



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

Locale Soffitta scala A – piano 5° - sub. 29



BENE N. 24
SOFFITTA SCALA A



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:

- locale soffitta, sito al quinto piano (sottotetto) della scala "A", a confine con vano scala e distacco e sub. 30.

Detta porzione immobiliare risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bracciano, al Foglio 23, part.lla 213:

- sub. 29, via dei Tigli n. 10, piano 5, scala "A", z.c. 1^a, categ. C/2, classe 6^a, consistenza 14mq, rendita Euro 41,94.

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

BENE N. 24
SOFFITTA SCALA A

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 1996, il 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.

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.

DESCRIZIONE DEL LOCALE SOFFITTA

Al quinto piano della palazzina scala A si accede al locale soffitta avente le seguenti caratteristiche: porta di accesso in ferro, pavimento in piastrelle rosse, pareti e soffitta intonacati e tinteggiati, due finestre con infisso di cui uno rotto disposto a terra.

STIMA DELL'IMMOBILE

Trattasi di un immobile vendibile principalmente ai soli proprietari degli appartamenti del condominio e per il quale non esiste una banca dati delle quotazioni immobiliari, pertanto, dopo aver effettuato indagini presso agenzie immobiliari locali, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a **6.000,00€** al netto delle future spese condominiali circa la manutenzione delle cose comuni, di cui il futuro acquirente se ne dovrà prendere carico.

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

03/2025

IL C.T.U.



BENE N. 24
SOFFITTA SCALA A