



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA



SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 58773/96 –



Curatore Avv.to Maria Teresa Persico



Immobile in Bracciano (RM), via dei Tigli n. 10

Box Auto scala A – piano interrato - interno 3 – sub. 33



BENE N. 9
PERIZIA BOX A3



OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel procedimento in oggetto, il sottoscritto è stato incaricato in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti: determini il valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari afferenti il fallimento 58773/1996, dia evidenza dello stato di possesso di ciascun cespite, degli eventuali pregi e/o difetti di ognuno, individui la destinazione catastale degli immobili e la capacità intrinseca di costituire un unico bene, la possibilità di vendita in un unico blocco di tutti i cespiti, ovvero della vendita in due o più blocchi determinando il prezzo unico complessivo di ciascun blocco e/o lotto.

Eseguiti i sopralluoghi ed acquisita la documentazione relativa all'immobile oggetto di CTU, il sottoscritto ing. Carlo Marta relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato edificato in Comune di Bracciano (RM), Località "Archi Mazzasette", Via dei Tigli numero civico 10, precisamente:

- Box auto, posto al piano interrato della scala A, distinto con il numero interno 3, a confine con spazio di manovra, distacco verso sub. 32 e sub 34.

La detta porzione immobiliare risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano, al Foglio 23, part.lla 213, sub. 33, via dei Tigli n. 10, scala "A", piano S1, z.c. 1^a, categ. C/6, classe 2^a, consistenza 18mq, rendita Euro 63,21.

ASPETTI GENERALI

L'immobile oggetto di stima è parte di un Complesso Immobiliare, sito in Bracciano (RM), località Archi Mazzasette, Via dei Tigli 6,8,10, formato da due corpi fabbrica, collegati tra loro al piano interrato dove sono ubicati box e cantine. I due corpi di fabbrica, il più grande suddiviso in due scale, B e C, ed il più piccolo costituito dalla sola scala A, sono formati da un piano terra e da ulteriori 5 piani fuori terra (per ogni scala al quinto piano sono ubicati il locale ascensore ed una soffitta), e da un piano interrato, accessibile da rampe carrabili, da scale interne e dall'ascensore (alla data dei sopralluoghi era funzionante il solo ascensore dalla scala C). Alle scale A, B e C, corrispondono rispettivamente i civici nn. 10, 8 e 6.

BENE N. 9
PERIZIA BOX A3

La struttura portante degli edifici è in calcestruzzo armato con solai laterocementizi, il rivestimento delle facciate è a cortina, i portoncini di ingresso alle tre scale sono in ferro e vetro, gli androni hanno pavimento in piastrelle, le scale sono rivestite in pietra con ringhiera in ferro, le finestre degli interpiani sono in ferro e vetro. Ognuno dei tre edifici ha un ascensore, alla data del sopralluogo solo quello della palazzina C era funzionante, gli altri due dovranno essere interamente sostituiti con dei nuovi.

Il Complesso sorge in una zona di espansione del Comune, poco distante al centro di Bracciano.

ASPETTI URBANISTICI

Il complesso immobiliare, di cui l'immobile oggetto di stima è parte, è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 43 del 02/06/1992 e successiva variante n. 80 del 23/07/1996, con obbligo di rispetto delle prescrizioni contenute nella Convenzione Urbanistica, a rogito Notaio Marco Lanciotti di Roma del 16 gennaio 1985, Rep. n. 50191.

A seguito della complessa storia amministrativa, terminata con il fallimento n. 58773/96 del complesso immobiliare è privo del certificato di agibilità, ed inoltre lo stesso è stato oggetto nel tempo di occupazioni abusive.

DESCRIZIONE DELLA PALAZZINA A

Trattasi di un edificio di 5 piani oltre il piano terra e interrato, avente forma quadrata con copertura a tetto. Si accede all'immobile da Via dei Tigli, dopo aver superato un piazzale adibito a parcheggio. Il portone condominiale in ferro verniciato dà accesso all'androne (pavimentato con piastrelle), alla scala condominiale (rivestita in pietra, con ringhiera in ferro e con infissi in ferro verniciato) e all'ascensore condominiale (non funzionante e da sostituire con uno nuovo). Nella palazzina sono presenti 20 appartamenti (4 appartamenti a piano per 5 piani), una soffitta e il vano ascensore all'ultimo piano (il quinto) oltre a box e cantine al piano interrato.

Sia al piano interrato della scala A, sia in quello delle scale B e C, sono presenti delle infiltrazioni provenienti dalle sovrastanti aree giardinate; per risolvere questo problema si dovranno impermeabilizzare gli estradossi dei solai di copertura dei box del piano interrato, previa rimozione e successivo ripristino del terreno e dei manufatti presenti.

DESCRIZIONE DEL BOX AUTO

Si accede al box in esame sia dalla scala condominiale, sia per il tramite di una rampa e di un successivo spazio di manovra a servizio della A del condominio. Il pavimento del box è realizzato in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'ingresso è protetto da una porta basculante in ferro zincato.

BENE N. 9
PERIZIA BOX A3

Tutti i box lato nord/est del condominio della scala A, sono soggetti a infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalle sovrastanti aree giardinate. Per poter rendere agibili i garage si dovranno pertanto eseguire lavori di impermeabilizzazione.

Il box è privo di un impianto di illuminazione.

Per la corretta fruizione dei box auto sarà inoltre indispensabile realizzare tutte quelle lavorazioni e forniture necessarie per ottenere l'autorizzazione dei VV.F.

La palazzina, di cui il box in stima è parte, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria, come la realizzazione di un nuovo ascensore, il rifacimento degli infissi della scala condominiale, l'impermeabilizzazione dei box al piano interrato, le pratiche VV.F. dei box e più in generale la manutenzione degli spazi e delle cose comuni.

IMPERMEABILIZZAZIONE BOX AUTO

Per risolvere il problema dell'infiltrazione di acqua proveniente dal giardino sovrastante, si dovranno impermeabilizzare gli estradossi dei solai di copertura dei box del piano interrato, previa rimozione e successivo ripristino del terreno e dei manufatti presenti nel giardino, queste lavorazioni, comprensive di spese tecniche ed oneri vengono stimate pari a 10.000,00€/box, da suddividere al 50%/cadauno tra i proprietari dei giardini e i proprietari dei box sottostanti; per tale motivo, al valore commerciale del box, verranno detratti 5.000,00€.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile in oggetto, viene ottenuto con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari al mq di superficie lorda commerciale. Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (valori OMI. al primo semestre 2024) e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 900,00€/mq. Coefficienti correttivi vengono poi utilizzati per compensare:

- la mancata garanzia del bene venduto;
- la mancata certificazione di agibilità del box e più in generale del condominio.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di omogenizzazione (destinazione)	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Totale parziale [€]
Box A3	18	1	18	900,00 €	16.200,00 €
Sommano					16.200,00 €
a detrarre: mancata garanzia per vizi del bene venduto, assenza agibilità					- 2.430,00 €
TOTALE					13.770,00 €

BENE N. 9
PERIZIA BOX A3

Ulteriori detrazioni vengono applicate per

- la manutenzione delle cose comuni: nuovo ascensore, il rifacimento degli infissi della scala condominiale, l'impermeabilizzazione dei box al piano interrato e più in generale la manutenzione degli spazi e delle cose comuni. Il costo stimato per tali interventi è valutato in 1.000,00€;
- l'autorizzazione dei Vigili del Fuoco alla messa in esercizio dell'attività autorimessa, stimato in 1.800,00€;
- impermeabilizzazione giardini/box, per 5.000,00€;

Valore	13.770,00 €
a detrarre:	
Manutenzione condominio	- 1.000,00 €
Pratica VV.F.	- 1.800,00 €
Impermeabilizzazione Box	- 5.000,00 €
SOMMANO:	5.970,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto sopra riportato, il valore del bene in oggetto è stimato pari a 5.970,00€.

Allegati: 1) visura catastale del box, 2) planimetria catastale del box, 3) concessione edilizia n. 80/1996, 4) documentazione fotografica.

03/2025

IL C.T.U.



BENE N. 9
PERIZIA BOX A3