FALL.749/2012 di TORRE RESIDENCE S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA':

A) Locale cantina sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49;

B) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42;

C) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60;

D) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67;

E) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19;

F) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21;

G) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22;

PREMESSA

Il Dott. Federico De Stasio in qualità di Curatore Fallimentare – Fallimento Torre Residence s.r.l. n.749/2012, Giusta Autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Daniela Cavaliere del 16.05.2017, ha incaricato il sottoscritto Arch. Stefano Raybaudi Massilia, Consulente Tecnico, iscritto all'Albo degli Architetti

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 tel. 06 – cell. 3487934909
e-mail: raybaudi@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Roma al n°9305 e con studio in Roma, Via Vallombrosa 32- 00135 - tel. 3487934909, quale coadiutore per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società fallita: A) Locale cantina sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49; B) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42; C) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60; D) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67; E) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19; F) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21; G) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22;

Il curatore richiede all'architetto Stefano Raybaudi Massilia di voler rispondere ai seguenti quesiti: determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il sottoscritto, accettato l'incarico, si è recato sui luoghi e, sulla base della documentazione grafica e amministrativa fornitagli, ha effettuato un attenta ricognizione degli stessi.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

I beni immobiliare oggetto della presente valutazione sono costituti da:

A) Locale cantina sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49; B) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42; C) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60; D) Locale Box sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67; E) Posto Auto sito in Roma, Via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19; F) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21; G) Posto Auto sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22.

In particolare trattasi Posti Auto, Box e Cantina siti in un complesso immobiliare residenziale sito in Roma in via Torre dello Stinco n.35. I locali Box e la cantina sono collocati al piano Interrato accessibile da rampa carrabile posta nello spazio condominiale con accesso dal civico 35b, mentre i posti auto sono collocati al piano terra nel sopradetto spazio condominiale.

In sede di sopralluogo risultano conformi alle planimetrie catastali allegate (all.001).

Di seguito descrizione dei locali rilevati in loco:

A) Locale cantina sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49 - Piano Interrato S1 - totale superficie lorda mq.4 (foto 001 e foto 002);

B) Locale Box n.7 sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42 - Piano Interrato S1 - totale superficie lorda mq.28 (foto 003 e foto 004);

C) Locale Box n.16 sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60 - Piano Interrato S1 - totale superficie lorda mq.18,90 (foto 005 e foto 006);

D) Locale Box n.12 sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67 - Piano Interrato S1 - totale superficie lorda mq.22,70 (foto 007-008-009-010);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E) Posto Auto scoperto sito in Roma, Via Torre dello Stinco (spazio condominiale civico 35b), cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19 - Piano Terra - totale superficie lorda mq.15,26 (foto 011);

F) Posto Auto scoperto sito in Roma, Via Torre dello Stinco (spazio condominiale civico 35b), cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21 - Piano Terra - totale superficie lorda mq.15,26 (foto 012);

G) Posto Auto scoperto sito in Roma, Via Torre dello Stinco (spazio condominiale civico 35b), cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22 - Piano Terra - totale superficie lorda mq.15,26 (foto 013);

DIMENSIONI E STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Sulla base della documentazione fornitagli, il sottoscritto ha effettuato, durante i sopralluoghi, le opportune verifiche dimensionali planimetriche.

Ha potuto, quindi, eseguire un rilievo in loco da consentirgli il calcolo della superficie commerciale delle varie superfici attinenti il compendio immobiliare che risultano riportate nella Tabella di seguito esposta :

Individuazione	Ubicazione	Superficie Lorda
A) Locale cantina cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49	Piano Interrato S1	Mq.4,00
B) Locale Box n.7 cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42	Piano Interrato S1	Mq.28,00
C) Locale Box n.16 cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60	Piano Interrato S1	Mq.18,90
D) Locale Box n.12 cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67	Piano Interrato S1	Mq.22,70
E) Posto Auto scoperto scat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19	Piano Terra	Mq.15,26
F) Posto Auto scoperto scat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21	Piano Terra	Mq.15,26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

G) Posto Auto scoperto scat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22	Piano Terra	Mq.15,26

I dati sopra riportati costituiscono la superficie commerciale dei vari immobili, suddivise per categorie legate alle corrispondenti caratteristiche; è stata calcolata secondo i criteri applicati dall'U.T.E di Roma, considerando che la superficie stessa risulta essere quella effettivamente vendibile, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (questi ultimi per un massimo di cm.50), comprendendo anche eventuali superfici accessorie e/o di pertinenza cui saranno applicati specifici coefficienti percentuali individuati dal sottoscritto in qualità di Perito Estimatore.

Nella fattispecie, quindi, ai dati dimensionali ricavati con le considerazioni sopra esposte e suddivisi per categorie legate alle rispettive caratteristiche, saranno apportati, nella successiva fase di stima, gli opportuni coefficienti che consentiranno il conseguimento delle superfici commerciali virtuali, cui applicare il valore di stima appositamente individuato.

Individuate e descritte la proprietà immobiliari oggetto di valutazione, il sottoscritto si appresta ad effettuarne la relativa valutazione commerciale.

Assai ardua appare, soprattutto nella situazione urbanistico-edilizia nonché economico-finanziaria oggi esistente, la determinazione di quel "più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori" che é alla base di ogni corretto criterio di stima. La determinazione di tale valore é infatti resa ancor più incerta dalla situazione economica generale e dalla continua variabilità dei valori monetari che rendono assai difficile la formulazione di ipotesi realizzative che trovino nella realtà economica una concreta corrispondenza ed una accettabile durata nel tempo. Di tale situazione si è fatto interprete anche il mercato im-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mobiliare che, dopo anni di continua crescita dei propri valori, mostra – ormai da qualche tempo - evidenti segni di cedimento non riuscendo a concretizzare valutazioni che trovino effettivo riscontro nella realtà.

Ciò posto il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formulazione della valutazione richiesta, facendo riferimento ai metodi maggiormente utilizzati quale il "metodo sintetico comparativo". Il "metodo sintetico comparativo" consente, tra l'altro, l'individuazione del valore ricercato anche attraverso la comparazione dei dati, operando una suddivisione tra immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelli in esame. Applicando a tale metodo anche quello del confronto è possibile, quindi, rispondere in maniera ancora più dettagliata al quesito posto e soddisfare meglio l'esigenza pratica per cui è richiesto il giudizio di stima.

Il confronto consiste, infatti, nella determinazione del più probabile prezzo unitario del bene in un mercato ordinario, paragonando il bene stesso con altri similari aventi analoghe caratteristiche; il prezzo individuato verrà, poi, applicato alla rispettiva superficie commerciale di riferimento.

I valori unitari individuati si riferiscono, naturalmente, a superfici commerciali perfettamente utilizzabili, in normali condizioni manutentive e di ubicazione, mentre per differenti tipologie e/o per condizioni obiettivamente particolari, verranno applicati coefficienti correttivi.

Trattasi, come più volte sottolineato, di varie proprietà immobiliari, ubicate nel Comune di Roma Via Torre dello Stinco n.35 accesso pedonale, n.35b accesso carrabile e Via Novara di Sicilia accesso carrabile - Cantina - Box e posti auto scoperti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le indagini svolte sul mercato immobiliare, avvalendosi delle notizie assunte presso le maggiori Agenzie operanti nella zona, reperendo ed esaminando le offerte presenti nella stessa e confrontando il tutto con le valutazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, hanno portato ad individuare, quale valore congruo:

a) Locale cantina - sito in Roma Fascia Suburbana/Borghesiana-Finocchio, un prezzo compreso tra i 400,00 e i 600,00 Euro per metro quadrato, considerando lo stesso libero e a destinazione cantina;

b) Locale Box - sito in Roma Fascia Suburbana/Borghesiana-Finocchio, un prezzo compreso tra i 800,00 e i 1.200,00 Euro per metro quadrato, considerando lo stesso libero e a destinazione Box auto.

c) Posto Auto - sito in Roma Fascia Suburbana/Borghesiana-Finocchio, un prezzo compreso tra i 500,00 e i 700,00 Euro per metro quadrato, considerando lo stesso libero e a destinazione posto auto;

Volendo, però, giungere ad un valore il più possibile prudenziale ed effettivamente riscontrabile nella realtà del mercato odierno, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il valore minore tra quelli sopra riportati, individuando in € 400,00/mq. la parte a Cantina, € 800,00/mq. la parte a Box Auto e 500,00/mq. la parte a Posto Auto, quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

Tale valore si riferisce, naturalmente, a superfici commerciali perfettamente fruibili, poste ad un piano del fabbricato "normalmente" esposto ed immediatamente utilizzabili; si riferisce ad un immobile in buone condizioni manutentive e di conservazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Applicando i coefficienti suddetti al costo unitario sopra esposto ipotizzato per ciascun metro quadrato di superficie, si avrà:

A) Locale cantina cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49	mq.	4,00	€ 400,00	€ 1 600,00
B) Locale Box n.7 cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42	mq.	28,00	€ 800,00	€ 22 400,00
C) Locale Box n.16 cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60	mq.	18,90	€ 800,00	€ 15 120,00
D) Locale Box n.12 cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67	mq.	22,70	€ 800,00	€ 18 160,00
E) Posto Auto scoperto scat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19	mq.	15,26	€ 500,00	€ 7 630,00
F) Posto Auto scoperto scat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21	mq.	15,26	€ 500,00	€ 7 630,00
G) Posto Auto scoperto scat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22	mq.	15,26	€ 500,00	€ 7 630,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore degli immobili, ammonta – se calcolato con il "*metodo sintetico comparativo*" – a:

A) Locale cantina sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/2 Fg.1033 part.2092 sub 49 - Piano Interrato S1 - **valore di mercato € 1.600,00 (euro milleseicento/00)**;

B) Locale Box n.7 sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 42 - Piano Interrato S1 - **valore di mercato in cifra tonda € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)**;

C) Locale Box n.16 sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 60 - Piano Interrato S1 - **valore di mercato in cifra tonda € 15.000,00 (euro quindicimila/00)**;

D) Locale Box n.12 sito in Roma, Via Torre dello Stinco snc, cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 67 - Piano Interrato S1 - **valore di mercato in cifra tonda €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18.000,00 (euro diciottomila/00);

E) Posto Auto scoperto sito in Roma, Via Torre dello Stinco (spazio condominiale civico 35b), cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 19 - Piano Terra - **valore di mercato in cifra tonda € 7.600,00 (euro settemilaseicento/00)**;

F) Posto Auto scoperto sito in Roma, Via Torre dello Stinco (spazio condominiale civico 35b), cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 21 - Piano Terra - **valore di mercato in cifra tonda € 7.600,00 (euro settemilaseicento/00)**;

G) Posto Auto scoperto sito in Roma, Via Torre dello Stinco (spazio condominiale civico 35b), cat. C/6 Fg.1033 part.2092 sub 22 - Piano Terra - **valore di mercato in cifra tonda € 7.600,00 (euro settemilaseicento/00)**;

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Roma li 30 ottobre 2017

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA
ARCHITETTO STEFANO RAYBAUDI MASSILIA No 9305

Allegati :

- Allegato 1 : planimetrie dell'immobile;
- Allegato 2 : Visura Catastale del 21.06.2017;
- Allegato 3 : Foto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009