come spiegato in premessa, essendo stati eseguiti degli interventi edilizi su alcune unità immobiliari presenti ai piani terra nel compendio immobiliare in trattazione a seguito dei titoli edilizi già citati nella Relazione del 5.12.2018 ovvero la D.I.A. del 2.12.2008 prot. 123552 ed all'accertamento di conformità del 14.4.2016 al P. di C. (*Permesso di Costruire*) in sanatoria, sono state conseguentemente apportate delle modifiche in termini di numero e di superficie delle unità immobiliari poste al piano terra con nuove variazioni di identificativi catastali al piano terra che con una nuova variazione catastale di una unità immobiliare al piano primo che vengono così descritte:

A - PIANO TERRA

Questo piano, a seguito delle citate variazioni catastali, le unità immobiliari presentano attualmente i seguenti nuovi identificativi catastali e consistenze metriche:

- a) Immobile unità A, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 73/parte e sub 75 della superficie di mq. 293,11;
- b) Immobile unità B, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 73/parte della superficie di mq. 215,56;
- c) Immobile unità C, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 32 della superficie di mq. 225,72;
- d) Immobile unità D, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 33 e della superficie di mq. 170,46;
- e) Immobile unità E, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 74 e della superficie di mq. 213,17;
- f) Immobile unità F, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 76 e della superficie di mq. 63,12;
- g) Immobile unità G, individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 77 e della superficie di mq. 78,01.

Catastalmente a questo livello di piano sono state apportate delle variazioni alle unità immobiliari interessate con il prot. LT0006472 del 25.1.2019 ed il prot. LT 0123464 del 30.12.18 con le quali sono stati costituiti i nuovi subalterni 73, 74, 75, 76 e 77 della consistenza catastale totale di mq. 830,00 oltre ai subalterni 78 e 79 costituenti beni comuni non censibili, in luogo degli ex subalterni 66, 67, 68, 69 e 70 già costituiti con variazione catastale prot. LT 0107788 del 9.10.18 ed in precedenza degli originari subalterni 30 e 31.

B - PIANO PRIMO

Questo piano, a seguito delle citate variazioni catastali, l'unica unità immobiliare interessata presenta l'attuale seguente identificativo:

a) Immobile individuato catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 82 della superficie invariata.

Catastalmente a questo livello di piano è stata apportata una variazione all'unica unità immobiliare interessata con il prot. LT0008027 del 7.2.2020 (*cf. pianta ed elaborato planimetrico*) con la quale è stato attribuito il nuovo subalterno 82 della consistenza catastale di mq. 523,00, in luogo dell'ex subalterno 36.

A seguito delle nuove unità immobiliari in termini di numero, di superficie e di identificativi catastali al piano terra e solo di identificativo catastale al piano primo, chi scrive riporta a seguire un nuovo Prospetto riepilogativo ed identificativo sia catastale che di progetto delle unità immobiliari interessate come di seguito.

Prospetto ante e post dei subb raffrontato con le u.i. dei progetti:

A			B		C				D		E		F	G										
Pos.	Foglio	Particella	Subaltermi							Categoria, piano e destinazione		Superfici indicate nei vari progetti edili												
			Originali	Consistenza catastale originaria mq. (1)	Superficie catastale originaria mq. (2)	1ª variazione intermedia (solo alcuni subaltermi)	Consistenza catastale derivata dalla 1ª variazione totale mq. (1)	Superficie catastale derivata dalla 1ª variazione totale mq. (2)	2ª variazione (stato attuale comprensivi nuovi subaltermi)	Consistenza catastale attuale mq. (1)	Superficie catastale attuale mq. (2)	Categoria catastale	Piano	Tipologia	Riferimento alla DIA (Art. 2.12.08 (cf. ELABORATO SINCRONICO POS. 10 ALL. 1.36. (Relazione) - CORRISPONDENZA CLASSIFICAZIONE IN UNITA': SUPERFICIO UTILI MQ. [esclusi i terreni/giardini, fuori scala e pertinenziali comuni])			Riferimento all'ACERTAMENTO DI CONFORMITA' DEL 34.4.36 (cf. ELABORATO GRAFICO pos. 36 ALL. 1 alla Relazione) - CORRISPONDENZA TRA LE UNITA' DA PROGETTO ED I SUBB. CATASTALI						
1	200	821	13	3.285	3.285		3.285	3.285		3.285	3.285	C/6	S 1	Autorimessa				4.179,00						
2	200	821	14									D 1	S 1	Cab. Elettrica										
Totale mq.				3.285	3.285		3.285				3.285													
3						06	195	260		73	275			C 1	Terra	Negozio	A (sub 30)	274,76		A (sub 73/parte e sub 75)	293,11			
4	200	821	30	332	355	07	348	425		74	219	270		C 1	Terra	Negozio	B (sub 31)	290,24		B (sub 73/parte)	215,56			
5						08	227	286		75	230	265		C 1	Terra	Negozio	C (sub 32)	225,72		C (sub 32)	225,72			
6						09	54	62		76	44	65		C 1	Terra	Negozio	D (sub 33)	170,46		D (sub 33)	170,46			
7			31	309	330	70	68	77		77	62	76		C 1	Terra	Negozio	SERVIZI IGIENICI	25,26		E (sub 74)	215,56			
8	200	821	32	235	249	32	235	249		32	235	249		C 1	Terra	Negozio	VANI SCALA E PIANEROTTOLI	82,66		F (sub 76)	63,12			
9	200	821	33	183	208	33	183	208		33	183	208		C 1	Terra	Negozio				G (sub 77)	78,01			
Totale mq.				1059,00	1142,00		1310,00				1248,00	1.536,00						1.069,10			1.344,40			
10	200	821	34	148	145						148			C 1	1°	Negozio	A	152,38						
11	200	821	35											D 8	1°	Att. tà Comm. I e	B	1.154,36						
12	200	821	36	523	560					82	523	568		C 1	1°	Negozio	C	549,03						
Totale mq.				671	705						671						VANI SCALA E PIANEROTTOLI	180,36						
13	200	821	37	279	307						279			C 1	2°	Negozio	A	288,81						
14	200	821	38											D 8	2°	Att. tà Comm. I e	B	1.209,86						
15	200	821	39	285	314						285			C 1	2°	Negozio	C	294,71						
16	200	821	40	285	316						285			C 1	2°	Negozio	D	294,59						
Totale mq.				849	937						849						VANI SCALA E PIANEROTTOLI	105,87						
17	200	821	41	4,5	114						4,5			A 10	3°	Ufficio	A	96,52						
18	200	821	42	5,5	120						5,5			A 10	3°	Ufficio	B	100,46						
19	200	821	43	9,5	204						9,5			A 10	3°	Ufficio	C	179,94						
20	200	821	44	12	268						12			A 10	3°	Ufficio	D	268,90						
21	200	821	45	14,5							14,5			A 10	3°	Ufficio	E	287,38						
22	200	821	46	12	309						12			A 10	3°	Ufficio	F	284,94						
Totale mq. o vani					1.015						58,0						VANI SCALA E PIANEROTTOLI	86,25						
23	200	821	47	6,5	161						6,5			A 10	4°	Ufficio	A	142,02						
24	200	821	48	6,5	159						6,5			A 10	4°	Ufficio	B	135,52						
25	200	821	49	10,5	262						10,5	262		A 10	4°	Ufficio	C	232,64						
26	200	821	50	11	257						11			A 10	4°	Ufficio	D	232,73						
Totale mq. o vani					839						34,5						VANI SCALA E PIANEROTTOLI	44,90						
27	200	821	51	2	62						2			A 10	5°	Ufficio	A	34,58						
28	200	821	52	5	76						5			A 10	5°	Ufficio	B	56,56						
29	200	821	53	12	305						12			A 10	5°	Ufficio	C	274,90						
30	200	821	54	14	364						14			A 10	5°	Ufficio	D	299,15						
Totale mq. o vani					807						33						VANI SCALA E PIANEROTTOLI	46,33						
																						711,52		

N.B.: I subaltermi 72, 78 e 79 trattano beni comuni non censibili - I subaltermi attuali e validi sono evidenziati in grassetto.

Nota (1): per consistenza catastale si intende la superficie netta dell'immobile

Nota (2): per superficie catastale si intende la superficie lorda, comprensiva dello spessore dei muri ovvero commerciale.

Nota (3): nel progetto non è stata indicata la individuazione letterale e la superficie (ricostruita ed indicata solo mediante le superfici riportate nel grafico)

In grigio sono evidenziate le unità immobiliari interessate dalle recenti variazioni catastali

Stima delle unità immobiliari interessate**PIANO TERRA**

Tenuto conto delle nuove variazioni chi scrive procede alla stima delle 7 unità immobiliari interessate al piano terra utilizzando il medesimo procedimento ed i medesimi valori come descritti nella Relazione originaria:

a) Negozio (Corpo A) della superficie attuale di **mq. 293,11**, catastalmente al fg. 200, p.lla 821, subalterno 73/parte e subalterno 75:

€ 600,00 x 293.11 mq. = **€ 175.866,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo A.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 175.866,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 117.250,00 (euro centodiciassettemiladuecento cinquanta/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

b) Negozio (Corpo B) della superficie attuale di **mq. 215,56**, catastalmente identificato col subalterno 73/parte:

€ 600,00 x 215.56 mq. = **€ 129.336,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo B.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€ 129.336,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 86.228,00 (euro ottantaseimiladuecentoventotto/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio gravato dallo stato locativo.

c) Negozio (Corpo C) della superficie attuale di **mq. 225,72**, catastalmente identificato col subalterno 32:

€ 750,00 x 225.72 mq. = **€ 169.290,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo C.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€ 169.290,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 112.866,00 (euro centododicimilaottocentesesantasei/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

d) Negozio (Corpo D) della superficie attuale di **mq. 170,46**, catastalmente al fg. 200, p.lla 821, subalterno 33:

€ 750,00 x 170.46 mq. = **€ 127.845,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo D.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€ 127.845,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 85.234,00** (**euro ottantacinquemiladuecentotrenta quattro/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

e) Negozio (Corpo E) della superficie attuale di **mq. 213,17**, catastalmente identificato col subalterno 74:

€ 750,00 x 213.17 mq. = **€ 159.877,50** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo E.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€ 159.877,50 x 0,6667 = in c.t. **€ 106.590,00** (**euro centoseimilacinquecentonovan ta/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

f) Negozio (Corpo F) della superficie attuale di **mq. 63,12**, catastalmente identificato col subalterno 76:

€ 750,00 x 63.12 mq. = **€ 47.340,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo F.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€ 47.340,00 X 0,6667 = in c.t. **€ 31.562,00** (**euro trentunomilacinquecentosessantadue/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

g) Negozio (Corpo G) della superficie attuale di **mq. 213,17**, catastalmente identificato col subalterno 77:

€ 750,00 x 78.01 mq. = **€ 58.507,50** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo G.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€ 58.507,50 X 0,6667 = in c.t. **€ 39.007,00** (**euro trentanovemilacinquecentosette/50**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori si otterrà il totale di **€ 776.743,50** (già € 762.214,50) (**euro settecentosettataseimilasettecentoquarantatre/50**), che costituirà il nuovo valore di mercato all'attualità delle 7 unità immobiliari poste al piano terra mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€ 508.168,00** (**euro cinquecentoottomilacentosessantotto/00**) come da tabella che segue

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO TERRA	Tipo immobile	Consistenza mq.	Valore immobile stimato libero €.	Valore stimato immobile considerato occupato €.
			considerato	
	Negozio (Corpo A)	293,11	175.866,00	117.250,00
	Negozio (Corpo B)	215,56	129.336,00	86.228,00
	Negozio (Corpo C)	225,72	169.290,00	112.866,00
	Negozio (Corpo D)	170,46	127.845,00	85.234,00

Negozi (Corpo E)	213,17	159.877,50	106.590,00
Negozi (Corpo F)	63,12	47.340,00	31.562,00
Negozi (Corpo G)	78,01	58.507,50	39.007,00
Totale €.		868.062,00	578.737,00

PIANO PRIMO

Per quanto attiene il piano primo ricorda che è stato interessato dalla sola variazione catastale in termini di nuovo subalterno identificativo che sarà 82 (già 36) mentre resta invariata la superficie mentre il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€. 667.539,00** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€. 445.048,00** (euro quattrocentoquarantacinquemilaquarantotto/00).

Rettifica

A seguito del riesame della Relazione precedente chi scrive spiega che alla pagina 36 ultimo cpv. e alla pag. 37 primo cpv. (cfr. cap. 4.2.f – Stima in blocco delle 26 unità immobiliari) della stessa ha erroneamente riportato i valori, rispettivamente, di €. 3.289.162,00 per gli immobili da ritenere liberi e di €. 2.192.884,00 per gli immobili da considerare occupati, derivante dall'inesatta applicazione della doppia riduzione del valore di €4.698.802,50 prima e di €. 3.132.691,00 poi mentre correttamente i valori da considerare validi sono di **€. 4.698.802,50** per gli immobili da ritenere liberi e di **€. 3.132.691,00** per gli immobili da considerare occupati.

Conclusioni

Tenuto conto della rettifica sopra indicata ed anche delle variazioni nel numero e nei valori delle unità immobiliari variate nella presente Integrazione alla Relazione , si otterrà che il valore complessivo di tutti gli immobili di proprietà del fallimento, a modifica di quelli riportati nella Relazione precedente, sarà pari ad **€. 4.804.650,00** (877.590,00 + 868.062,00 + 667.539,00 + 889.824,00 + 610.813,00 + 473.500,00 + 417.322,00) (euro quattromilionioctocentoquattromilaseicento cinquanta/00) per tutti gli immobili considerati liberi e pari ad **€. 3.203.260,00** (585.089,00 + 578.737,00 + 445.048,00 + 593.246,00 + 407.229,00 + 315.682,00 + 278.229,00) (euro tremilioniduecentotremiladuecentosessanta/00) per tutti gli immobili considerati occupati.

La presente integrazione alla Relazione è composta di n° 7 pagine.

Roma, 8.10.2020

Il C. A. U.
 Arch. Filippo di Fabio
 ARCHITETTO
 FILIPPO DI FABIO
 N° 6598
 SEZ. "A"


