



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



Box Auto scala B – piano interrato - interno 4 – sub. 85



BENE N. 17
BOX B4



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:

- Box auto, posto al piano interrato della scala B, distinto con il numero interno 4, a confine con lo spazio di manovra, distacco verso sub. 84 e sub 86;

La detta porzione immobiliare risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano, al Foglio 23, part.lla 213, sub. 85, via dei Tigli n. 8, scala "B", piano S1, z.c. 1^a, categ. C/6, classe 2^a, consistenza 20mq, rendita Euro 70,24;

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. 17
BOX B4

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 B

Trattasi di un edificio di 5 piani oltre il piano terra, 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 di accesso all'androne ed al vano scala è in ferro verniciato di colore verde, con vetri; la scala è munita di ascensore che a tutt'oggi non è mai entrato in funzione e dovrà essere sostituito con uno nuovo. Dal portone si accede ad un vano scala, con pavimentazione in piastrelle ed infissi in ferro verniciato, su cui affacciano n. 3 appartamenti ogni piano, per n. 4 piani oltre al piano terra, per un totale quindi di n. 15 appartamenti, oltre ad una soffitta ed un locale ascensore al piano 5°. L'edificio ha un piano interrato dove sono ubicati garage, cantine e locali tecnici. Le tre unità immobiliari site al piano terra sono tutte dotate di giardino.

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 DEL BOX AUTO

Si accede al box in esame sia dalla scala condominiale, sia per il tramite di una rampa comune e di un successivo spazio di manovra a servizio delle scale B e C del condominio. Il pavimento del box è

BENE N. 17
BOX B4

realizzato in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'ingresso è protetto da una porta basculante in ferro zincato, priva di chiave di apertura/chiusura.

Tutti i box lato nord/ovest del condominio sono soggetti a notevoli infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalle sovrastanti aree giardinate, tali da rendere i box stessi inutilizzabili. 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 dai giardini, 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 nei giardini stessi, 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 Lorda [mq]	Coefficiente di omogenizzazione (destinazione)	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Totale parziale [€]
Box B4	20	1	20	900,00 €	18.000,00 €
Sommano					18.000,00 €
a detrarre: mancata garanzia per vizi del bene venduto, assenza agibilità					- 2.700,00 €
TOTALE					15.300,00 €

BENE N. 17
BOX B4

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€;
- la sostituzione del cilindro serratura, pari a 50,00€;
- impermeabilizzazione giardini/box, per 5.000,00€;

Valore	15.300,00 €
a detrarre:	
Manutenzione condominio	- 1.000,00 €
Pratica VV.F.	- 1.800,00 €
Sostituzione serratura	- 50,00 €
Impermeabilizzazione Box	- 5.000,00 €
SOMMANO:	7.450,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto sopra riportato, il valore del bene in oggetto è stimato pari a 7.450,00€.

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. 17
BOX B4