

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare

**Fallimento n. 129/2020
NOVA Immobiliare Sviluppo s.r.l.**

**G.D.: Dott.ssa M. Libri
Curatore Avv. Domenico Benincasa**

**STIMA DI BENI IMMOBILI
Via del Fontanile Nuovo n. 30 A e B Roma**

Nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, è stata nominata per la stima dei cespiti in capo al fallimento. La presente relazione riguarda in particolare posti auto, posti moto e cantine situati al piano interrato di due locali adiacenti uno all'altro così indicati nell'atto di compravendita (allegato 1).

1) Via del Fontanile Nuovo n. 30

- Cantine n. 1, 2, 3 e 4

Via del Fontanile Nuovo n. 34

- Posto moto interno A
- Posto moto interno B
- Posto moto interno C
- Posto moto interno D
- Posto moto interno E
- Posto auto, interno 2
- Posto auto interno 3
- Posto auto interno 8

2) Via del Fontanile Nuovo n. 32

- Posto auto interno 1
- Posto auto interno 2
- Posto auto interno 3
- Posto auto interno 4
- Posto auto interno 5
- Posto auto interno 6

Come verrà spiegato più avanti, i numeri civici riportati nell'atto di compravendita non sono esatti così come il livello di piano (non esiste un secondo interrato).

Preliminarmente effettuavo un sopralluogo per individuare i singoli beni, verificare lo stato manutentivo, trarne documentazione fotografica ed eseguire verifiche metriche al fine di determinare le loro caratteristiche funzionali.

Svolte le necessarie indagini e le opportune valutazioni, è stata dunque sviluppata la presente relazione finalizzata alla determinazione del presumibile valore di mercato degli immobili ai fini della loro vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano a Roma, all'interno di due autorimesse entrambe situate nel piano interrato di due distinti fabbricati eretti in via del Fontanile Nuovo con ingresso Condominiale unico al civico 30.

La zona ricade all'interno del municipio XIV di Roma, in particolare nella cinquantesima zona di Roma, denominata Ottavia, nell'Agro Romano.

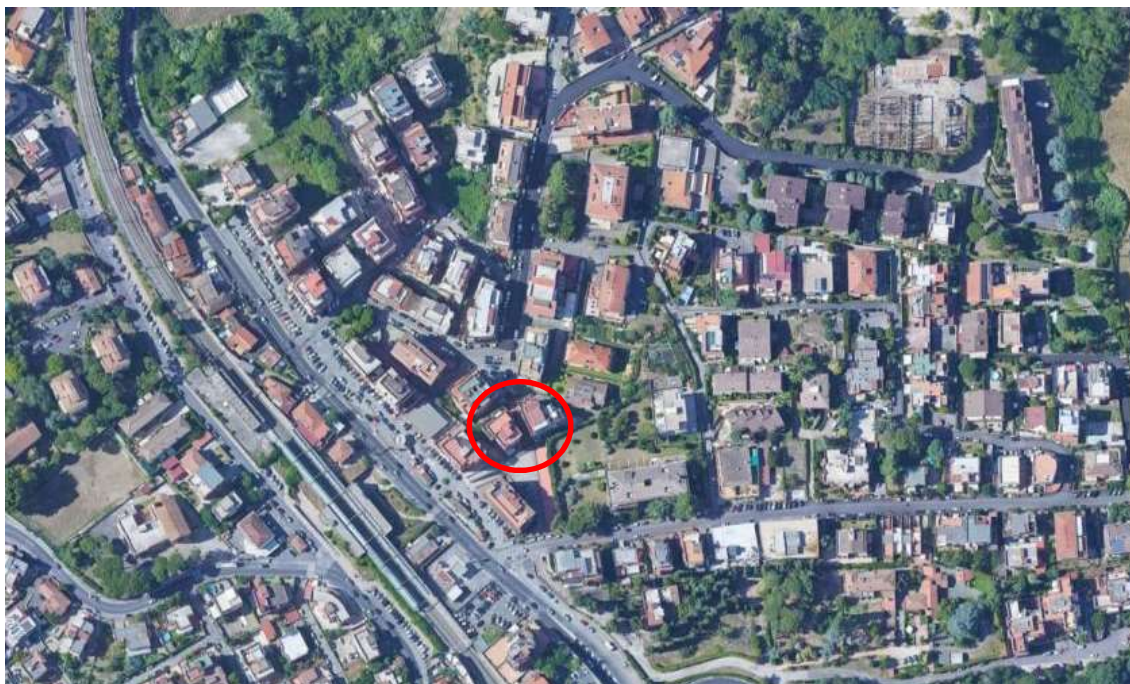


Foto 1: Vista dall'alto dell'area

I due fabbricati si trovano nelle immediate vicinanze dell'arteria stradale via Trionfale, a meno di 1 km in linea d'aria dal grande raccordo anulare, all'interno di questo, in prossimità dell'estesa area protetta denominata riserva naturale dell'Insugherata, un rilevante corridoio naturalistico tra i confini urbanizzati a nord della città di Roma ed il grande sistema Veio – Cesano, che si estende a ovest della via Trionfale.



Foto 2: Vista dall'alto ravvicinata dei due fabbricati

La zona ha connotazioni prevalentemente residenziali ed è caratterizzata per lo più da edifici a torre o piccole palazzine. È situata nelle immediate vicinanze della stazione Ottavia, una delle fermate ferroviarie a servizio dell'omonima zona del comune di Roma, ubicata lungo la ferrovia Roma - Capranica - Viterbo, servita dalla linea regionale FL3. Nel complesso, la zona è ben collegata anche con i mezzi di trasporto pubblico ed è servita anche da farmacie, supermercati e altre tipologie di attività quali banche e ristoranti.

La viabilità interna è, in generale, costituita da strade di medie/piccole dimensioni con difficoltà di parcheggio a causa di un numero limitato di posti rispetto alla cittadinanza residente. In particolare, la Via del Fontanile Nuovo, proprio in corrispondenza delle due palazzine in esame, forma una curva a “gomito” con un piccolo slargo dove si parcheggiano le auto e questo fa sì che la piccola rampa che conduce ai piani interrati delle due palazzine rimanga un po’ nascosta e di non facile accessibilità.

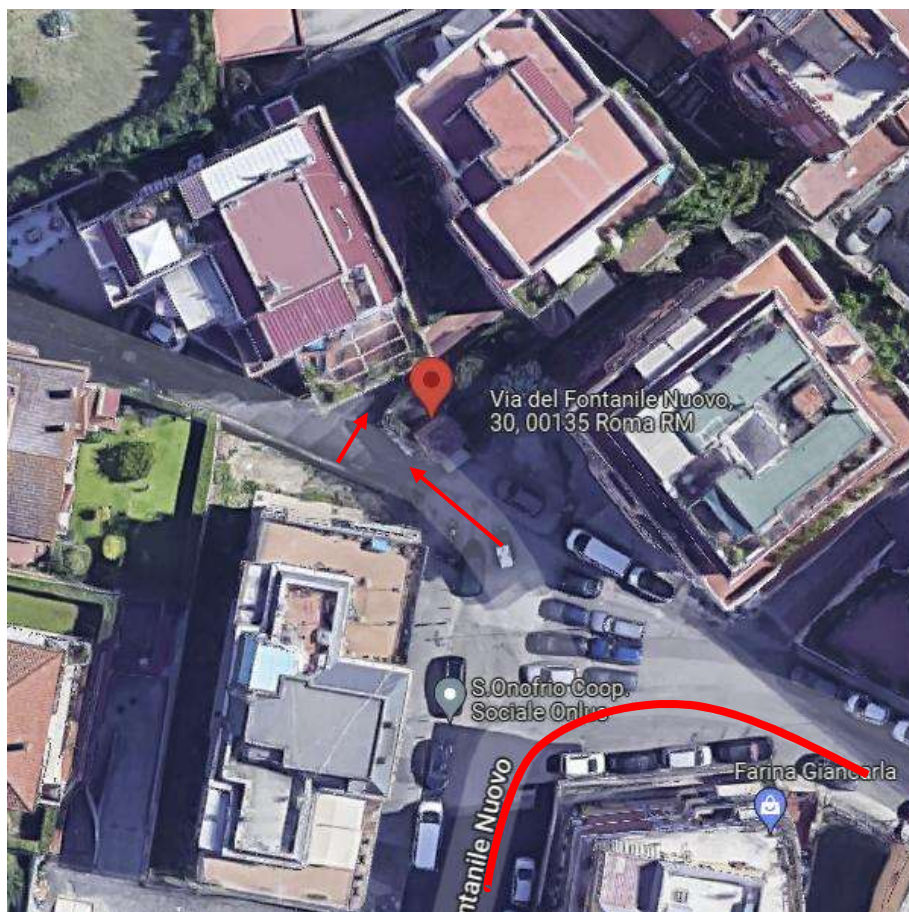


Foto 3: Viabilità in prossimità dell'ingresso alle due autorimesse

I due fabbricati che ospitano le autorimesse ai rispettivi piani interrati, sono stati edificati verso la fine degli anni 60. Catastatale sono identificati al foglio 178 con numero di particella 121 e particella 333. Lo stralcio cartografico catastale di seguito riportato permette di osservare la disposizione in mappa dei due fabbricati:

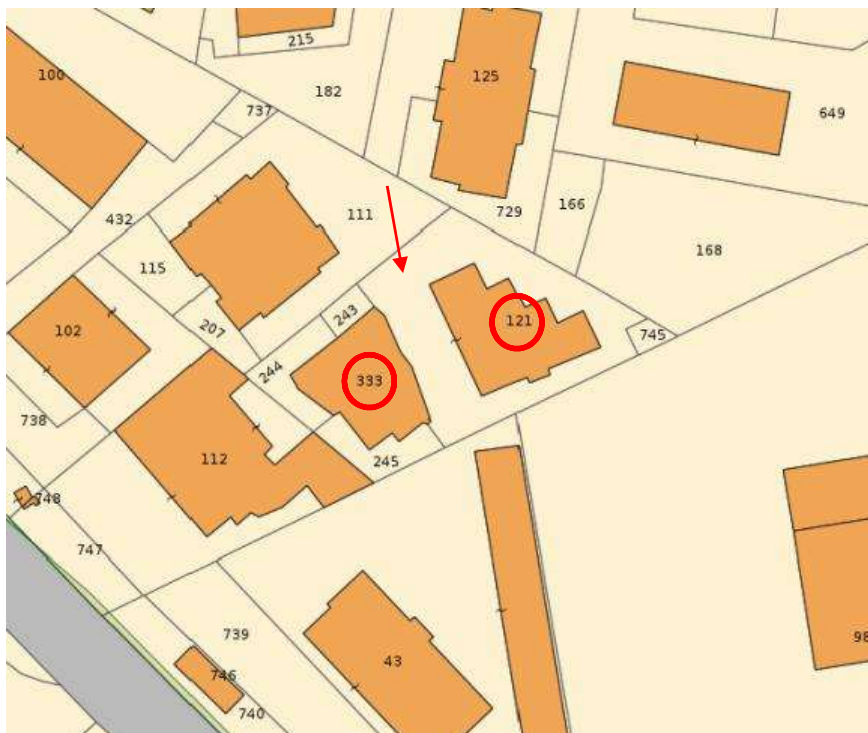


Figura 1: Disposizione in mappa dei due fabbricati

Entrambi gli edifici si sviluppano su più livelli partendo da un piano interrato fino a 5 piani fuori terra. Sono stati costruiti in cemento armato, con facciate rifinite in mattoni di laterizio a faccia vista di colore rosso (cosiddetta cortina) e copertura piana. Come già accennato, l'ingresso pedonale avviene da un passaggio comune al civico 30, delimitato da un cancello con una tettoia di copertura; il fabbricato con numero di particella 121 è indicato come scala B mentre il fabbricato con numero di particella 333 è indicato come scala A. Le unità immobiliari di entrambi gli edifici sono ad uso esclusivamente residenziale.

Al piano interrato delle due palazzine si trovano i beni in capo al fallimento e più precisamente: nell'edificio contraddistinto con numero di particella 121 trovano collocazione 4 piccoli locali ad uso cantina, 8 posti destinati a moto ed auto mentre nell'altro edificio, contraddistinto con numero di particella 333, si trovano 6 posti auto.

Gli accessi ai due locali garage, situati poco dopo l'ingresso condominiale e raggiungibili con un breve tratto di rampa in lieve pendenza, sono adiacenti tra loro e disposti ad angolo retto uno rispetto all'altro. L'accesso al garage situato sotto la palazzina B (civico 30B - particella 121) è visibile anche dalla strada ed è chiuso da una saracinesca metallica.



Foto 4: Ingresso dell'autorimessa nel fabbricato con p.lla n. 121

Di seguito si riporta il dettaglio dell'ingresso al locale seminterrato con vista dall'esterno e dall'interno dello stesso.



Foto 5: Saracinesca di ingresso



Foto 6: Vista dall'interno dell'entrata

Al momento del sopralluogo, l'ingresso al garage sotto la palazzina A (civico 30A - particella 333), costituito da un cancello a doppia anta, si presentava ostruito per la presenza del ponteggio relativo a lavori di manutenzione dei fabbricati condominiali.



Foto 7: Ingresso all'autorimessa del fabbricato con p.lla n. 333

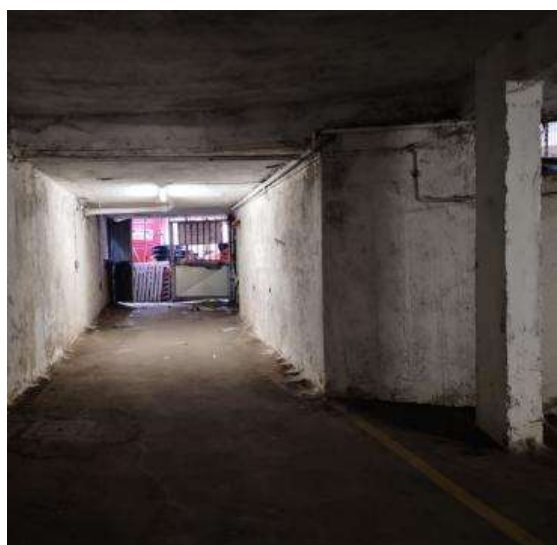


Foto 8: Vista dall'interno dell'entrata verso l'uscita



Foto 9: Vista dell'ingresso dell'autorimessa

I due piani interrati sono caratterizzati dalla presenza di vari pilastri, circostanza che rende comprensibilmente scomoda l'accessibilità e la fruizione dell'autorimessa proprio dal punto di vista funzionale.

A livello visivo non sono state notate problematiche alle strutture portanti, mentre a livello conservativo sicuramente entrambi i locali necessitano di consistenti interventi di manutenzione tali da riportare a condizioni ottimali l'intonaco e la tinteggiatura delle pareti, anche in considerazione del fatto che nella parte bassa delle murature è stata rilevata la presenza di umidità che ha portato a fenomeni di sfogliatura e rigonfiamento sia dell'intonaco che della tinteggiatura.

L'autorimessa con accesso dal civico 30B (catastalmente civ. 30 e 34 – particella 121) ha un'altezza massima di 245 cm con zone ribassate che arrivano anche a 145 cm. La pavimentazione è in piastrelle rosse, risalenti all'epoca della realizzazione dell'edificio e con porzioni di pavimento rappezzate nel tempo con gettate di cemento.

L'autorimessa con accesso al civico 30A (catastalmente civ. 32 – particella 333) presenta invece un'altezza costante di 245 cm e una pavimentazione in battuto di cemento. Entrambi i locali sono caratterizzati dalla presenza di tubazioni in prossimità del soffitto a servizio degli alloggi presenti ai piani superiori e dalla delimitazione delle aree di proprietà privata con strisce di vernice di colore giallo.

Per l'identificazione dei posti auto, posti moto e cantine oggetto di fallimento, presenti nella prima autorimessa (civ. 30B - particella 121) si riporta di seguito una rappresentazione schematica che permette di individuare il corrispondente bene come visibile anche nelle foto successive.

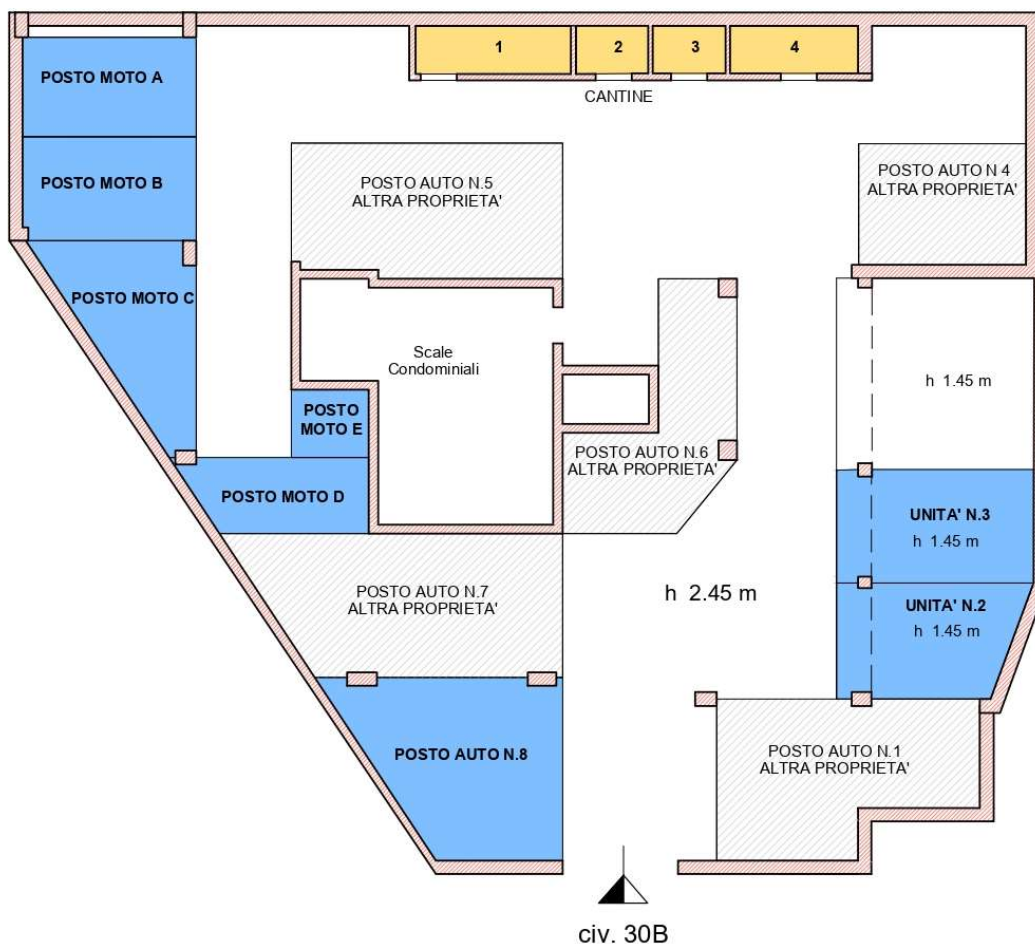


Figura 2: Grafico rappresentativo del piano seminterrato al civico 30B

I posti moto denominati A e B sono adiacenti e con pianta rettangolare.

Le loro cattive condizioni di manutenzione sono evidenti, come per tutte le altre unità e, in generale, come già detto, sono le stesse per tutta struttura.



Foto 10: Posti moto interno A e interno B:

Il posto moto C ha una pianta di forma trapezoidale sufficientemente spaziosa ma di scomoda raggiungibilità.



Foto 11: Posto moto interno C

Anche il posto moto interno D ha una forma trapezoidale e non è comodamente raggiungibile così come il posto moto interno E, di pianta rettangolare e di modestissime dimensioni, adatto più ad un piccolo scooter che ad una moto.



Foto 12: Posto moto interno D



Foto 13: Posto auto interno E

I posti auto contraddistinti con numero di interno 2 e 3, sono collocati in prossimità della porta di accesso all'autorimessa e facilmente raggiungibili. Hanno una pianta di forma rettangolare ma sono ricadenti nella zona più bassa dell'autorimessa laddove l'altezza da metri 2,45 si riduce a metri 1,45. Questa circostanza ne limita fortemente l'utilizzo poiché di fatto l'altezza media di una macchina è superiore e quindi queste unità, più che come posti auto, possono essere utilizzate come posti moto o zone di deposito.



Foto 14: Posti auto interni numeri 2 e 3



Foto 15: Posti auto interni numeri 2 e 3 - vista frontale

L'ultimo posto auto che si trova in questa autorimessa, è contraddistinto con numero di interno 8. Ha la pianta di forma trapezoidale ed è il più comodo tra tutti poiché è di maggiori dimensioni rispetto agli altri, con altezza di m 2,45, ed è situato a ridosso della porta di accesso all'autorimessa con la migliore fruibilità.



Foto 16: Posto auto interno numero 8

Infine, all'interno dell'autorimessa al civ. 30B (particella 121), si trova un manufatto di forma parallelepipedica lungo circa m 10,70 con profondità di soli m 0,80. Qui sono collocate 4 piccole cantine chiuse da altrettante porte in ferro.



Foto 17: Cantine numeri 3 e 4



Foto 18: Blocco Cantine

Anche per i posti auto presenti nella seconda autorimessa (civico 30A - particella 333), viene di seguito riportato il grafico dove schematicamente è stata rappresentata la distribuzione dei sei posti che la compongono.



Figura 3: Grafico rappresentativo dei posti auto nel seminterrato al civico 30A

Subito dopo il cancello di ingresso si percorre un corridoio rettilineo di circa 6 metri al termine del quale, sulla sinistra, si trova uno spazio dove si trovano delimitati due posti auto identificati con gli interni numero 1 e numero 2. Entrambe le unità immobiliari sono di forma irregolare. Il posto auto numero 1 comprende uno spazio di larghezza pari a 190 cm con un'altezza ridotta di circa 200 cm rispetto ai 300 cm di tutto il garage (quindi non propriamente utilizzabile come parcheggio ma più come deposito). Lo spazio di entrambi i posti auto è vincolato dalla presenza di due pilastri che ne limitano la fruibilità in modo significativo.



Corridoio di
manovra

Foto 19: Corridoio di ingresso



Posto auto n. 2

Posto auto n. 1

Corridoio di
manovra

Foto 20: Posti auto numero 1 e 2



Posto auto n. 1

Corridoio di
manovra

Posto auto n. 2

Foto 21: Posti auto numeri 1 e 2 da altra angolazione

In fondo al corridoio di ingresso si trovano i posti auto numero 3 e numero 4, anche questi con una pianta irregolare ma con una forma tale da renderli più idonei al parcheggio di una vettura.



Foto 22: Posti auto numero 3 e numero 4

Continuando lungo la corsia di manovra, superato il corpo scala, si arriva ai posti auto numero 5 e numero 6, disposti alla fine del locale, adiacenti tra loro ed anche questi di forma irregolare ma comunque sufficientemente validi per il parcheggio di automobili.



Foto 23: Posti auto numeri 5 e 6

SITUAZIONE CATASTALE (allegato 2-5)

Gli immobili oggetto di valutazione sono tutti censiti ed intestati alla stessa ditta catastale:

Nova Immobiliare e sviluppo Società a Responsabilità Limitata (allegato 2)

Le superfici che saranno considerate ai fini della valutazione saranno quelle risultanti dalle verifiche metriche eseguite sul posto che non sempre corrispondono alla consistenza catastale indicata nella visura.

Le unità immobiliari presenti nel locale interrato dell'edificio identificato catastalmente al foglio 178 con il numero di particella 121 (civ. 30B), hanno i seguenti identificativi:

Categoria C/2 (cantine – allegato 3)

int. 1 sub 17 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 3,60

int. 2 sub 18 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 1,70

int. 3 sub 19 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 1,70

int. 4 sub 20 - consistenza catastale 2 mq - sup. da considerare mq 3,00

(unità erroneamente accatastata in categoria C/6)

Categoria C/6 (posti auto e posti moto – allegato 4)

Posto auto int. 2: Sub 503 - consistenza catastale 9 mq

Posto auto int. 3: Sub 504 - consistenza catastale 10 mq

Posto auto int. 8: Sub 509 - consistenza catastale 15 mq

Posto moto int. A: Sub 510 - consistenza catastale 8 mq

Posto moto int. B: Sub 511 - consistenza catastale 8 mq - sup. da considerare mq 9,00

Posto moto int. C: Sub 512 - consistenza catastale 9 mq - sup. da considerare mq 10,00

Posto moto int. D: Sub 513 - consistenza catastale 6 mq - sup. da considerare mq 8,00

Posto moto int. E: Sub 514 - consistenza catastale 3 mq - sup. da considerare mq 2,80

Per quanto riguarda la situazione catastale di queste unità immobiliari si segnalano le seguenti difformità:

- Le cantine non hanno una corrispondente planimetria ma risultano graficizzate tutte nello stesso elaborato.
- La cantina int. 4 sub 20 è erroneamente indicata in categoria C/6 (posto auto) anziché C/2 (cantina). Inoltre il manufatto che ospita le cantine è spostato verso sinistra rispetto alla rappresentazione grafica come di seguito indicato.

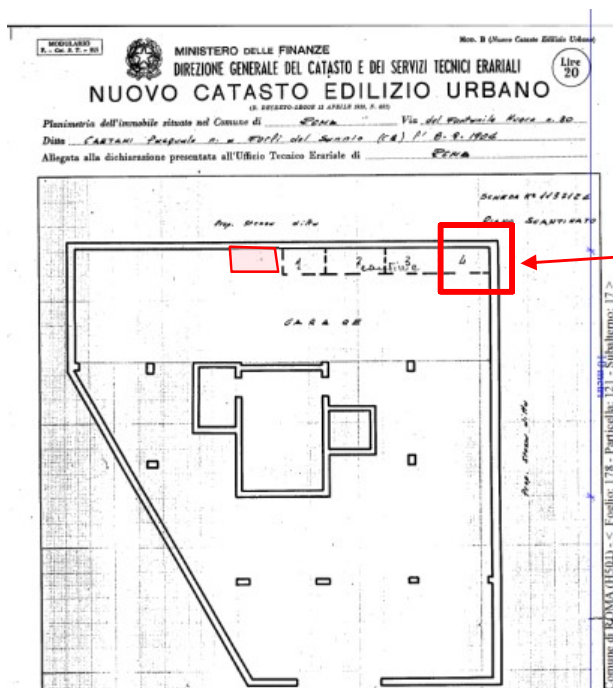


Foto 24 errata indicazione catastale della cantina n. 4

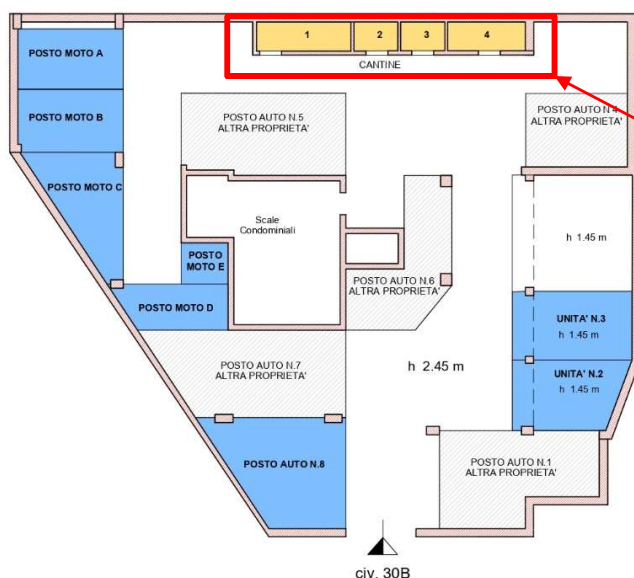


Foto 25: Blocco Cantine

- Come già anticipato, le cantine ed i posti auto/moto si trovano all'interno dello stesso locale autorimessa con ingresso dal civico n. 30B. Tuttavia per le unità di cui ai sub 17-20 è indicato il civico 30 (invece che 30B) che di fatto corrisponde al cancello di ingresso alle unità residenziali su strada mentre per i posti auto è indicato erroneamente il civico 34 (invece del 30B) che corrisponde invece ad un ingresso facente parte di un diverso fabbricato condominiale.

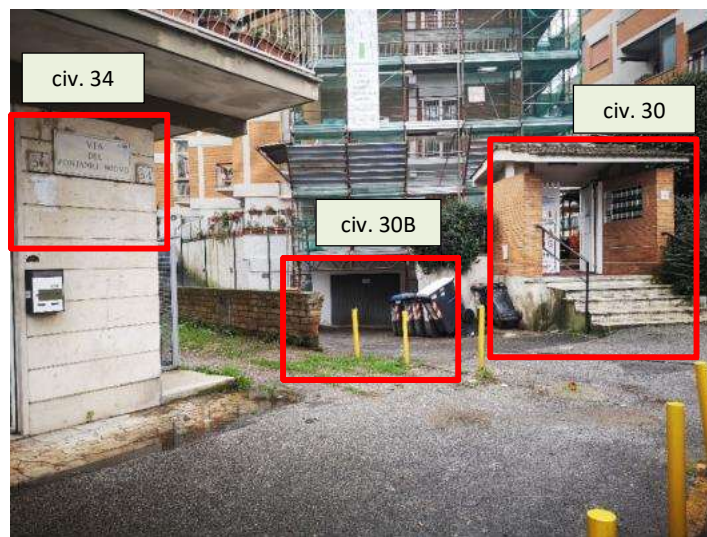


Foto 26: Indicazione dei numeri civici

Le unità immobiliari presenti nel locale interrato dell'edificio identificato catastalmente al foglio 178 con il numero di particella 333 (civ. 30A), hanno i seguenti identificativi (allegato 3):

Categoria C/6 (posti auto – allegato 5)

Posto auto int. 1: Sub 502 - consistenza catastale 16 mq - sup. da considerare mq 13¹

Posto auto int. 2: Sub 503 - consistenza catastale 13 mq

Posto auto int. 3: Sub 504 - consistenza catastale 16 mq - sup. da considerare mq 15,50

Posto auto int. 4: Sub 505 - consistenza catastale 13 mq - sup. da considerare mq 12,30

Posto auto int. 5: Sub 506 - consistenza catastale 23 mq - sup. da considerare mq 22,00

Posto auto int. 6: Sub 507 - consistenza catastale 15 mq - sup. da considerare mq 18,00

¹ La superficie è stata ragguagliata tenendo conto che la parte finale del posto auto ha più una funzione di deposito che di posto auto (v. descrizione e foto a pag. 13 e 14)

Per quanto riguarda la situazione catastale di queste unità immobiliari si segnala la seguente difformità:

- Il numero civico effettivo, come già riferito, è il numero 30A ma nelle visure catastali si trova indicato il numero 32 o 38. Tale indicazione per altro non corrisponde nemmeno con il numero civico indicato nelle planimetrie; qui infatti le unità dal sub 503 al sub 507 riportano il civico 38 a cui, diversamente, corrisponde un locale commerciale ricadente nel fabbricato adiacente a quello di nostro interesse.

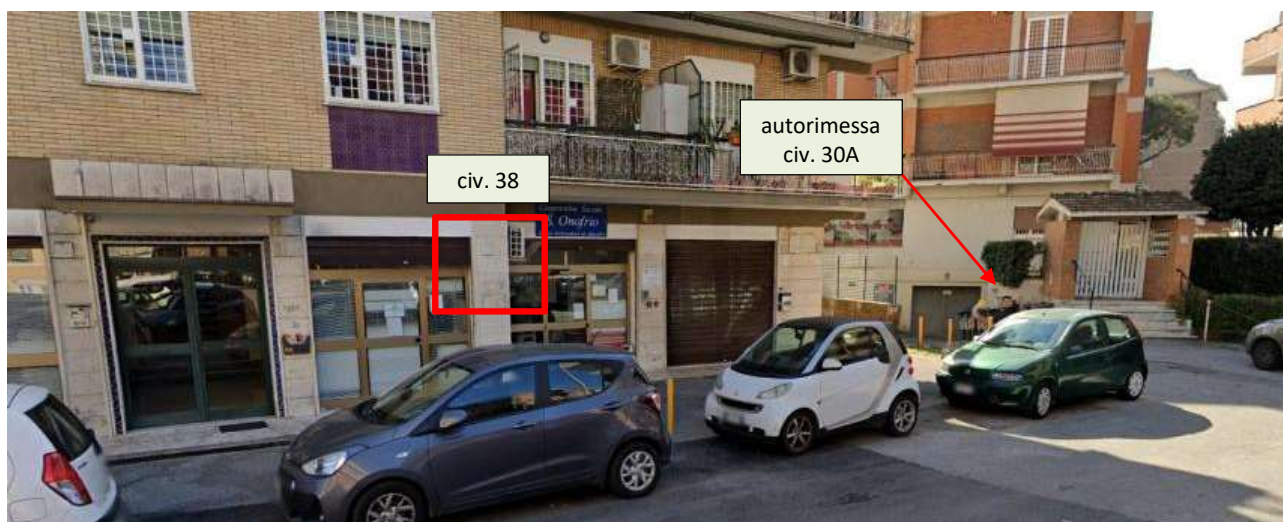


Foto 27

Riassumendo:

Le planimetrie catastali dei posti auto e moto (sia per le unità della particella 121 e che per la particella 333) risultano sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione di quanto già spiegato circa le difformità sui numeri civici.

Le planimetrie catastali delle quattro cantine non sono conformi in quanto, come già detto, risultano graficizzate nell'insieme di tutta l'autorimessa oltre al fatto che alla cantina n. 4 corrisponde erroneamente la categoria C/6 anziché la C/2.

Si conclude quindi l'analisi sulla situazione catastale rappresentando che le difformità rilevate dovranno essere regolarizzate con relative variazioni ed istanze da depositare all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Roma - Territorio.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'atto di compravendita del 16 novembre 2017 si evince che *“la costruzione dei fabbricati ... risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù di licenza di costruzione n. 1615/A rilasciata dal Comune di Roma in data 5 dicembre 1962”*.

Nella visura agibilità eseguita on line al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Permessi di Costruire, risultano inoltre indicati i seguenti progetti:

- Progetto 52237 del 1968
- Progetto 49601 del 1977

Da informazioni riferite dal tecnico che, per conto della società fallita seguì la parte tecnica in occasione della compravendita, si è appreso che le due palazzine in cui ricadono i beni in capo al fallimento, facevano parte del “complesso” di palazzine realizzate con le stesse caratteristiche edilizie una vicina all'altra e che i progetti riguardavano l'intera costruzione. Dalla suddetta visura online risulta inoltre rilasciato il certificato di agibilità n. 260 del 31.08.1980, richiesto con protocollo 49389/1979 (allegato 6).

INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dell'incarico affidatomi, per lo svolgimento della presente perizia di stima, si premette quanto segue:

- Data della valutazione: marzo 2022
- Scopo della valutazione: stima del più probabile valore di mercato degli immobili in capo alla società fallita ai fini della loro vendibilità.
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario.
- Approfondimento delle indagini: le indagini svolte per la valutazione richiesta sono state la ricerca di comparabili, la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare e la ricerca di quotazioni pubblicate dai bollettini ufficiali.

- Il valore di mercato dei beni è individuato alla data della valutazione.
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato.
- La scrivente è esonerata dalle informazioni inerenti vincoli e gravami

L'analisi del mercato immobiliare, e l'individuazione delle sue caratteristiche, deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima ovvero individuare lo specifico segmento di mercato che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili (cfr. CDVI).

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto sul mercato. La metodologia di stima da adottare per il caso in esame è quella basata sul valore di mercato. Si tratta del procedimento più noto e diffuso comunemente denominato anche come "metodo del confronto" (MCA Market Comparison Approach) ovvero quello in cui si individua una quotazione unitaria sulla base del confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili della zona nonché, a scopo comparativo o in assenza di comparabili, prelevando i dati pubblicati da fonti note, come ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) o il Borsino Immobiliare. Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, ragguagliata, ove necessario, con opportuni coefficienti incrementativi e/o decrementativi riferiti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato o degli stessi immobili (stato manutentivo, finiture, vetustà ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, ambientale, posizionale).

Per una maggiore attendibilità nell'applicazione del criterio di stima comparativo, sono stati acquisiti dal portale "Comparabilitalia.it", prezzi di compravendite georiferite realmente concluse a partire dal 2019. La ricerca è stata svolta nelle immediate vicinanze delle palazzine di Via del Fontanile Nuovo 30 reperendo comparabili a 200 metri di distanza fino ad un massimo di 900 metri (v. schede di compravendita allegato 7 e 8²).

Resta inteso che le superfici considerate, i coefficienti di ponderazione come anche la quotazione unitaria che si ritiene applicabile al caso in esame, incidono sull'espressione finale della valutazione in relazione all'analisi effettuata sui beni, alla loro posizione ma anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che ha sempre un margine di "discrezionalità" in funzione delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale e che esprimerà quindi il giudizio di stima finale attribuendo al bene il valore a corpo ritenuto più aderente al caso specifico.

STIMA DEGLI IMMOBILI

I fattori che ritengo di dover preliminarmente evidenziare ai fini della stima sono:

- accesso alle due autorimesse scomodo, soprattutto per quanto riguarda il garage al civ. 30A (particella 333)
- stato manutentivo degli immobili molto scadente
- limitata fruibilità

Dall'indagine di mercato svolta nella specifica zona in cui ricadono i beni in capo al fallimento, è emersa l'assenza significativa di posti auto e/o box attualmente offerti in vendita. La ricerca presso le agenzie immobiliari locali ha confermato tale circostanza e si è riscontrato che gli annunci pubblicitari reperibili su internet si riferiscono ad unità ormai già vendute. Nelle immediate vicinanze dei beni in esame, e precisamente al civico 48 della stessa strada, sono stati venduti a gennaio 2019 alcuni box di nuova realizzazione.

² All'interno delle schede il numero in parentesi quadra indica l'anno della compravendita seguito dal numero di registro

Sono state inoltre rilevate altre due unità vendute in Via di Casal del Marmo (distanza 500 metri, febbraio 2019) e Via della Stazione di Ottavia (distanza 900 metri, luglio 2021).

La quotazione media che si ricava dalle compravendite di questi box è di €/mq 840,00 (allegato 7).

Calcolatore di Prezzi Medi			
Caratteristica	A	B	C
Data	1/2019	2/2019	7/2021
Foglio	178	177	177
Mappale	148	1908	33
Subalterno			
Prezzo	40.000,00 €	15.396,00 €	18.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	39,00	26,00	20,00
Prezzi Medi	1.025,64 €/m ²	592,15 €/m ²	900,00 €/m ²
Prezzo Unitario: 839,26 €/m ²			

Il prezzo medio così calcolato può essere ragionevolmente rapportato ai beni del fallimento applicando una percentuale riduttiva del 50%, ovvero €/mq 420,00, in considerazione del fatto che, nel nostro caso, si tratta di posti auto (e non box) non direttamente accessibili dalla strada come quelli venduti al civico 48.



Box venduti al civ. 48

Foto 28

Posti auto al civ. 30 A e B

Tale quotazione (€/mq 420,00) risulta sostanzialmente confermata dalla vendita di posti auto in Via Bartolomeo Podestà (a soli 200 metri) al prezzo medio di €/mq 466,00 (allegato schede 7).

Calcolatore di Prezzi Medi			
Caratteristica	A	B	C
Data	1/2019	7/2019	2/2021
Foglio	178	178	178
Mappale	277	10	10
Subalterno			
Prezzo	22.000,00 €	27.916,00 €	27.917,00 €
Sup. Cat. Tot.	47,00	60,00	60,00
Prezzi Medi	468,09 €/m ²	465,27 €/m ²	465,28 €/m ²
Prezzo Unitario: 466,21 €/m ²			

Per una completa disamina delle quotazioni di zona, si richiamano gli ultimi valori disponibili pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e quelli attuali del Borsino Immobiliare. Tenendo presente il contesto e le risultanze della ricerca di mercato, si ritiene corretto considerare il valore minimo indicato per la categoria dei posti auto coperti in €/mq 600,00 per immobili in stato manutentivo "normale" (allegato 9).

Poiché, come già riferito, lo stato manutentivo delle unità in esame è decisamente scarso, la quotazione va deprezzata rispetto a quella rilevata per gli immobili in "normale" stato di conservazione, e per questo ridotta del 30% ottenendo quindi lo stesso valore di €/mq 420,00 allineato con la quotazione rilevata dai comparabili.

Per arrivare al giudizio di stima più aderente al caso in esame, bisogna però ribadire che i cespiti della società fallita, non hanno una comoda accessibilità e, soprattutto, utilizzabilità e pertanto, in virtù di queste caratteristiche penalizzanti, la quotazione unitaria viene così determinata:

- per i beni ricadenti nella particella 121 (civ. 30B) - 25%, stabilendo la quotazione più adeguata di €/mq 315,00
- per i beni ricadenti nella particella 333 (civ. 30B) - 20%, stabilendo la quotazione più adeguata di €/mq 335,00

A quanto fin qui chiarito circa il criterio di stima adottato, si aggiunge che, trovandoci nell'ambito di una procedura fallimentare, e quindi di una vendita "forzata", al fine di rendere un bene maggiormente appetibile nell'interesse della procedura, la valutazione definitiva verrà formulata arrotondando i prezzi per difetto in cifra tonda.

unità immobiliari ricadenti nella particella 121 – civico 30B: €/mq 315,00

Cantina int. 1 sub 17 - 3,60 mq x €/mq 315,00 = € 1.134,00 prezzo a corpo € 1.000,00

Cantina int. 2 sub 18 - 1,70 mq x €/mq 315,00 = € 535,50 prezzo a corpo € 500,00

Cantina int. 3 sub 19 - 1,70 mq x €/mq 315,00 = € 535,50 prezzo a corpo € 500,00

Cantina int. 4 sub 20 – 3,00 mq x €/mq 315,00 = € 945,00 prezzo a corpo € 900,00

Posto auto/deposito int. 2: 9 mq x €/mq 315,00 = € 2.835,00 prezzo a corpo € 2.400,00³

Posto auto/deposito int. 3: 10 mq x €/mq 315,00 = € 3.150,00 prezzo a corpo € 2.600,00³

Posto auto int. 8: 15 mq x €/mq 315,00 = € 4.725,00 prezzo a corpo € 4.700,00

Posto moto int. A: 8 mq x €/mq 315,00 = € 2.520,00 prezzo a corpo € 2.500,00

Posto moto int. B: 9 mq x €/mq 315,00 = € 2.835,00 prezzo a corpo € 2.800,00

Posto moto int. C: 10 mq x €/mq 315,00 = € 3.150,00 prezzo a corpo € 3.000,00

Posto moto int. D: 8 mq x €/mq 315,00 = € 2.520,00 prezzo a corpo € 2.500,00

Posto moto int. E: 2.80 mq x €/mq 315,00 = € 882,00 prezzo a corpo € 900,00

³ Il prezzo a corpo delle unità n. 2 e n. 3 tiene conto della limitazione di utilizzo dovuta all'altezza ridotta di m 1,45.

unità immobiliari ricadenti nella particella 333 – civico 30A: €/mq 335,00

Posto auto int. 1: 13 mq x €/mq 335,00 = € 4.355,00 prezzo a corpo € 4.300,00

Posto auto int. 2: 13 mq x €/mq 335,00 = € 4.355,00 prezzo a corpo € 4.300,00

Posto auto int. 3: 16 mq x €/mq 335,00 = € 5.360,00 prezzo a corpo € 5.300,00

Posto auto int. 4: 13 mq x €/mq 335,00 = € 4.355,00 prezzo a corpo € 4.300,00

Posto auto int. 5: 23 mq x €/mq 335,00 = € 7.705,00 prezzo a corpo € 7.700,00

Posto auto int. 6: 18 mq x €/mq 335,00 = € 6.030,00 prezzo a corpo € 6.000,00

Valore complessivamente stimato in euro 56.200,00.

1. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Atto di compravendita
2. Visura catastale
3. documentazione catastale cantine fg. 178 part. 121 (civico 30B)
4. documentazione catastale posti auto/moto fg. 178 part. 121 (civico 30B)
5. documentazione catastale posti auto fg. 178 part. 333 (civico 30A)
6. visura agibilità
7. schede immobili comparabili
8. schede immobili comparabili
9. quotazioni dei listini

Roma, 31/03/2022

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri



FERRERI Claudia
Ordine degli Architetti
PPC di Roma e
provincia
Architetto
03.05.2022 16:05:38
GMT+00:00