

Tribunale di Tivoli
Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fall. n. 54/2016

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima BOX int. 14

Via Lago di Bracciano n. 82

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

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 il box auto n. 14, oggetto della presente relazione, sito in Santa Lucia, Comune di Fonte Nuova, Via Lago di Bracciano n. 82, al piano seminterrato.

Si fa presente che il suddetto immobile è stato occupato 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 per tener in debito conto sia delle eventuali variazioni del valore unitario di stima a causa delle fluttuazioni del mercato immobiliare sia per verificare, dopo sopralluogo il suo stato attuale.

Il sottoscritto pertanto ha eseguito un sopralluogo in data 17 giugno 2020, delle cui risultanze terrà conto nel presente aggiornamento della Perizia.

Avendo esaminato la documentazione fornita dal Curatore, quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito il necessario sopralluogo 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 locale box inserito al piano seminterrato di un edificio di nuova costruzione, terminato nel 2012, 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'edificio in oggetto è, come detto, situato ai suoi margini, in una zona tipicamente residenziale, tranquilla e circondata prevalentemente da ville, 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 iniziale 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

Il box oggetto della presente relazione, come detto, è allocato in una palazzina edificata tra il 2011 ed il 2012, dalla società fallita proprietaria dei terreni su cui ora la stessa sorge, 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.:

C.F.:

coniugi;

parte acquirente: , nella persona

dell'Amministratore Unico e legale rappresentante della società,

Oggetto della compravendita: *immobile sito in Comune di Fonte Nuova (RM) – località*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

“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 38, categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., rendita catastale €. 21,07.

L’immobile confina con: box int. 15 (sub. 39), scala e pianerottolo condominiale, area di manovra, terrapieno con interposta intercapedine.

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 plurifamiliare "A" di civile abitazione, di nostro interesse.

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.

Si allega una planimetria di insieme dei Box (**all.6**)

Descrizione immobile

Come detto, l'immobile oggetto di stima è un box sito in un complesso con accesso da Via Lago di Bracciano n. 82, al piano seminterrato di una palazzina di 3 piani fuori terra oltre appunto quello seminterrato dove sono allocati cantine e box, ed è contraddistinto con **l'interno n. 14.**

La palazzina in cui è allocato è stata completata nel 2012, ha struttura in c.a., il rivestimento

esterno è ad intonaco tinteggiato 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.

L'edificio ha un aspetto elegante e ben rifinito, è suddiviso in n. 19 appartamenti, n. 11 cantine pertinenziali e n. 18 box. Nella zona circostante la palazzina, su tre lati della stessa, sono posizionati i posti auto scoperti.

All'edificio si accede, attraverso un cancelletto metallico pedonale ed uno carrabile, dalla Via Lago di Bracciano civ. 82, 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 al locale autorimessa posto al piano seminterrato, dove sono allocati i box, con accesso sul lato corto della stessa, nei pressi del muro di confine che delimita il complesso immobiliare.

Al locale autorimessa, si può accedere, oltre che dall'esterno percorrendo la rampa carrabile, anche dall'interno dell'edificio, a cui è collegato da rampa di scale e da ascensore condominiale che servono tutti i piani della palazzina.

Il box in oggetto, è il quinto sulla destra accedendo dalla rampa, ha forma rettangolare, con i lati di ml. 4,37 x ml. 5,89, con superficie calpestabile di circa mq. 25,74.

Al box si accede attraverso una porta basculante metallica, con apertura manuale e sovrastante griglia di areazione; ha le pareti in blocchetti di cemento tinteggiati a calce e la pavimentazione è di tipo industriale, tipica dei locali adibiti ad autorimessa ed è dotato di impianto elettrico.

Lo stesso, al momento del sopralluogo è risultato come detto, occupato, ma il suo stato di manutenzione è comunque ottimo.

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 che è risultata pari a mq. 27,45.

La superficie ragguagliata viene individuata applicando un coefficiente di ragguaglio $K = 0,50$ e questo 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, strette e ripide, non ne facilitano la possibilità.

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.

Per quanto sopra si ha:

	ml	ml	mq	K	mq. rag.
Box int. 14	4,50	6,10	27,45	0,50	13,72

Stima dell'immobile

Il sottoscritto in relazione alla situazione dei beni ed alle loro caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il 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 precisa presso immobili in corso di finitura nelle immediate vicinanze di quelle di interesse, ed in base alla pluriennale esperienza, 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**.

Valore di stima

Con riferimento al valore di stima unitario sopra individuato, applicando detto valore alla superficie ragguagliata del box in esame come sopra determinata si ha:

mq. 13,72 x €/mq. 1.750,00 = €. 24.010,00

Valore di Stima box € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)

Roma, 27 luglio 2020

Il tecnico estimatore
Ing. Maurizio De Blasi



A circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "ORDINE INGEGNERI ROMA N. 7827". The name "MAURIZIO DE BLASI" is written around the perimeter of the stamp. There is a signature in blue ink over the stamp.



The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text "ASTE GIUDIZIARIE.it" in a blue, sans-serif font, with a small graphic of a gavel and a scale of justice to the right.

Elenco allegati

A - Incarico

1. atto di provenienza
2. planimetrie catastali
3. visure storiche catastali
4. licenza costruzione
5. licenza in variante
6. stralcio planimetria BOX
7. certificato di agibilità
8. Quotazioni OMI

