

**Tribunale di Tivoli**  
**Sezione Fallimentare**

Fall. n. 54/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.D. Dott.ssa Caterina Liberati  
Curatore Dott.ssa Livia Caiafa

**Relazione di Stima Appartamento**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Via Lago di Bracciano n. 82 - Int. 15**

e posto auto scoperto di pertinenza

**Comune di Fonte Nuova (Roma) - Località Santa Lucia**



**Ing. Maurizio De Blasi**

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

[ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it](mailto:ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it)

[ing.mauriziodeblasi@pec.it](mailto:ing.mauriziodeblasi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato, dalla Dott.ssa Livia Caiafa, in qualità di Curatore del Fallimento, previa autorizzazione del Giudice dott.ssa Caterina Liberati (**all. A**), di redigere una Perizia di Stima analitica di alcuni beni di proprietà della Fallita, tra cui l'appartamento oggetto della presente relazione, sito in Santa Lucia, Comune di Fonte Nuova, Via Lago di Bracciano n. 82, piani 1° e 2°, interno 15, oltre posto auto di pertinenza n. 11.

Si fa presente che i suddetti immobili sono stati occupati per lungo tempo da un promissario acquirente con contratto registrato.

A seguito della sua liberazione il curatore ha richiesto al sottoscritto un aggiornamento della Perizia già eseguita nel 2017, per tener in debito conto sia delle eventuali variazioni del valore unitario di stima a causa delle fluttuazioni del mercato immobiliare sia per verificare, il suo stato attuale.

Il sottoscritto, che aveva già eseguito dei sopralluoghi in data 31 marzo, 8 e 25 maggio e 14 luglio 2017, a seguito della richiesta del curatore ha eseguito un nuovo accesso in data 17 giugno 2020, delle cui risultanze terrà conto nel presente aggiornamento della Perizia.

Per quanto sopra, avendo esaminato la documentazione fornita dal Curatore, quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile, si redige la seguente

## **Relazione di Stima**

### ***Ubicazione e Descrizione della Zona***

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un appartamento di nuova costruzione, terminato nel 2012, che si sviluppa su due piani, il 1° ed il 2° di un edificio di 3 piani fuori

terra, realizzato dalla , congiuntamente ad un Villino separato su di un appezzamento di terreno in forte pendenza, situato al culmine di una collinetta, in Via Lago di Bracciano n. 82, raggiungibile percorrendo una strada molto ripida che diparte dalla Via Palombarese ai margini della frazione di Santa Lucia, Comune di Fonte Nuova (RM).

La frazione di Santa Lucia che si sviluppa ai piedi della collinetta, è densamente popolata, e molto commerciale, ma l'immobile oggetto di stima è come detto, situato ai suoi margini, in una zona tipicamente residenziale, tranquilla e circondata prevalentemente da ville e villini e campagna.

Santa Lucia è una frazione del Comune di Fonte Nuova, sulla S.S. 23/a Palombarese, distante circa 6 km dal Comune di Mentana e 15 dal GRA.

L'abitato storico della frazione si sviluppa nei due lati della Via Palombarese e da qualche anno si è espanso sulla zona a sinistra della stessa con prevalenza verso la parte più elevata.

### **Provenienza**

L'immobile oggetto della presente relazione è inserito in una palazzina edificata tra il 2011 ed il 2012, dalla società fallita, proprietaria dei terreni su cui ora sorge l'immobile per atto di acquisto **(all.1)** stipulato dinnanzi al dott. Raffaele Casertano, Notaio in Guidonia, in data 8 maggio 2009, rep. n. 61705, rac. n. 22326, Registrato a Tivoli in data 18 Maggio 2009 al n. 2111 serie 1T e trascritto nei RR.II. di Roma 2 in data 20 maggio 2009 (reg. part. 15902, reg. gen. 29996), al quale parteciparono:

parte venditrice: nato a , C.F.

e C.F.

, coniugi;

parte acquirente: con sede in nella persona

dell'Amministratore Unico e legale rappresentante della società, sig.

a

Oggetto della compravendita: immobile sito in Comune di Fonte Nuova (RM) – località “Santa Lucia” (già Comune di Mentana), avente accesso da Via Lago di Bracciano e precisamente: appezzamento di terreno edificabile della superficie di metri quadrati 3.000 (tremila), confinante con Via Lago di Bracciano, residua proprietà dei venditori (part. 312), proprietà, proprietà, salvo altri. Distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 40, Particella num. 2240, Ha 00.30.00 RD €. 5,42, RA €. 3,87.

Dal frazionamento della suddetta particella n. 2240, avvenuto in data 26 luglio 2010 (prot. RM0910644) hanno avuto origine le particelle nn. 2279 (di mq. 360) e 2278 (di mq. 2.640), quest’ultima a sua volta è stata oggetto di frazionamento in data 29 agosto 2012 (prot. RM0887930), e ha dato origine alle particelle 2375, 2376, 2377, nonché alla particella 2378 su cui sorge l’edificio di interesse della presente perizia.

### **Situazione catastale**

Il sottoscritto ha richiesto all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio – Servizi Catastali, la planimetria catastale (**all.2**) e la relativa visura storica del bene (**all.3**), da cui risulta che lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Mentana, al foglio 40, particella 2378, **sub 19**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 164 (mq. 153 coperti), rendita catastale €. 856,03.

L’immobile, che come detto si sviluppa su due piani, confina per la porzione al piano 1° con: appartamento int. 14, appartamento int. 16, affacci su proprietà condominiale e pianerottolo, salvo altri; mentre la porzione di appartamento sita al piano 2° dell’edificio confina con: appartamento int. 19 e affacci su proprietà condominiale su tre lati, salvo altri.

### **Situazione urbanistica**

La palazzina in cui l'immobile è sito, è stata edificata con **permesso di costruire n. 9/2011** del 23 febbraio 2011 (**all.4**), a seguito di domanda presentata dalla in data 10 agosto 2009, prot. n. 21639, volta ad ottenere il permesso di realizzare due edifici di civile abitazione denominati "A" e "B" in Fonte Nuova, Via Lago di Bracciano, sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Mentana al Fg. 40, part. 2240.

Come detto, la particella n. 2240 oggetto del permesso a costruire n. 9/2011, in data 26 luglio 2010 (prot. RM0910644) è stata soppressa a seguito di frazionamento che ha dato origine alle particelle nn. 2279 (di mq. 360) e 2278 (di mq. 2.640), quest'ultima a sua volta soppressa per dare origine, in data 29 agosto 2012 (prot. RM0887930), alle particelle 2375, 2376, 2377, 2378.

Successivamente, a seguito di domanda presentata dalla Società costruttrice in data 13 agosto 2012 con prot. 20574, in data 23 ottobre 2012, è stato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova, il **permesso a costruire (in variante) n. 77/2012 (all.5)**, limitatamente all'edificio "A" di civile abitazione plurifamiliare.

Inoltre, in data 19 novembre 2012, è stata presentata al medesimo Comune la **D.I.A. (Denunci di Inizio Attività) prot. n. 028593 (all.6)**, per opere previste ed autorizzate con i su menzionati permessi a costruire, ma non realizzate (più precisamente non è stata realizzata la piscina con relativo locale tecnico interrato prevista come pertinenza del fabbricato B)

In data 23 novembre 2012, la società costruttrice ha comunicato al Comune di Fonte Nuova la fine dei lavori di edificazione degli edifici "A" e "B" (prot. n. 029260 del 26 novembre 2012).

Il certificato di agibilità, per quanto attiene l'Edificio "A" di interesse della presente perizia, è stato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova con prot. n. 11883 del 20/05/2013 (**all.7**), a seguito di domanda presentata dalla in data 10 dicembre 2012 con

prot. 30364, e successiva integrazione prot. n. 11501 del 16/05/2013.

### **Descrizione immobile**



Come detto, l'immobile oggetto di stima è un appartamento sito in un complesso con accesso da Via Lago di Bracciano n. 82, ai piani 1° e 2° di una palazzina di 3 piani fuori terra oltre il seminterrato adibito a cantine e box, ed è contraddistinto con **l'interno n. 15**.

La palazzina, come detto, è stata completata nel 2012, ha struttura in c.a., il rivestimento esterno è ad intonaco tintecciato di color arancio/beige, con ampi balconi che presentano gli angoli a semicerchio molto sporgenti rispetto al filo della palazzina e con parapetti in parte in muratura ed in parte con ringhiera in ferro. Sulla copertura sono installati pannelli solari per la produzione dell'acqua calda.

L'edificio ha un aspetto elegante e ben rifinito, è suddiviso in n. 19 appartamenti, molti dei quali con cantina pertinenziale sita al piano seminterrato, dove sono allocati anche n. 18 box. Su tre lati della palazzina sono posizionati i posti auto scoperti.

All'edificio si accede dalla Via Lago di Bracciano civ. 82, attraverso due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, che immettono in un viale condominiale in ripida discesa che conduce sia al portone di ingresso della palazzina, rialzato di alcuni gradini rispetto al piano strada, sia ai box posti al piano seminterrato, con accesso sul lato corto della stessa.

L'androne dell'immobile si presenta elegante, con piante inserite in fioriere in muratura, pavimento rivestito con maioliche in gres porcellanato di cm 45x45, posizionate a rombo, perimetrate da maioliche in gres di colore marrone, mentre le scale sono in marmo.

L'immobile è servito da ascensore (marca Kone) ed è dotato di impianto di videocitofono.

Giunti al pianerottolo del primo piano, sulla sinistra, si ha una piccola rampa di scale che, scendendo, conduce a n. 4 appartamenti, tra cui, sulla destra, l'interno 15 di nostro interesse.



L'appartamento al primo piano si presenta suddiviso in: salone/pranzo, cucina, un bagno ed un ampio balcone. Dal salone, nei pressi del WC, diparte la scala interna che conduce al piano 2° con altezza del soffitto variabile da un minimo di mt. 1,08, ad un massimo di mt. 2,34, suddiviso in: n. 3 camere, due bagni e due terrazzini. Dall'esame della planimetria catastale, il piano 2° risulta suddiviso in una camera, una stanza in parte adibita a studio ed in parte a ripostiglio, un'altra ampia stanza a destinazione ripostiglio, disimpegno e due WC, oltre i citati terrazzini.

Si accede all'appartamento da un portoncino blindato che apre sul salone/pranzo, pavimentato con maioliche di gres color beige di cm 45x45 posizionate a rombo, presente anche in tutto il resto dell'appartamento, e le cui pareti sono tinteggiate in parte di bianco ed in parte con tinta color lilla. Dal salone si ha accesso alla cucina abitabile, che presenta le pareti rivestite con maioliche di gres di cm. 5x5, dotata di tutti gli attacchi (acqua, gas, scarichi e prese elettriche). Dalla cucina, attraverso una porta finestra che apre sulla parete di destra rispetto alla porta di ingresso, è possibile accedere al balcone.

In fondo alla parete di sinistra, rispetto al portoncino di ingresso, vi è un ampio bagno. Lo stesso è fornito di tutti i sanitari marca , e di vasca da bagno con idromassaggio, presenta le pareti rivestite con maioliche di cm. 50x33 posizionate orizzontalmente, di colore beige, inframezzate, in alcuni tratti da maioliche della stessa grandezza, ma di colore marrone, mentre il pavimento è del tutto uguale a quello del resto dell'appartamento. Dalle porte finestre che aprono sul salone/pranzo e sulla cucina, come detto, è possibile accedere all'ampio e panoramico balcone pavimentato con maioliche di gres antigelivo di cm. 15,5 x 15,5, e delimitato verso l'esterno da parapetto in parte in muratura ed in parte con ringhiera in ferro.

Dalla scala interna che diparte dalla zona posteriore del salone, vicino al WC, si ha accesso al 2° piano dell'appartamento.

La scala immette in un disimpegno che sulla sinistra dà accesso ad una delle camere da letto, con relativo bagno di servizio. Come detto, il soffitto di questa zona presenta un'altezza variabile, fino ad un massimo di mt. 2,34, in corrispondenza del culmine del tetto. Le pareti sono tinteggiate con colori vivaci.

Il bagno, che ha accesso esclusivo dalla camera da letto, ha le pareti rivestite con piastrelline di mosaico di colore giallo e bianco, ed il pavimento con maioliche di cm 20x20 posizionate a rombo. È fornito di tutti i sanitari e del piatto doccia. Il WC prende aria e luce naturale da una finestra che apre sul terrazzino.

Dal disimpegno si ha accesso al secondo WC che presenta le stesse finiture rispetto al precedente, ed è anche esso fornito di tutti i sanitari marca , del piatto doccia e di finestra che apre sul medesimo terrazzino.

Alla destra del disimpegno, aprono le ulteriori due camere, di cui una, la più piccola, adibita a studio (nella planimetria catastale indicata come ripostiglio), e l'altra a camera da letto (nella planimetria studio/ripostiglio) le cui altezze interne sono variabili, fino ad un massimo di mt. 2,34 per la camera, ed un massimo di mt. 2,10 per lo studio. Entrambi gli ambienti hanno pareti tinteggiate e sono dotate di finestra protetta da grata in ferro.

Come detto, al piano secondo vi sono due terrazzini, il più piccolo con accesso dalla prima camera da letto, e l'altro con accesso dal disimpegno, su cui affacciano anche i due WC. I due terrazzini presentano le stesse finiture, con pavimento in gres antigelivo e parapetti in muratura.

Gli infissi interni dell'immobile sono in legno di ottima qualità, come pure quelli esterni, costituiti da finestre e porte finestre con doppio vetro, con lastre di cm 4mm inframezzate da una intercapedine di aria. Tutti gli infissi esterni sono protetti da persiane blindate in ferro con serratura, apribili solo dall'interno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. I radiatori sono presenti in tutti gli ambienti della

casa, e la relativa caldaia è posizionata sul balcone (loggia) del primo piano.

L'appartamento all'attualità risulta occupato, ma in buono stato di manutenzione.



### Consistenza

In occasione dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha constatato la totale corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale dell'immobile. Ha inoltre effettuato un rilievo dello stesso, così da poter calcolare la sua superficie commerciale e, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti in base alla destinazione di uso delle superfici accessorie (balcone, logge e corte), ha individuato la relativa superficie ragguagliata.

Le misurazioni ed il calcolo sono state eseguite in conformità con le norme OMI, e cioè considerando la superficie calpestabile al 100%, le pareti perimetrali esterne e le pareti interne al 100% sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e le pareti perimetrali confinanti con altre proprietà al 50%, fino allo spessore massimo di 25 cm.

La superficie reale è risultata essere pari a **mq. 227,41**, mentre quella ragguagliata è pari a **mq. 158,62**, come dettagliato nella seguente tabella:

| ambiente       | mq    | K    | sup. rag. mq |              |
|----------------|-------|------|--------------|--------------|
| <b>Piano 1</b> |       |      |              |              |
| salone         | 45,38 | 1,00 | <b>45,38</b> |              |
|                | 1,67  | 0,10 | <b>0,17</b>  |              |
|                | 1,87  | 0,50 | <b>0,94</b>  |              |
| scala          | 5,58  | 1,00 | <b>5,58</b>  |              |
| WC             | 11,09 | 1,00 | <b>11,09</b> |              |
| Cucina         | 19,00 | 1,00 | <b>19,00</b> | <b>82,15</b> |
| loggia1        | 3,01  | 0,50 | <b>1,51</b>  |              |
| loggia2        | 3,92  | 0,50 | <b>1,96</b>  | <b>3,47</b>  |
| Balcone        | 25,00 | 0,30 | <b>7,50</b>  |              |
|                | 1,74  | 0,10 | <b>0,17</b>  | <b>7,67</b>  |
| <b>Piano 2</b> |       |      |              |              |
| letto          | 17,70 | 0,70 | <b>12,39</b> |              |
|                | 3,08  | 0,50 | <b>1,54</b>  |              |



|               |                   |      |                   |              |
|---------------|-------------------|------|-------------------|--------------|
| studio        | 19,92             | 0,60 | <b>11,95</b>      |              |
| letto 2       | 25,37             | 0,60 | <b>15,22</b>      |              |
| WC1           | 5,20              | 0,60 | <b>3,12</b>       |              |
| WC2           | 5,70              | 0,60 | <b>3,42</b>       |              |
| disimp.       | 7,98              | 0,70 | <b>5,59</b>       | <b>53,23</b> |
| terrazzo 1    | 15,04             | 0,50 | <b>7,52</b>       | <b>7,52</b>  |
| terrazzo 2    | 8,94              | 0,50 | <b>4,47</b>       | <b>4,47</b>  |
| <b>Totali</b> | <b>mq. 227,41</b> |      | <b>mq. 158,51</b> |              |



Si fa presente che:

- per tutti gli ambienti con altezza inferiore allo standard, è stato applicato un coefficiente in base all'altezza utile degli stessi;
- per le logge è stato applicato un coefficiente di ragguglio  $K = 0,50$ , considerando che in esse sono presenti gli attacchi della caldaia, della lavatrice, le prese elettriche e il rubinetto dell'acqua per innaffiamento, tutti accessori a diretto servizio dell'unità immobiliare;
- per il balcone è stato applicato un coefficiente  $K$  pari a  $0,30$  fino a mq. 25 di superficie, mentre per la restante parte è stato applicato un coefficiente  $K$  pari a  $0,10$ ;
- per i due terrazzi del piano secondo è stato applicato un coefficiente  $K$  pari a  $0,50$  in quanto entrambi sono molto panoramici.



### Stima dell'Immobile

Il sottoscritto in relazione alla situazione del bene ed alle sue caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il suo più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quello oggetto di stima.

Per l'applicazione di detto metodo, occorre quindi individuare il più consono valore unitario di mercato nella zona che poi, moltiplicato per la consistenza commerciale dell'immobile,

conduca al valore dello stesso.

### Ricerca valore unitario

Occorre quindi individuare, mediante una accurata ricerca, un immobile che definiremo “*tipo*” per la zona in esame, che rappresenti appunto quell’immobile che racchiude le caratteristiche medie tipiche della zona a cui gli estimatori, le agenzie immobiliari, la stampa specializzata, le quotazioni OMI, il mercato in generale, fanno implicito riferimento quando assegnano ad essa un valore unitario, rapportato cioè al mq. di superficie commerciale del bene.

Dalla attenta ricerca sul valore unitario per l’immobile “*tipo*” effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate (**all. 8**) e soprattutto, nel caso specifico, una indagine presso immobili in corso di finitura nelle immediate vicinanze di quelli di interesse, ed in base alla pluriennale esperienza, è risultato che per la zona in esame, esso è pari ad **€/mq. 1.750,00**

### Determinazione coefficienti di ragguglio

Per rapportare poi le caratteristiche dell’immobile oggetto di stima a quelle dell’immobile “*tipo*”, è necessario individuare dei coefficienti di ragguglio (**k**) che permettano di stabilire, con maggiore approssimazione, l’equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1 (valore unitario dell’immobile “*tipo*”), aumentandolo o diminuendolo.

Dalle verifiche effettuate in zona il sottoscritto ha potuto constatare come detto immobile “*tipo*” abbia le seguenti caratteristiche:

- consistenza mq. 90 - 110
- luminosità media

- esposizione su via silenziosa
- orientamento prevalentemente a sud
- stato di manutenzione buono
- piano intermedio



Per determinare gli scostamenti si ritiene di applicare i seguenti coefficienti:

- *K1 - coeff. di consistenza:*
  - 0,90 per immobili con una superficie ragguagliata superiore a 110 mq.
  - 1,00 per quelli con superficie da 90 a 110 mq.
  - 1,10 per quelli con superficie fino a 90 mq.
- *K2 - coeff. di luminosità:*
  - 0,90 poco luminoso
  - 1,00 mediamente luminoso
  - 1,10 molto luminoso
- *K3 - coeff. di affaccio:*
  - 0,90 via rumorosa
  - 0,95 su cortili interni o distacchi condominiali
  - 1,00 su via silenziosa
  - 1,10 su parchi, giardini, panoramica
- *K4 - coeff. di orientamento:*
  - 0,90 per immobili esposti prevalentemente a nord
  - 1,00 per immobili esposti prevalentemente ad est o ad ovest
  - 1,10 per immobili esposti prevalentemente a sud
- *K5 - coeff. di manutenzione:*
  - 0,90 cattiva
  - 1,00 normale



- *K6 - coeff. di piano:*

nella presente stima, non si tiene conto del coefficiente di piano, in quanto l'edificio si sviluppa su un massimo di n. 3 piani fuori terra e quindi il piano è poco influente, tanto più perché essendo la palazzina edificata su un terreno in forte dislivello, anche il piano terra risulta essere notevolmente rialzato rispetto al piano strada.

#### *Attribuzione coefficienti*

Il valore unitario di €/mq. 1.750,00 è riferito all'immobile campione, come sopra determinato, deve essere ora moltiplicato per i coefficienti ad esso attribuiti in base alle differenziazioni con l'immobile "tipo", ottenendo il valore unitario dell'immobile oggetto di stima e poi quindi il suo valore totale.

I coefficienti attribuiti, per le considerazioni su esposte, all'immobile oggetto di stima, sono:

K1 – coefficiente di consistenza = 0,90 in quanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq. 158,62 e quindi superiore all'intervallo di 90/110 mq.

K2 – coefficiente di luminosità = 1,00 in quanto, essendo l'immobile dotato di ampie finestre, risulta essere luminoso.

K3 – coefficiente di affaccio = 1,10 in quanto gli affacci danno quasi tutti su ampi spazi verdi.

K4 – coefficiente di orientamento = 1,10 in quanto l'immobile è esposto prevalentemente a Sud.

K5 – coefficiente di manutenzione = 1,00, in quanto l'immobile, anche se occupato, si trova in buono stato di manutenzione.

Di seguito si riporta una tabella in cui vengono riepilogati i suddetti valori:

*superficie commerciale, valore unitario €/mq., coeff. k1, k2, k3, k4, k5, valore unitario*

ragguagliato e Valore totale stimato.

| sup. ragg. | €/mq     | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | €/mq. rag. | val. di stima     |
|------------|----------|------|------|------|------|------|------------|-------------------|
| 158,51     | 1.750,00 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 1905,75    | <b>302.080,43</b> |

Dalle considerazioni e dai conteggi su esposti, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato per il bene in esame, che è pari ad €. 302.080,43

**Detrazioni:**

come accennato l'immobile è stato occupato per alcuni anni da un promissario acquirente, che poi lo ha lasciato libero.

Il sottoscritto ha eseguito quindi dopo il rilascio un nuovo sopralluogo per riscontrare il suo stato d'uso e stimare il costo per eventuali ripristini. Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è stato lasciato in buone condizioni e quindi necessita di interventi per ritinteggiature, eliminazione di alcune infiltrazioni dal balcone ed il ripristino del lavabo del bagno del primo piano. Si è stimato un costo di €. 7.000,00.

**Valore di Stima dell'appartamento detratti i costi per i ripristini:**

€. (302.080,43 – 7.000,00) = €. 295.080,43 (che si arrotonda)

**Valore di stima €. 295.000,00 (duecentonovantacinquemila/00)**

**Posto auto scoperto pertinenziale**

All'appartamento sopra descritto, è stato attribuito un posto auto scoperto identificato con il numero di **interno 11**, costituito dal penultimo posto in fondo alla rampa.

**Situazione catastale**

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio –

Servizi Catastali, la planimetria catastale (**all. 9**) e la relativa visura storica del bene (**all. 10**), da cui risulta che lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Mentana, al foglio 40, particella 2378, **sub 53**, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq., superficie catastale totale mq. 13, rendita catastale €. 6,71.

L'immobile confina con: posti auto int. 10 (sub 52) e 12 (sub. 54), spazi di manovra, muro di confine con lotti di altra proprietà.

#### **Consistenza**

In occasione dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha constatato la totale corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale dell'immobile.

Dalle misure eseguite la superficie reale è risultata essere pari a **mq. 13,00**

#### **Stima dell'immobile**

In riferimento alla ricerca del più probabile valore unitario di stima del bene in oggetto si rimanda a quanto dettagliato nel capitolo "Stima dell'Immobile" riferito all'appartamento, in cui il sottoscritto ha individuato un valore unitario per il residenziale pari ad €/mq. 1.750,00. Detto valore è stato quindi moltiplicato per la superficie del posto auto in esame, opportunamente raggugliata con l'applicazione di un coefficiente **k pari a 0,25**, per tener conto del fatto che nei dintorni dell'immobile vi sono poche possibilità di parcheggio, in quanto le strade circostanti, a doppio senso di marcia, molto strette e con fortissima pendenza, non ne facilitano la possibilità.

Per quanto sopra si ha:

mq. 13,00 x 0,25 x €/mq. 1.750,00 = €. 5.687,50

**Valore di stima posto auto €. 5.680,00**

#### **Riepilogo Valori di stima:**

- Valore Appartamento int. 15                      €. 295.000,00

- Valore Posto Auto scoperto int. 11 €. 5.680,00

Totale €. 300.680,00

**L'immobile oggetto di stima ha un valore totale di €. 300.680,00**

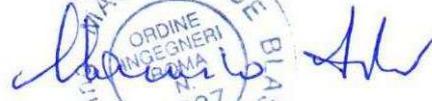
(euro trecentomilaseicentottanta/00)

Roma, 27 luglio 2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi


**Elenco allegati**

A. Incarico

1. atto di provenienza
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. licenza di costruzione
5. licenza in variante
6. DIA in variante
7. Certificato di agibilità
8. Quotazioni i OMI
9. Planimetria posto auto
10. Visura posto auto

mappa della zona

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si fa presente che sono state cancellate tutte le foto scattate al momento del sopralluogo del 2017 quando l'immobile era occupato e le stesse rendevano con chiarezza la destinazione di uso dei vari ambienti.

Sono, al loro posto, state inserite le foto attuali, allo scopo di evidenziare i ripristini necessari, anche se forzatamente le stesse rendono meno l'idea dei vari ambienti.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Tivoli**  
**Sezione Fallimentare**

Fall. n. 54/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.D. Dott.ssa Caterina Liberati  
Curatore Dott.ssa Livia Caiafa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima Cantina

**Via Lago di Bracciano n. 82 - Int. 4**

**Comune di Fonte Nuova (Roma) - Località Santa Lucia**



**Ing. Maurizio De Blasi**

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

[ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it](mailto:ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it)

[ing.mauriziodeblasi@pec.it](mailto:ing.mauriziodeblasi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato, dalla Dott.ssa Livia Caiafa, in qualità di Curatore del Fallimento

previa autorizzazione del Giudice dott.ssa Caterina Liberati (**all. A**), di redigere una Perizia di Stima analitica di alcuni beni di proprietà della Fallita, tra cui la cantina oggetto della presente relazione, sito in Santa Lucia, Comune di Fonte Nuova, Via Lago di Bracciano n. 82, piano seminterrato, interno 4.

Al momento della stesura della prima perizia, nel 2017, la cantina non è stata posta in vendita in quanto si era in attesa di risolvere alcune questioni legate ad un altro immobile, indirettamente concatenate a quello in oggetto.

A seguito della soluzione delle accennate problematiche, il curatore ha richiesto al sottoscritto un aggiornamento della Perizia già eseguita nel 2017, così da tenere in debito conto, per il tempo trascorso, le variazioni del valore unitario di stima dovute alle fluttuazioni del mercato immobiliare.

Per quanto sopra, avendo esaminato la documentazione fornita dal Curatore, quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito il necessario accesso presso l'immobile, si redige la seguente

## **Relazione di Stima**

### ***Ubicazione e Descrizione della Zona***

Il bene oggetto della presente stima è costituito da una cantina situata al piano seminterrato di un edificio di 3 piani fuori terra, realizzato tra il 2011 ed il 2012, congiuntamente ad un Villino separato, su di un appezzamento di terreno in forte pendenza, situato al culmine di una collinetta, in Via Lago di Bracciano n. 82, raggiungibile percorrendo una strada molto ripida che diparte dalla Via Palombarese ai

marginii della frazione di Santa Lucia, Comune di Fonte Nuova (RM).

La frazione di Santa Lucia che si sviluppa ai piedi della collinetta, è densamente popolata, e molto commerciale, ma l'immobile oggetto di stima è come detto, situato ai suoi margini, in una zona tipicamente residenziale, tranquilla e circondata prevalentemente da ville e villini e campagna.

Santa Lucia è una frazione del Comune di Fonte Nuova, sulla S.S. 23/a Palombarese, distante circa 6 km dal Comune di Mentana e 15 dal GRA.

L'abitato storico della frazione si sviluppa nei due lati della Via Palombarese e da qualche anno si è espanso sulla zona a sinistra della stessa con prevalenza verso la parte più elevata.

### ***Provenienza***

L'immobile oggetto della presente relazione è inserito in una palazzina, come detto, edificata tra il 2011 ed il 2012, dalla società fallita, proprietaria dei terreni su cui ora sorge l'immobile per atto di acquisto (**all. 1**) stipulato dinnanzi al dott. Raffaele Casertano, Notaio in Guidonia, in data 8 maggio 2009, rep. n. 61705, rac. n. 22326, Registrato a Tivoli in data 18 Maggio 2009 al n. 2111 serie 1T e trascritto nei RR.II. di Roma 2 in data 20 maggio 2009 (reg. part. 15902, reg. gen. 29996), al quale parteciparono:

parte venditrice: , C.F.:

e C.F.:

coniugi;

parte acquirente: con sede in nella persona

dell'Amministratore Unico e legale rappresentante della società, nato

a

Oggetto della compravendita: *immobile sito in Comune di Fonte Nuova (RM) – località "Santa Lucia" (già Comune di Mentana), avente accesso da Via Lago di Bracciano e*

*precisamente: appezzamento di terreno edificabile della superficie di metri quadrati 3.000 (tremila), confinante con Via Lago di Bracciano, residua proprietà dei venditori (part. 312), proprietà proprietà, salvo altri. Distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 40, Particella num. 2240, Ha 00.30.00 RD €. 5,42, RA €. 3,87.*

Dal frazionamento della suddetta particella n. 2240, avvenuto in data 26 luglio 2010 (prot. RM0910644) hanno avuto origine le particelle nn. 2279 (di mq. 360) e 2278 (di mq. 2.640), quest'ultima a sua volta è stata oggetto di frazionamento in data 29 agosto 2012 (prot. RM0887930), e ha dato origine alle particelle 2375, 2376, 2377, nonché alla particella 2378 su cui sorge l'edificio di interesse della presente perizia.

### **Situazione catastale**

Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio – Servizi Catastali, la planimetria catastale **(all. 2)** e la relativa visura storica del bene **(all. 3)**, da cui risulta che lo stesso è censito al N.C.E.U. del Comune di Mentana, al foglio 40, particella 2378, sub 24, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale € 12,09.

L'immobile confina con: cantine sub. 6 e 7, corridoio di accesso ai locali cantine, rampa scala condominiale, terrapieno, salvo altri.

### **Situazione urbanistica**

La palazzina in cui l'immobile è sito, è stata edificata con **permesso di costruire n. 9/2011** del 23 febbraio 2011 **(all.4)**, a seguito di domanda presentata dalla I in data 10 agosto 2009, prot. n. 21639, volta ad ottenere il permesso di realizzare due edifici di civile abitazione denominati "A" e "B" in Fonte Nuova, Via Lago di Bracciano, sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Mentana al Fg. 40, part. 2240.

Come detto, la particella n. 2240 oggetto del permesso a costruire n. 9/2011, in data 26 luglio 2010 (prot. RM0910644) è stata soppressa a seguito di frazionamento che ha dato origine alle particelle nn. 2279 (di mq. 360) e 2278 (di mq. 2.640), quest'ultima a sua volta soppressa per dare origine, in data 29 agosto 2012 (prot. RM0887930), alle particelle 2375, 2376, 2377, 2378.

Successivamente, a seguito di domanda presentata dalla Società costruttrice in data 13 agosto 2012 con prot. 20574, in data 23 ottobre 2012, è stato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova, il **permesso a costruire (in variante) n. 77/2012 (all.5)**, limitatamente all'edificio "A" di civile abitazione plurifamiliare.

Inoltre, in data 19 novembre 2012, è stata presentata al medesimo Comune la **D.I.A. (Denunci di Inizio Attività) prot. n. 028593 (all.6)**, per opere previste ed autorizzate con i su menzionati permessi a costruire, ma non realizzate (più precisamente non è stata realizzata la piscina con relativo locale tecnico interrato prevista come pertinenza del fabbricato B).

In data 23 novembre 2012, la società costruttrice ha comunicato al Comune di Fonte Nuova la fine dei lavori di edificazione degli edifici "A" e "B" (prot. n. 029260 del 26 novembre 2012).

Il certificato di agibilità, per quanto attiene l'Edificio "A" di interesse della presente perizia, è stato rilasciato dal Comune di Fonte Nuova con prot. n. 11883 del 20/05/2013 (**all.7**), a seguito di domanda presentata dalla in data 10 dicembre 2012 con prot. 30364, e successiva integrazione prot. n. 11501 del 16/05/2013.

### **Descrizione immobile**

Come detto, l'immobile oggetto di stima è una cantina sita in un complesso con accesso da Via Lago di Bracciano n. 82, al piano seminterrato di una palazzina di 3 piani fuori terra oltre naturalmente al piano seminterrato dove sono allocati i locali cantine ed i box.

La palazzina, come detto, è stata realizzata nel 2012, ha struttura in c.a., il rivestimento esterno è ad intonaco tinteggiato di color senape/beige, con ampi balconi che presentano gli angoli a semicerchio molto sporgenti rispetto al filo della palazzina e con parapetti in parte in muratura ed in parte con ringhiera in ferro. Sulla copertura sono installati pannelli solari per la produzione dell'acqua calda.

L'edificio ha un aspetto elegante e ben rifinito, è suddiviso in n. 19 appartamenti, molti dei quali con cantina pertinenziale sita al piano seminterrato, dove sono allocati anche n. 18 box. Su tre lati della palazzina sono posizionati i posti auto scoperti.

All'edificio si accede dalla Via Lago di Bracciano civ. 82, attraverso due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile, che immettono in un viale condominiale in ripida discesa che conduce sia al portone di ingresso della palazzina, rialzato di alcuni gradini rispetto al piano strada, sia ai box posti al piano seminterrato, con accesso sul lato corto della stessa.

L'androne dell'immobile si presenta elegante, con piante inserite in fioriere in muratura, pavimento rivestito con maioliche in gres porcellanato di cm 45x45, posizionate a rombo, perimetrate da maioliche in gres di colore marrone, mentre le scale sono in marmo.

Attraversato l'androne, di fronte al portone di ingresso, vi è il corpo scala con ascensore, per mezzo dei quali è possibile raggiungere il piano seminterrato dove il bene di nostro interesse è allocato. Giunti al detto piano, sulla destra vi è una porta taglia fuoco, che separa il pianerottolo dal locale cantine e box.

Attraversata detta porta, sulla destra vi è un piccolo corridoio che dà accesso a totali n. 6 cantine, tra cui quella di nostro interesse, contraddistinta con il numero di interno 4.

La cantina ha forma planimetrica ad "L", con una superficie calpestabile di circa mq. 13. Le pareti sono in blocchetti di cemento alleggerito tinteggiati a calce, ed il pavimento è di tipo industriale, tipico dei locali adibiti a cantina e garage; è completa di impianto elettrico e il suo ingresso è protetto da una porta metallica tinteggiata di color giallo.

L'immobile non è stato mai utilizzato ed il suo stato di manutenzione è ottimo, necessitando solo di interventi di ordinaria pulizia della polvere accumulatasi nel corso degli anni.



### **Consistenza**

In occasione dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha constatato la totale corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale dell'immobile. Ha inoltre effettuato un rilievo dello stesso, così da poter calcolare la sua superficie commerciale pari a mq. 17,31 e, mediante l'applicazione di un coefficiente  $K = 0,25$  in considerazione della destinazione di uso dello stesso, ne ha individuato la relativa superficie raggugliata.

Le misurazioni ed il calcolo sono state eseguite in conformità con le norme OMI, e cioè considerando la superficie calpestabile al 100%, le pareti perimetrali esterne e le pareti interne al 100% sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e le pareti perimetrali confinanti con altre proprietà al 50%, fino allo spessore massimo di 25 cm.

La superficie reale è risultata essere pari a **mq. 17,31**, quella calpestabile mq. 13, mentre quella raggugliata è pari a **mq. 4,33**, come dettagliato nella seguente tabella:

|                       | sup. comm.<br>mq | K    | sup. rag.<br>mq. |
|-----------------------|------------------|------|------------------|
| <b>cantina int. 4</b> | 17,31            | 0,25 | <b>4,33</b>      |

### **Stima dell'Immobile**

Il sottoscritto in relazione alla situazione del bene ed alle sue caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il suo più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quello oggetto di stima.



Per l'applicazione di detto metodo, occorre quindi individuare il più consono valore unitario di mercato nella zona che poi, moltiplicato per la consistenza commerciale dell'immobile, conduca al valore dello stesso.



Ricerca valore unitario

Occorre quindi individuare, mediante una accurata ricerca, un immobile che definiremo "tipo" per la zona in esame, che rappresenti appunto quell'immobile che racchiude le caratteristiche medie tipiche della zona a cui gli estimatori, le agenzie immobiliari, la stampa specializzata, le quotazioni OMI, il mercato in generale, fanno implicito riferimento quando assegnano ad essa un valore unitario, rapportato cioè al mq. di superficie commerciale del bene.

Dalla attenta ricerca sul valore unitario per l'immobile "tipo" effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate (all. 8) ed in base alla pluriennale esperienza, è risultato che per la zona in esame, esso è pari, per il residenziale ad **€/mq. 1.750,00.**



Per quanto sopra, con riferimento al valore di stima unitario individuato, applicando detto valore alla superficie ragguagliata della cantina in esame come sopra determinata si ha:

$$\text{mq. } 4,33 \times \text{€./mq. } 1.750,00 = \text{€. } 7.577,50$$

**Valore di Stima della cantina €. 7.500,00** (euro settemilacinquecento/00)

Roma, 27 luglio 2020



Il tecnico estimatore



Ing. Maurizio De Blasi  
  
ORDINE INGEGNERI ROMA N. 2 7827

**Elenco allegati**

A. Incarico

1. atto di provenienza
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. licenza di costruzione
5. licenza in variante
6. DIA in variante
7. Certificato di agibilità
8. Quotazioni OMI

