

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 58773/96 -

Curatore Avv.to Maria Teresa Persico

Immobile in Bracciano (RM), via dei Tigli n. 8

Appartamento scala B – piano terra - interno 3 – sub. 64/67

con annessa Cantina int. B/3 – sub 94

BENE N. 4
PERIZIA APPARTAMENTO B3

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 8, precisamente:

- appartamento ad uso abitazione, distribuito al piano terra della scala "B", distinto con il numero interno 3, composto di 5,5 vani catastali con tre terrazzi a livello, due aree giardinate, a confine con vano scala, distacco verso subb. 66 e sub 110;
- locale cantina, posto al piano interrato della scala "B", distinto con il numero 3, confinante con corridoio d'accesso, distacco verso subb. 93 e 95.

Le dette porzioni immobiliari risultano censite in Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano, al Foglio 23, part.lla 213 di cui:

- l'appartamento e il giardino ai sub graffiati 64/67, via dei Tigli n. 8, piano T, int. 3, scala "B", z.c. 1^a, categ. A/2, classe 2^a, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 110 escluse aree scoperte mq. 96 e rendita Euro 539,70;
- il locale cantina al sub 94, via dei Tigli n. 8, piano S1, scala "B", z.c. 1^a, categ. C/2, classe 7^a, consistenza mq. 4 e rendita Euro 14,05.

BENE N. 4
PERIZIA APPARTAMENTO B3

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 di 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. Alle scale A, B e C, corrispondono rispettivamente i civici nn. 10, 8 e 6.

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 l'ascensore 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 de il complesso immobiliare è privo del certificato di agibilità, ed inoltre lo stesso è stato oggetto nel tempo di occupazioni abusive.

DESCRIZIONE DELLA PALAZZINA B

Trattasi di un edificio di 5 piani oltre il piano terra e interrato, avente forma rettangolare 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 da 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 15 appartamenti (3 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 B, sia in quello delle scale A 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 DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA OGGETTO DI STIMA

L'appartamento, composto da un soggiorno, due camere da letto, una cucina, due bagni, tre terrazzi e due aree giardinate, è stato oggetto di occupazione abusiva e si presenta in uno stato di abbandono. Gli impianti sono assenti e/o completamente da ricostruire, sono stati divelti i termosifoni, non è presente la caldaia, gli infissi sia interni sia esterni sono da sostituire, i bagni e la cucina necessitano di una manutenzione straordinaria, il portone di ingresso (da sostituire) è chiuso per il tramite di una catena, le pareti e i soffitti necessitano di essere ristrutturati, nell'appartamento è presente umidità diffusa, le aree giardinate sono da bonificare con recinzioni assenti nel lato di ingresso della palazzina e da sostituire in quello retrostante. L'intero appartamento necessita di una manutenzione straordinaria.

Allo stato attuale la distribuzione interna dell'appartamento presenta delle lievi difformità rispetto quella autorizzata, è stato tolto il muro divisorio della cucina e una porta nel disimpegno; per poter regolarizzare lo stato di fatto bisognerà presentare presso il comune di Bracciano una sanatoria i cui costi vengono stimati in 2.500,00€ (spese tecniche, sanzioni, spese amministrative, etc.).

Ulteriore problematica relativa all'immobile è rappresentata dalla infiltrazione di acqua meteorica che dalle aree giardinate di pertinenza penetra nel sottostante piano interrato. Per l'eliminazione delle infiltrazioni, il terreno dei giardini dovrà essere rimosso, bisognerà ripristinare l'impermeabilizzazione dei sottostanti solai di copertura dei box e successivamente ripristinare i giardini dell'appartamento.

Alla data del sopralluogo (16/09/2024) l'appartamento è risultato libero.

La cantina pertinenziale dell'appartamento, distinta con il numero B3, è formata da pareti non intonacate, pavimento in battuto di cemento con porta in lamiera zincata priva di chiave, non è dotata di impianto di illuminazione, ed è inserita in un contesto da bonificare (dai box della palazzina B percola acqua piovana che invade il piano interrato). Alla data del sopralluogo la cantina era occupata da materiali di varia natura, nella presente perizia vengono stimati i costi per la rimozione del materiale presente, a carico del futuro acquirente.

La palazzina di cui l'appartamento 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.

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 1.600,00€/mq, questo importo viene ribassato del 35% per tenere conto dei lavori di ristrutturazione di cui l'appartamento necessita. Per le diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione, vengono utilizzati dei coefficienti di omogenizzazione mutuati dalle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (allegato n. 2 al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dalla Norma UNI 10750. Coefficienti correttivi vengono poi utilizzati per compensare:

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

Descrizione	Superficie Lorda [mq]	Coefficiente di omogenizzazione (destinazione)	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Totale parziale [€]
Appartamento B3	96	1	96	1.040,00 €	99.840,00 €
Terrazzo	21	0,3	6,3	1.040,00 €	6.552,00 €
Giardino	80,4	10% superficie abitazione, 2% oltre	8,04	1.040,00 €	8.361,60 €
Cantina	5	0,25	1,25	1.040,00 €	1.300,00 €
Sommano					116.053,60 €
a detrarre: mancata garanzia per vizi del bene venduto, assenza agibilità					- 17.408,04 €
TOTALE					98.645,56 €

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, le pratiche VV.F. dei box e più in generale la manutenzione degli spazi e delle cose comuni. Il costo stimato per tali interventi è valutato in 13.000,00€;

- lo sgombero e la ristrutturazione del locale cantina, dove deve essere cambiata la chiave della porta. Costo stimato in 600,00€;
- la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, valutata in 2.500,00€.

Valore Immobile	98.645,56 €
a detrarre:	
Manutenzione condominio	- 13.000,00 €
Cantina (sgombero, nuova chiave)	- 600,00 €
Regolarizzazione Urbanistica	- 2.500,00 €
SOMMANO:	82.545,56 €

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto sopra riportato, il valore del bene in oggetto è stimato pari a 82.545,56€.

Allegati: 1) visura catastale dell'appartamento e della cantina, 2) planimetria catastale dell'appartamento e della cantina, 3) concessione edilizia n. 80/1996, 4) documentazione fotografica.

03/2025

IL C.T.U.



BENE N. 4
PERIZIA APPARTAMENTO B3