

*Ing. Francesca Caglioti*  
*Via Rovato 3, 00135 Roma*  
*Cell. 3921635963*  
*e-mail:francesca.caglioti@hotmail.it*  
*pec: francesca.caglioti@pec.ording.roma.it*

---

## **TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE**



### **RELAZIONE INTEGRATIVA**

**Fallimento n. 70/2013 – OMISSIS**

**OGGETTO:**

**relazione integrativa alla perizia di stima degli immobili in Roma,  
via Lodovico Pavoni 56, redatta in data 08.09.2022**

---

<i>Premessa.....</i>	<i>2</i>
<i>1. Esito degli accertamenti urbanisti e catastali .....</i>	<i>3</i>
<i>2. Valore di mercato degli immobili .....</i>	<i>5</i>
<i>3. Conclusioni .....</i>	<i>6</i>
<i>Elenco Allegati .....</i>	<i>7</i>

**Premessa**

In data 28.05.2022 il Dott. Marco Genna del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato al Fallimento n. 30/2013 a carico della – OMISSIS -, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Avv. Massimo Femìa, ha autorizzato la nomina della sottoscritta Ing. Francesca Caglioti, con studio in Roma, via Rovato n. 3, in qualità di perito incaricato di redigere la stima delle unità immobiliari oggetto del contratto di leasing immobiliare tra la società fallita, quale utilizzatore, e il Banco BPM, quale concedente e, precisamente:

- ✓ Negozio con annesso magazzino sito in Roma, via Lodovico Pavoni 56.

La scrivente, avvisata della nomina, ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando la documentazione fornita dal Curatore ed acquisendo le visure catastali delle unità immobiliari oggetto di stima. Le planimetrie catastali degli immobili non risultavano presenti nell'archivio informatizzato del Catasto.

In data 09.05.2022 la scrivente ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima per le operazioni tecniche di rito ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni, per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e per eseguire i rilievi necessari alla stima.

Al fine di determinare la regolarità urbanistica degli immobili la scrivente, in data 06.06.2022, ha eseguito degli accertamenti presso l'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Roma, all'esito dei quali è emerso che nell'archivio dell'Ufficio Condoni Edilizi non risultano presenti domande di condono per gli immobili siti in via Lodovico Pavoni 56 (Allegato 01).

In data 06.06.2022 la scrivente ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma la richiesta di accesso agli atti volta a visionare la documentazione urbanistico-edilizia relativa agli immobili oggetto di stima, in

particolare il fascicolo progettuale n. 4876/1955, in virtù del quale è stato edificato il fabbricato cui appartengono le unità immobiliari in esame (Allegato 02).

In data 08.09.2022 la scrivente, non avendo ricevuto alcun riscontro in merito all'istanza di accesso agli atti presentata al D.P.A.U., ha redatto la relazione di stima degli immobili, nell'ipotesi di conformità tra lo stato di fatto e i titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Roma, riservandosi di redigere una relazione integrativa all'esito dell'accesso agli atti.

Il valore di stima degli immobili individuato dalla scrivente nell'ipotesi di conformità urbanistico-edilizia alle concessioni e autorizzazioni rilasciate dal Comune di Roma è pari ad € 175.000,00.

In data 11.10.2022, in riscontro all'istanza di accesso agli atti presentata in data 06.06.2022, il D.P.A.U. ha messo a disposizione della scrivente i documenti contenuti nel fascicolo progettuale n. 4876/1955.

La scrivente redige la presente relazione integrativa alla perizia di stima redatta in data 08.09.2022 per aggiornare il valore di stima degli immobili all'esito delle indagini urbanistiche e catastali effettuate.

### ***1. Esito degli accertamenti urbanisti e catastali***

In data 11.10.2022 il D.P.A.U., in riscontro all'istanza di accesso agli atti prot. QI 95846, ha messo a disposizione della scrivente i documenti contenuti nel fascicolo progettuale n. 4876/1955.

Nello specifico, sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti (Allegato 03):

- Certificato di abitabilità n. 1261 rilasciato dal Sindaco di Roma in data 25.10.1955;

- Comunicazioni intercorse nel mese di aprile del 1966 tra la Ripartizione XV Edilizia Privata e la Ripartizione VII – Polizia Urbana in merito alle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione dell’immobile in via Lodovico Pavoni 56.

Poiché tra i documenti trasmessi dal DPAU alla scrivente non è presente alcun elaborato progettuale, in data 20.10.2022 la scrivente ha presentato istanza affinché venga dichiarata l’irreperibilità degli elaborati progettuali relativi al progetto n. 4876/1955 (Allegato 04). Ad oggi l’Ufficio Archivio della Direzione Edilizia di Roma Capitale non ha dato alcun riscontro alla suddetta istanza.

Dall’esame dei documenti sopraelencati, contenuti nel fascicolo progettuale n. 4876/1955, emerge che la destinazione d’uso indicata nel certificato di abitabilità per l’unità immobiliare posta al civico 56 di via Lodovico Pavoni, attualmente censita in catasto con la categoria C/1 – negozi, è “magazzino”.

In calce alla comunicazione trasmessa in data 20.04.1966 dalla Ripartizione VII alla Ripartizione XV è indicato che *“il magazzino ubicato nel cortile di via Lodovico Pavoni n. 56 è stato costruito con progetto n. 20726/54 e successiva variante n. 4876/55 come risulta dall’abitabilità allegata alla pratica n. 25873/66”*.

Nella comunicazione trasmessa dalla Ripartizione XV alla Ripartizione VII è indicato che *“il locale adibito a laboratorio di fabbro, sito in via L. Pavoni n. 56, è stato autorizzato da questa Ripartizione e reso abitabile con licenza n. 1261 del 25.10.1965”*.

In data 02.12.2022 la scrivente ha presentato istanza all’Agenzia delle Entrate affinché venissero informatizzate le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima. In data 28.12.2022 il catasto è stato aggiornato con la rasterizzazione della planimetria catastale di impianto degli immobili, redatta nel 1955 (Allegato 05).

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi (Allegato 06) è emersa la presenza di alcune difformità.

Nello specifico, il bagno e l'antibagno sono stati realizzati annettendo al sub 1 una superficie che, per quanto raffigurato nella planimetria catastale, appartiene al negozio limitrofo, cui si accede dal civico 58 di via Lodovico Pavoni.

La distribuzione interna degli ambienti rappresentata nella planimetria catastale è diversa da quella rilevata durante il sopralluogo del 09.05.2022. Nello specifico, attualmente gli immobili presentano ripartizioni interne non presenti nella planimetria catastale.

Nella planimetria catastale il locale magazzino posto sul retro del fabbricato, indicato come "locale coperto", presenta dei vani finestra sulla parete a confine con i negozi posti su via Lodovico Pavoni 58, 60A e 60B e due pilastri, che di fatto non esistono, mentre non sono raffigurate le finestre esistenti verso il cortile interno.

All'esito delle difformità riscontrate tra la planimetria catastale di impianto e lo stato attuale degli immobili, la scrivente ha effettuato delle indagini volte ad accertare l'eventuale presenza negli archivi del Municipio V – Direzione Tecnica Area Edilizia Privata di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima. In data 24.01.2023 è stato comunicato alla scrivente che nell'Archivio del Municipio V non sono presenti pratiche edilizie relative agli immobili in questione (Allegato 07).

## **2. Valore di mercato degli immobili**

L'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001 stabilisce che *"lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i*

---

*documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

La documentazione contenuta nel fascicolo progettuale 4876/1955 trasmessa dal DPAU costituisce una prova dell'esistenza del titolo abilitativo edilizio per gli immobili in esame, ma non è ancora stata formalizzata l'irreperibilità degli elaborati progettuali.

Pertanto, data l'incertezza relativa alla regolarità edilizia degli immobili, sia in termini di destinazione d'uso che di difformità edilizie, si ritiene che il valore di mercato delle unità immobiliari, che la scrivente ha stimato in data 08.09.2022 nell'ipotesi di conformità urbanistico-edilizia in complessivi € 175.000,00, debba essere aggiornato.

Nello specifico, alla luce di quanto sopra specificato in merito all'incertezza sulla regolarità edilizia degli immobili, al valore di stima precedentemente individuato, si ritiene di dover applicare una decurtazione percentuale pari al 40%, pervenendo al seguente **valore di mercato:**

$$V_M = € 175.000,00 \times 0,60 = € 105.000,00.$$

### **3. Conclusioni**

Sulla base dell'attività peritale svolta, di quanto risultante dalla documentazione allegata e di quanto meglio esposto in precedenza, **il valore di mercato delle unità immobiliari site in Roma, via Lodovico Pavoni n. 56, distinte nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 629 particella 245 sub 1 e sub 5, è pari a € 105.000,00.**

La sottoscritta Ing. Francesca Caglioti, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione, composta di n. 7 pagine e n. 7 allegati.

Roma, 01.02.2023

Il C.T.

*Ing. Francesca Caglioti*

***Elenco Allegati***

ALLEGATO 1	Esito accertamenti presso l'Ufficio Condono Edilizio
ALLEGATO 2	Domanda di accesso agli atti D.P.A.U. prot. QI 95846
ALLEGATO 3	Documenti trasmessi in riscontro alla domanda di accesso agli atti prot. QI 95846
ALLEGATO 4	Istanza dichiarazione irreperibilità elaborati progettuali fascicolo 4876/1955
ALLEGATO 5	Planimetria catastale di impianto e visure catastali attuali
ALLEGATO 6	Planimetria stato attuale dei luoghi
ALLEGATO 7	Esito accertamenti presso il Municipio V – Direzione Tecnica Area Edilizia Privata