

ARCHITETTO ROBERTO LANCIA

Delegato Ordine degli Architetti di Roma per i CTU presso il Tribunale Civile e Penale di Roma
Consulente A.N.A.C. Camera Arbitrale - Autorità Nazionale Anticorruzione
Consulente APSA - Amministrazione del Patrimonio della Santa Sede



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 634/2021 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA

ed in proprio

LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA

G.D. Dott. Francesco COTTONE

Curatore Rag. Salvatore VITTOZZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Roma – Via Giovanni Giolitti n. 186/188 e 192/194



Consulente Tecnico

Dott. Arch. Roberto Lancia

SOMMARIO

<i>1. Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2. Ubicazione e identificazione dell'immobile oggetto di stima</i>	<i>pag. 3</i>
<i>3. Posizione catastale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>4. Ispezione ipo-catastale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>5. Conformità Urbanistica</i>	<i>pag. 6</i>
<i>6. Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile</i>	<i>pag. 7</i>
<i>6.1 Criteri di stima/Ricerca di mercato e determinazione del valore di stima</i>	<i>pag. 7</i>

1. Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Lancia con studio in Roma, Via Achille Loria n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al numero 8223 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, ricevuto l'incarico da parte del Curatore Fallimentare Rag. Salvatore Vittozzi, redige, dopo avere eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed accertato la consistenza e lo stato dei luoghi, la seguente relazione di stima.

Si rappresenta preliminarmente che il sottoscritto è stato chiamato dal Curatore per il solo aggiornamento dei valori immobiliari all'attualità.

Per la regolarità urbanistica e per l'indagine ipo-catastale, sono state riportate integralmente le risultanze indicate dal precedente CTU Ing. Giuseppe Capobianco.

Il sottoscritto si è limitato esclusivamente all'indagine catastale, prelevando visure e planimetria presso l'Agenzia delle Entrate, recandosi poi presso gli immobili in oggetto, per verificarne la consistenza e lo stato dei luoghi. Nella circostanza sono state scattate le opportune fotografie.

2. Ubicazione e identificazione dell'immobile oggetto di stima

L'edificio nel quale sono ubicati i locali da stimare è sito nel Comune di Roma, più esattamente nell'area a est del centro storico della città, identificato nella toponomastica cittadina come zona Esquilino, I° Municipio.

Gli edifici presenti nella zona, compreso quello in oggetto, nascono a fine '800 con alta densità abitativa.

Nonostante questo, gli stessi presentano buone finiture di facciata, oggi per lo più in cattivo stato manutentivo.

Presente l'urbanizzazione primaria, del tutto assente in quel tratto quella secondaria.

Ai locali commerciali, in base alle risultanze verificate in loco, si accede rispettivamente dai civici 186/188 all'officina; dai civici 192/194 al negozio. **(v. all. n. [1])**

OFFICINA

Dal civico 186, percorrendo un'area carrabile, si accede all'ampio locale destinato ad officina con annesso locale wc. In una appendice del locale officina, è presente un locale in parte disposto su due livelli con scala di collegamento. Al piano superiore due piccoli wc.

Tornando nell'area carrabile d'ingresso, due stanze tra loro comunicanti e soppalcate con idonea scala di comunicazione. **(v. all. n. [2])**

Pessimo lo stato in cui si trovano oggi i locali descritti, le fotografie allegate ne evidenziano le attuali condizioni.

NEGOZIO

Dai civici 192 e 194 si accede al negozio, rappresentato in pianta da una figura assimilabile ad un rettangolo irregolare con annesso servizio igienico.

Discreto lo stato di conservazione di quest'ultimo, anche se necessita di una adeguata riqualificazione edilizia. (v. all. n. [3])

3. Posizione catastale

Le visure intestano le proprietà alla LUCIDI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO DI LUCIDI PIETRO & LUCIDI SABRINA. (v. all. n. [4]/[5])

Ubicazione	Piano	Int.	Foglio	Part.IIIa	Sub.	z.c.	Categ.	CI	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
Officina/Laboratorio	T.		503	19 155 289	1 - 1	2	C/3	3	423 mq	Totale: 519 mq	Euro 9.524,91

Ubicazione	Piano	Int.	Foglio	Part.IIIa	Sub.	z.c.	Categ.	CI	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
Negozio	T.		503	289 19	501 501	2	C/1	8	59 mq		Euro 6.261,78

4. Ispezione ipo-catastale (Ing. Giuseppe Capobianco)

L'intestazione della proprietà e la consistenza dei locali di Via Giolitti, deriva dai seguenti atti:

- All'impianto del meccanografico del 30/06/1987, prima dell'acquisto del 18/11/1988 effettuato [REDACTED] a, in catasto l'unità indicata al punto 2.1 consisteva in magazzino (C/2) di mq 379.

Con variazione del 27/01/1988, si modificava la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso cambiava da magazzino a laboratorio (C3).

La consistenza era maggiorata in mq 423;

- in data 18/11/1988 l'immobile veniva acquistato da [REDACTED] [REDACTED];

- in data 08/11/2001 per successi [REDACTED] l'intestazione cambiava in: [REDACTED]

- in data 24/02/2002 per successione d [REDACTED] l'intestazione della proprietà diventava [REDACTED]

- in data 07/05/2002 l'immobile veniva conferito in proprietà alla Lucidi Società in nome collettivo di [REDACTED]

- data 21/07/2005 Pratica n. RM0551053 è stata presentata una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni;

- in data 26/11/2013 l'Ufficio variava la classe catastale da I° a III°;

- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie di mq 519.

L'unità commerciale deriva dai seguenti atti e variazioni:

1. L'originaria particella 19 sub 2, così come indicata nella successione di Lucidi Luigi, all'impianto del meccanografico del 30/06/1987 in catasto consisteva in un magazzino (C/2) di mq 10;

- in data 27/01/1988, in catasto è registrata una variazione della destinazione;

- in data 04/04/1990 l'immobile veniva acquistato dal [REDACTED]

- in data 08/11/2001 per successione di [REDACTED], l'intestazione cambiava in:

- in data 24/02/2002 per successione [REDACTED] l'intestazione della proprietà diventava [REDACTED]

- in data 07/05/2002 l'immobile veniva conferito in proprietà alla Lucidi Società in nome collettivo di Lucidi Pietro & Sabrina;

- in 13/06/2003 per esatta rappresentazione grafica, probabilmente viene inserita una nuova planimetria catastale, comunque la superficie resta di mq 10;

- in data 21/07/2005 Pratica n. RM0551150 l'unità immobiliare distinta con la particella 19 sub 2, viene soppressa con causale "Ampliamento, fusione e cambio di destinazione" da C2 a C1;

- la consistenza della particella soppressa è trasferita all'attuale particella n. 19 sub 501 legata con la n. 289 sub 501.

2 - Con atto di compravendita rep.645371 del 09/12/2002 notaio Sirolli Mendaro Teseo, Lucidi Pietro e Sabrina acquistano da [REDACTED] il magazzino in Via Giovanni Giolitti n.194, distinto in catasto al foglio 503 p.lla 19 sub 3 legata con la p.lla 289 sub 2, ctg. C/2 classe 9, superficie mq 38;

- in data 11/12/2002 l'immobile veniva conferito in proprietà alla Lucidi Società in nome collettivo di Lucidi Pietro & Sabrina;

- in data 21/07/2005 Pratica n. RM0551150, l'unità immobiliare viene soppressa con causale "Ampliamento, fusione e cambio di destinazione" da C2 a C1

- la consistenza della particella soppressa è trasferita all'attuale particella n.19 sub 501 legata con la n.289 sub 501;

- Con la variazione catastale del 21/07/2005 Pratica n. RM0551150 viene "rimescolata" la suddivisione, la consistenza e destinazione d'uso di tutti gli immobili di Via Giolitti per generare le due particelle attuali. Si elencano di seguito le particelle originali acquistate e quelle derivate attuali:

Particelle originali acquistate:

a - foglio 503 p.lla 19 sub 1 ~ p.lla 289 sub 1 ~ p.lla 155 (C/2) = mq 423

b - foglio 503 p.lla 19 sub 2 (C/2) = mq 10

c - foglio 503 p.lla 19 sub 3 ~ p.lla 289 sub 2 (C/2) = mq 38

Particelle derivate attuali:

1 = a - foglio 503 p.lla 19 sub 1 ~ p.lla 289 sub 1 ~ p.lla 155 (C/3) = mq 423

2 = a+b - foglio 503 p.lla 19 sub 501 ~ p.lla 289 sub 501 (C/1) = mq 59 (+ mq 11)

La maggiore superficie dovrebbe essere la somma delle aree utili ricavate dalla demolizione delle murature che separavano i due locali "b" e "c", oltre all'area derivante dalla chiusura del vano finestra/porta che affacciava sul vecchio cortile (ora officina), ed all'area del bagno realizzato su parte dell'officina.

La p.lla 19 sub 1 ~ p.lla 289 sub 1 ~ p.lla 155, a seguito dell'inserimento dei dati di superficie in visura catastale, risulta essere pari a mq 519.

La maggiore superficie di mq 96 corrisponde alla superficie grafica della particella n.22, intestata ad altri, misurata sulla mappa del catasto terreni. Questa area è stata inserita senza titolo nella planimetria dell'officina di Via Giovanni Giolitti 186.

Come riportato in visura la particella del catasto fabbricati è correlata soltanto ai mappali 19 e 289 del catasto terreni, non con la particella 22.

Con nota R.G. 88800 R.P. 16156 del 24/07/2018 è stata iscritta dal Tribunale di Roma sezione lavoro rep. 5270/2018 del 20/06/2018, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna per l'importo di € 35.308,60 – Totale € 100.000,00, su tutti gli immobili, in favore di Achilli Claudio.

Conformità Urbanistica (Ing. Giuseppe Capobianco)

La costruzione dei fabbricati di Via Giolitti risale alla prima metà del '900.

Non sono stati reperiti i permessi o concessioni rilasciati per l'edificazione.

Laboratorio Via Giovanni Giolitti n. 186

La copertura dell'area corrispondente alla particella 289, realizzata in pilastri e solaio in

cemento armato, differisce per caratteristiche costruttive dalla parte dell'officina corrispondente, dalla particella 19, realizzata con strutture verticali in muratura portante e solai a volta. Ciò fa presupporre che l'area dell'officina esterna al fabbricato sia stata realizzata successivamente alla costruzione della zona in muratura, coprendo il cortile interno del fabbricato.

Nel sopralluogo effettuato si è potuto accertare una parziale difformità del locale rispetto alla pianta depositata in Catasto con denuncia di variazione n.RM0551053 del 21/07/2005.

Nello specifico:

- nel piccolo locale a piano terra, prima della scala di accesso al soppalco, è stato realizzato un bagno;*
- il bagno al piano soppalco è stato eliminato;*
- è stato parzialmente demolito il solaio del locale a destra della scala di accesso al piano soppalco;*
- conseguentemente alla demolizione del soppalco, la corrispondente area a piano terra, è diventata a tutta altezza (m 4,20);*
- la parete divisoria della zona soppalcata è stata demolita;*
- nella pianta catastale non è riportata la porta di accesso dal cortile ed "ndrone del condominio di Via Giovanni Giolitti n.198.*

Come accennato al §3.1.3, l'area del locale, identificata sulla mappa con la particella n.22, registrata in catasto fabbricati come cantina a piano terra con ingresso da Via Giovanni Giolitti n.198, categoria C02, classe 10, consistenza mq 47, rendita E 980,65, intestata in proprietà a "Rete Ferroviaria Italiana SpA", non sarà considerata nel valore degli immobili da stimare e non si ritiene vendibile dalla presente procedura.

Negozio Via Giovanni Giolitti n. 192/194

Valgono le stesse considerazioni costruttive espresse al punto precedente. La planimetria depositata in catasto è conforme allo stato dei luoghi.

6. Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile

La superficie commerciale dell'officina laboratorio, verificata in loco, è di Mq. 423,00; quella locale commerciale è di Mq. 59

6.1 Criteri di stima – Ricerca di mercato e determinazione del valore di stima

Determinata la superficie commerciale, si è proceduto con la ricerca dei valori di mercato attribuiti alla zona rilevati da fonti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Metodo A), e

dalla comparazione con immobili simili o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti, (Metodo B).

Metodo A: Nel primo semestre 2025 per la microzona catastale 24 – codice di zona B18 – Centrale/ESQUILINO, il valore degli immobili con destinazione laboratorio oscillano da un min. di €/mq 1.450 a un max. di €/mq 2.100; per quelli con destinazione commerciale da un min. di €/mq 1.900 a un max. di €/mq 2.400 (v. *all. n. [6]*)

Metodo B: Le indagini svolte presso le agenzie immobiliari non hanno evidenziato vendite per beni simili nella zona, mentre per quelli a destinazione commerciale, i valori oscillano da un min. di €/mq 2.600 a un max. di €/mq 3.100; (v. *all. n. [7]*)

Dalla comparazione tra i valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quelli rilevati dalla compravendita di immobili simili e posti nella stessa strada, si determina il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, tenuto conto delle attuali condizioni intrinseche degli stessi.

Calcolo del valore di mercato - stima effettuata al 2025		Min.	Max.	Valore Medio
Valore min. e max listino OMI 1° semestre 2025		1.450	2.100	€ 1.775,00
Valore min. e max per indagine di mercato 2025		Non rilevabile		
Officina/Laboratorio Via G. Giolitti n. 186/188	a) Valore medio di mercato di zona per la compravendita:	€		€ 1.775,00
	b) Superficie commerciale appartamento mq. 101, più cantina mq. 7:	mq		423,00
	Totale	€		€ 750.825,00
	c) Coefficiente riduttivo = 30% (condizioni pessime)	%		€ 225.247,50
	Valore Commerciale	Tot		<u>€ 525.577,50</u>

Calcolo del valore di mercato - stima effettuata al 2025		Min.	Max.	Valore Medio
Valore min. e max listino OMI 1° semestre 2025		1.900	2.400	€ 2.150,00
Valore min. e max per indagine di mercato 2025		2.600	3.100	€ 2.850,00
Locale Commerciale Via G. Giolitti n. 192/194	a) Valore medio di mercato di zona per la compravendita:	€		€ 2.500,00
	b) Superficie commerciale appartamento mq. 101, più cantina mq. 7:	mq		59,00
	Totale	€		€ 147.500,00
	Valore Commerciale	Tot		<u>€ 147.500,00</u>

7. Conclusioni

Ritendo di aver compiutamente risposto alle richieste del Curatore, ringraziando per la fiducia accordata trasmette la presente relazione composta da cinque pagine, oltre una sesta con gli allegati.

Roma, 25 novembre 2025

Il Tecnico
(Arch. Roberto Lancia)

ALLEGATI

All. N. 1 Ubicazione

All. N. 2 Planimetria catastale officina/laboratorio

All. N. 3 Planimetria catastale negozio

All. N. 4 Visura storica catastale officina/laboratorio

All. N. 5 Visura storica catastale negozio

All. N. 6 Valori Osservatorio valori immobiliari Agenzia delle Entrate

All. N. 7 Valeri compravendita maggiori agenzie immobiliari

All. N. 8 Rilievo fotografico