
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del tecnico Arch. Falconio Gino

Fallimento n. 11/2020

GRUPPO BRUGNOLI S.r.l.

C.F.: 04034051005

con sede legale in Poli (RM) via Leopoldo Torlonia - 00010

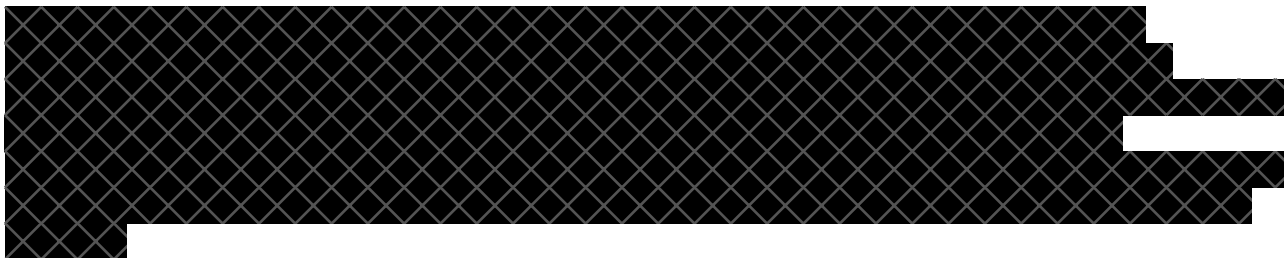
Giudice Delegato: Dott.Ssa Caterina Liberati

Curatore: Avv. Maria Teresa Della Cortiglia

SOMMARIO

Incarico	3
accessi	3
Premessa.....	4
bene n°1	5
bene n°2	7
bene n°3	9
bene n°4	11
bene n°5	13
bene n°6	16
Stima DEI lotti.....	18
BENE N°1	19
BENE N°2	20
BENE N°3	21
BENE N°4	22
BENE N°5	23
BENE N°6	24
Schema riassuntivo FALLIMENTO 11/2020 del R.G.E.....	25
ALLEGATI	26

INCARICO



ACCESSI

Il sottoscritto C.T.U. al fine di reperire tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare diversi accessi presso le unità immobiliari di proprietà della società fallita nel Comune di Poli (RM), ubicate in via della Polledrara civico n. 29 e in via Delle Conce snc.

Il primo accesso è stato effettuato il giorno 05.03.2021 alla presenza del Curatore   durante il quale si è provveduto ad effettuare un attento monitoraggio di tutte le unità immobiliari costituenti i cespiti del fallimento, determinandone l'esatta ubicazione e consistenza mediante rilievo fotografico.

Successivamente, il sottoscritto, a seguito della comunicazione in merito al provvedimento di improcedibilità relativamente ad alcuni beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, provvedeva a circoscrivere le operazioni peritali ai soli beni residui.

A quest'ultimo riguardo si è provveduto ad effettuare i necessari accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali, Comune di Poli, e successivamente la richiesta di accesso agli atti in data 26/06/2024 finalizzato al reperimento della documentazione edilizia degli immobili oggetto del fallimento presso la ripartizione urbanistica comunale.

In data 23.05.2025 è stato effettuato un ulteriore accesso provvedendo ad effettuare un attento monitoraggio delle unità immobiliari costituenti i cespiti del fallimento, determinandone l'esatta ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione e lo stato di occupazione. È stato, altresì, realizzato un attento rilievo anche fotografico. Durante tale accesso non è stato possibile prendere visione dell'interno di alcuni beni in quanto risultavano occupati.

Infine, perdurando alcune difficoltà nell'avere riscontro alla richiesta di accesso agli atti edilizi si è provveduto ad effettuare un incontro con i tecnici presso i loro uffici nel Comune di Poli.

PREMESSA

I beni oggetto di fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** – Box auto ubicato al piano seminterrato di un edificio sito nel territorio comunale di Poli (RM), via della Polledrara civico n. 29, interno D.
- **Bene n° 2** - Box auto ubicato al piano seminterrato di un edificio sito nel territorio comunale di Poli (RM), via della Polledrara civico n. 29, interno B.
- **Bene n° 3** - Box auto ubicato al piano seminterrato di un edificio sito nel territorio comunale di Poli (RM), via della Polledrara civico n. 29, interno C.
- **Bene n° 4** – Locale deposito (cantina) ubicato al piano seminterrato di un edificio sito nel territorio comunale di Poli (RM), via della Polledrara civico n. 29, interno F.
- **Bene n° 5** – Locale lavatoio-ripostiglio ubicato al piano terra di un edificio sito nel territorio comunale di Poli (RM), via della Polledrara civico n. 29, interno H.
- **Bene n° 6** – Locale magazzino ubicato al piano seminterrato di un edificio sito nel territorio comunale di Poli (RM), via Delle Conce, civico snc.

BENE N°1

- Box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno D, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 3 box auto con 3 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 501.

DESCRIZIONE

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 21,39 e superficie lorda commerciale pari a mq. 25,91. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

RIFINITURE

- pavimento industriale in calcestruzzo colorato
- pareti con intonaco rustico
- porta basculante in lamiera zincata
- impianti: elettrico

TITOLARITÀ

Proprietà: GRUPPO BRUGNOLI S.r.l.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- GRUPPO BRUGNOLI S.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box auto confina con rampa di accesso condominiale da via Tivoli, box auto sub. 509, scala esterna di accesso condominiale e terrapieno sul retro, salvo altri.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
box auto	21,39	25,91	1,00	25,91	2,70 m	seminterrato

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	670	501		C/6	7	21 mq	27 mq	€ 10,19	S1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è discreto.

PARTI COMUNI

Il box auto risulta inserito in contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Edificio di n. 3 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato servito da n.1 scala esterna condominiale
- Fondazioni su plinti in cemento armato;
- Strutture verticali in pilastri in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a due falde inclinate;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Scala esterna condominiale in peperino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Concessione edilizia a sanatoria n°70 del 03/09/2003, protocollo n° 826 presentato il 28/02/1995, per l'esecuzione di lavori di ampliamento del piano interrato adibito a box e ripostigli in difformità della concessione edilizia n°269 del 01/07/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

È stata riscontrata totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi esistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N°2

- Box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno B, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 3 box auto con 3 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 506.

DESCRIZIONE

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 23,08 e superficie lorda commerciale pari a mq. 25,20. Per il bene in questione non è stato possibile effettuare alcun accesso.

RIFINITURE

- porta basculante in lamiera zincata

TITOLARITÀ

Proprietà: GRUPPO BRUGNOLI S.r.l.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- GRUPPO BRUGNOLI S.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box auto confina con area di manovra spazio comune, box auto sub. 509, box auto sub. 507/508 e terrapieno sul retro, salvo altri.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
box auto	23,08	25,20	1,00	25,20	2,70 m	seminterrato

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	670	506		C/6	7	24 mq	30 mq	€ 11,65	S1

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile stabilire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile stabilire lo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il box auto risulta inserito in contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Edificio di n. 3 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato servito da n.1 scala esterna condominiale
- Fondazioni su plinti in cemento armato;
- Strutture verticali in pilastri in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a due falde inclinate;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Scala esterna condominiale in peperino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Concessione edilizia a sanatoria n°70 del 03/09/2003, protocollo n° 826 presentato il 28/02/1995, per l'esecuzione di lavori di ampliamento del piano interrato adibito a box e ripostigli in difformità della concessione edilizia n°269 del 01/07/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi esistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N°3

- Box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno C, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 3 box auto con 3 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 507-508.

DESCRIZIONE

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 35,20 e superficie lorda commerciale pari a mq. 40,20. Per il bene in questione non è stato possibile effettuare alcun accesso.

RIFINITURE

- porta basculante in lamiera zincata

TITOLARITÀ

Proprietà: SOC. F.LLI BRUGNOLI L & M S.N.C.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- SOC. F.LLI BRUGNOLI L & M S.N.C. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il box auto confina con area di manovra spazio comune, box auto sub. 506 e terrapieno sul retro e sul lato, salvo altri.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
box auto	35,20	40,20	1,00	40,20	2,70 m	seminterrato

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	670	507-508		C/6	7	35 mq	43 mq	€ 16,99	S1

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile stabilire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile stabilire lo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il box auto risulta inserito in contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Edificio di n. 3 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato servito da n.1 scala esterna condominiale
- Fondazioni su plinti in cemento armato;
- Strutture verticali in pilastri in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a due falde inclinate;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Scala esterna condominiale in peperino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Concessione edilizia a sanatoria n°70 del 03/09/2003, protocollo n° 826 presentato il 28/02/1995, per l'esecuzione di lavori di ampliamento del piano interrato adibito a box e ripostigli in difformità della concessione edilizia n°269 del 01/07/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi esistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N°4

- Locale deposito (cantina) ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno F, situato al piano seminterrato di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 4 box auto con 2 cantine al piano seminterrato ed un locale lavatoio-ripostiglio al piano terra. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 503.

DESCRIZIONE

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 5,36 e superficie lorda commerciale pari a mq. 7,60. Per il bene in questione non è stato possibile effettuare alcun accesso.

RIFINITURE

- porta di accesso in lamiera zincata

TITOLARITÀ

Proprietà: GRUPPO BRUGNOLI S.R.L.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- GRUPPO BRUGNOLI S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale deposito confina con area di manovra spazio comune, locale deposito sub. 502, locale deposito sub. 504, salvo altri.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Locale deposito	5,36	7,60	0,30	2,28	2,70 m	seminterrato

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	670	503		C/2	7	5 mq	8 mq	€ 2,43	S1

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile stabilire la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Non è stato possibile stabilire lo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il locale deposito risulta inserito in contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Edificio di n. 3 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato servito da n.1 scala esterna condominiale
- Fondazioni su plinti in cemento armato;
- Strutture verticali in pilastri in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a due falde inclinate;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Scala esterna condominiale in peperino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali:

- Concessione edilizia a sanatoria n°70 del 03/09/2003, protocollo n° 826 presentato il 28/02/1995, per l'esecuzione di lavori di ampliamento del piano interrato adibito a box e ripostigli in difformità della concessione edilizia n°269 del 01/07/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi esistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N°5

- Locale lavatoio ripostiglio ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno H, situato al piano terra di una palazzina composta da quattro unità abitative distribuite tra piano terra, primo e secondo. L'edificio include anche altri 4 box auto con 3 cantine al piano seminterrato. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 9, particella 670 sub 505.

DESCRIZIONE

Il locale è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 14,32 e superficie lorda commerciale pari a mq. 16,50 adibito a lavatoio e ripostiglio. Per il bene in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso. Il locale risulta intercluso, in quanto privo di un accesso diretto e autonomo dal passaggio comune condominiale. L'accesso al locale è consentito esclusivamente entrando dal cancello pedonale dell'unità abitativa, sub 5, interno n°1, di proprietà di terzi non interessati dalla procedura fallimentare, e percorrendo un tratto della corte esclusiva, sub 2.

RIFINITURE

- pavimento in gres porcellanato
- pareti intonacate e tinteggiate
- porta in lamiera zincata
- impianti: elettrico, idrico

TITOLARITÀ

Proprietà: GRUPPO BRUGNOLI S.R.L.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- GRUPPO BRUGNOLI S.R.L. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale lavatoio ripostiglio confina con passaggio comune, unità abitativa sub 5 con corte esclusiva sub 2, unità abitativa sub 6 con corte esclusiva sub3, salvo altri.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	Hm	PIANO
Locale lavatoio ripostiglio	14,32	16,50	0,40	6,60	2,50 m	terra

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
9	670	505		C/2	7	12 mq	16 mq	€ 5,83	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è mediocre avendo riscontrato alcune problematiche legate alla presenza di fenomeni di infiltrazione e di umidità, localizzati in alcune parti del soffitto, proveniente dalla scala esterna condominiale e pianerottolo di arrivo al primo piano che costituiscono la copertura del locale.

PARTI COMUNI

Il locale risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITU'

Il locale lavatoio ripostiglio oggetto di fallimento risulta intercluso, in quanto privo di accesso diretto e autonomo dal passaggio comune condominiale. Infatti si può accedere al locale esclusivamente entrando dal cancello pedonale dell'unità abitativa, sub 5, interno n°1, di proprietà di terzi non interessati dalla procedura fallimentare, e percorrendo la loro corte esclusiva, sub 2.

Il locale in oggetto, intercluso, ha diritto a un accesso legale, che può essere garantito tramite una servitù di passaggio, assicurando che il proprietario possa utilizzarlo senza subire gravi pregiudizi legati all'isolamento.

Infatti, la servitù di passaggio è un diritto reale che permette al proprietario del bene intercluso di passare attraverso una proprietà altrui per raggiungere la strada pubblica.

In base alla legge, se il bene intercluso non ha accesso a una via di comunicazione, il proprietario può richiedere al tribunale la costituzione di una servitù di passaggio sul fondo di proprietà altrui che ne permetta l'accesso.

Il Codice civile italiano stabilisce le regole relative alla servitù di passaggio, che deve essere:

- Necessaria: Deve essere essenziale per il fondo intercluso.
- Minimale: Il passaggio deve essere il meno invasivo possibile, sia per il fondo/bene dominante (quello che beneficia del passaggio) sia per il fondo/bene servente (quello su cui viene istituito il passaggio).

Il diritto di passaggio può essere stabilito in due modi:

1. Accordo tra le parti: I proprietari del bene intercluso e del bene servente possono raggiungere un accordo per il passaggio.
2. Sentenza del tribunale: Se non si trova un accordo, il proprietario del bene intercluso può chiedere al tribunale di stabilire il diritto di passaggio, in base alle necessità del bene e alle circostanze del caso.

Le condizioni per ottenere una servitù di passaggio sono le seguenti:

- Assoluta interclusione: Il bene intercluso deve essere completamente senza accesso diretto, o con un accesso inadeguato.
- Necessità del passaggio: Il passaggio deve essere necessario per l'uso normale del bene intercluso.
- Rispetto delle esigenze del bene servente: La servitù deve essere minima, senza eccessivo danno o pregiudizio per la proprietà che concede il passaggio.

In conclusione, il locale oggetto di procedura fallimentare, ha diritto quindi a un accesso legale, garantito tramite una servitù di passaggio, che può essere ricavata nel modo meno invasivo possibile attraversando la corte esclusiva censita al Catasto Fabbricati foglio 9 particella 670 sub. 2, proprietà altrui che separa il locale dal passaggio comune condominiale, permettendo in tal modo di raggiungere direttamente la strada pubblica. In assenza di un eventuale accordo tra le parti, per ottenere la servitù di passaggio sarà necessario effettuare una richiesta presso il tribunale competente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Edificio di n. 3 piani fuori terra e n.1 piano seminterrato servito da n.1 scala esterna condominiale
- Fondazioni su plinti in cemento armato;
- Strutture verticali in pilastri in cemento armato;
- Solai in laterocemento armato;
- Copertura a due falde inclinate;
- Pareti esterne coibentate, intonacate e tinteggiate;
- Tramezzature interne intonacate e tinteggiate;
- Scala esterna condominiale in peperino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta legittimato in virtù della seguente autorizzazione edilizia comunale:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n°103 del 19/04/2007 (Protocollo n° 1538 – Pratica edilizia n°198).

REGOLARITÀ EDILIZIA

È stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi esistenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N°6

- Locale magazzino ubicato nel Comune di Poli (RM), in via Delle Conce, civico snc, situato al piano seminterrato di un edificio composto da un solo piano fuori terra. Attualmente è identificato al N.C.E.U. del Comune di Poli al foglio 13, particella 167 sub 502.

DESCRIZIONE

Il locale magazzino è costituito da un unico vano della superficie netta pari a mq. 62,40 e superficie lorda commerciale pari a mq. 83,29. Per il bene in questione non è stato possibile effettuare alcun accesso. Il sottoscritto ha potuto dare uno sguardo sommario e molto limitato all'interno del locale attraverso le grate metalliche delle aperture finestrate.

RIFINITURE

- pareti con intonaco grezzo o mancante
- porta di accesso a due ante in metallo
- n.3 aperture finestrate dotate di sole grate metalliche antintrusione

TITOLARITÀ

Proprietà: GRUPPO BRUGNOLI S.r.l.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- GRUPPO BRUGNOLI S.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il magazzino confina per due lati con via Delle Conce e per i due rimanenti con terrapieno, salvo altri.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	H	PIANO
Locale magazzino	62,40	83,29	0,60	49,97	4,00 m	seminterrato

DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
foglio	particella	sub	z.c.	Categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano
13	167	502		C/2	5	63 mq	85 mq	€ 22,12	S1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, per quanto si è potuto accertare attraverso le finestre con grate, è scadente stante l'assenza di manutenzioni recenti all'interno di un edificio edificato ante 1942.

PARTI COMUNI

Il magazzino non risulta inserito in contesto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Edificio di n. 1 piano fuori terra e n.1 piano seminterrato;
- Strutture verticali in muratura portante in pietra e ricorsi in mattoni;
- Solai in putrelle e tavelloni;
- Copertura a due falde inclinate;
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene in oggetto risulta attualmente occupato.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile privo di titolo abilitativo, costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. Si precisa che tale indicazione insieme alle informazioni che l'immobile in origine era adibito a mattatoio ed è appartenuto fino al 2009 al Comune di Poli, sono state ottenute esclusivamente a seguito dei contatti intercorsi con i tecnici dell'ufficio tecnico comunale, stante l'assenza di documenti ufficiali in risposta alla richiesta di accesso formulata presso l'ufficio tecnico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi in quanto non esistenti. Si è già relazionato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto sono state rilevate opere interne realizzate in difformità della pianta catastale, che hanno portato ad una diversa distribuzione degli spazi interni del locale magazzino, mediante la demolizione di due tratti di tramezzature interne portanti. È stata inoltre realizzata l'apertura di una nuova finestra e l'allargamento della porta di accesso. Tali opere possono comunque essere sanate per l'aspetto edilizio mediante presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria comprensiva di sanzione pecuniaria. Per la parte relativa alle modifiche apportate alle strutture esistenti in muratura portante, è obbligatorio accertare che gli interventi rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche poste dal Testo unico. Quindi è necessario richiedere un confronto preventivo con l'ufficio tecnico comunale al fine di accertare il rispetto delle suddette norme senza il quale tali opere non potranno essere legittimate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA DEI LOTTI

Il giudizio o il valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

I beni oggetto di valutazione vengono comparati ad altri beni di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Nello svolgimento delle operazioni di stima il sottoscritto si è attenuto al principio della ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive. Ne consegue che il presente giudizio peritale viene ad essere determinato nel pieno rispetto del mercato locale, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa. Nel dettaglio il sottoscritto tecnico estimatore, per la determinazione del valore commerciale di mercato dei beni immobiliari costituenti i cespiti del fallimento, dopo aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ha inteso adottare i seguenti criteri di stima:

a) Stima analitica attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuale per i fabbricati

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dalla seguente formula

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

dove

V = valore di mercato;

R = reddito lordo presunto annuo, ricavato dal probabile canone di locazione;

i = imposte e tasse nella misura del 20%;

m = spesa di manutenzione e reintegrazione per immobili che incidono intorno al 15% del reddito lordo;

a = spese generali di amministrazione che vengono fissate al 3% del reddito lordo;

p = perdite di fitto e inesigibilità che vengono fissate nel 3% del reddito lordo;

r = saggio di capitalizzazione che viene fissato nella misura del 3%.

b) Stima sintetica comparativa

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è ricavato mediante un'accurata indagine di mercato presso operatori economici del settore edilizio della zona di ubicazione dei cespiti del fallimento, confrontando i valori unitari reperiti con quanto dettato dall'osservatorio del mercato immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari, prodotto a cura dell'Agenzia delle Entrate.

BENE N°1

- Box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno D, piano seminterrato. Superficie lorda convenzionale mq. 25,91.

a) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	1,8	25,91	12	€ 559,66

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 559,66
i - imposte e tasse 21%	€ 559,66	x	0,21	-€ 117,53
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 559,66	x	0,15	-€ 83,95
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 559,66	x	0,03	-€ 16,79
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 559,66	x	0,03	-€ 16,79
Reddito netto				€ 324,60
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 324,60	/	0,03	€ 10 820,00

b) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 400,00	25,91	€ 10 364,00

c) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 10 820,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 10 364,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 21 184,00	/	2	€ 10 592,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 10 500,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00)

BENE N°2

- Box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno B, piano seminterrato. Superficie lorda convenzionale mq. 25,20.

d) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	1,8	25,20	12	€ 544,32

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 544,32
i - imposte e tasse 21%	€ 544,32	x	0,21	-€ 114,31
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 544,32	x	0,15	-€ 81,65
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 544,32	x	0,03	-€ 16,33
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 544,32	x	0,03	-€ 16,33
Reddito netto				€ 315,71
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 315,71	/	0,03	€ 10 523,00

e) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 400,00	25,20	€ 10 080,00

f) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 10 523,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 10 080,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 20 603,00	/	2	€ 10 301,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 10 000,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

BENE N°3

- Box auto ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno C, piano seminterrato. Superficie lorda convenzionale mq. 40,20.

g) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	1,8	40,20	12	€ 868,32

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 868,32
i - imposte e tasse 21%	€ 868,32	x	0,21	-€ 182,35
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 868,32	x	0,15	-€ 130,25
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 868,32	x	0,03	-€ 26,05
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 868,32	x	0,03	-€ 26,05
Reddito netto				€ 503,63
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 503,63	/	0,03	€ 16 787,00

h) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 400,00	40,20	€ 16 080,00

i) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 16 787,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 16 080,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 32 867,00	/	2	€ 16 433,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 16 000,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € 16.000,00 (euro sedicimila/00)

BENE N°4

- Locale deposito (cantina) ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno F, piano seminterrato. Superficie lorda convenzionale mq. 2,28.

j) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	3,4	2,28	12	€ 93,02

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 93,02
i - imposte e tasse 21%	€ 93,02	x	0,21	-€ 19,54
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 93,02	x	0,15	-€ 13,95
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 93,02	x	0,03	-€ 2,79
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 93,02	x	0,03	-€ 2,79
Reddito netto				€ 53,95
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 53,95	/	0,03	€ 1 798,00

k) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 825,00	2,28	€ 1 881,00

l) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 1 798,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 1 881,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 3 679,00	/	2	€ 1 839,00
PREZZO STIMATO BASE D'ASTA IN CIFRA TONDA				€ 1 800,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € 1.800,00 (euro milleottocento/00)

BENE N°5

- Locale lavatoio-ripostiglio ubicato nel Comune di Poli (RM), in via della Polledrara civico n. 29, interno H, piano terra. Superficie lorda convenzionale mq. 6,60.

m) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	3,4	6,60	12	€ 269,28

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 269,28
i - imposte e tasse 21%	€ 269,28	x	0,21	-€ 56,55
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 269,28	x	0,15	-€ 40,39
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 269,28	x	0,03	-€ 8,08
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 269,28	x	0,03	-€ 8,08
Reddito netto				€ 156,18
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 156,18	/	0,03	€ 5 206,00

n) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 825,00	6,60	€ 5 445,00

o) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 5 206,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 5 445,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 10 651,00	/	2	€ 5 325,00

Al valore di mercato così determinato si rende necessario applicare un coefficiente di riduzione pari al 20% dovuto alla condizione del locale che risulta privo di accesso diretto ed autonomo dal passaggio comune condominiale.

Per cui si avrà: € 5325,00 - (€ 5325,00 x 0.20) = € 5325,00 - € 1065,00 = € 4260,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € 4.000,00 (euro quattromila/00)

BENE N°6

- Locale magazzino ubicato nel Comune di Poli (RM), in via Delle Conce, civico snc, al piano seminterrato. Superficie lorda convenzionale mq. 49,97.

p) STIMA ANALITICA

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r$$

R = reddito lordo = canone unitario di locazione x la superficie per 12 mesi

DESCRIZIONE	canone/mq	sul	mesi	importo
reddito lordo	2,5	49,97	12	€ 1 499,10

DESCRIZIONE				importo
reddito lordo				€ 1 499,10
i - imposte e tasse 21%	€ 1 499,10	x	0,21	-€ 314,81
m - spesa di manutenzione e reintegrazione 15%	€ 1 499,10	x	0,15	-€ 224,87
a - spese generali di amministrazione 3%	€ 1 499,10	x	0,03	-€ 44,97
p - perdite di fitto e inesigibilità 3%	€ 1 499,10	x	0,03	-€ 44,97
Reddito netto				€ 869,48
valore stima analitica unità immobiliare = Rn : r	€ 869,48	/	0,03	€ 28 982,00

q) STIMA SINTETICA

DESCRIZIONE	valore /mq	sul	importo
valore stima sintetica unità immobiliare	€ 600,00	49,97	€ 29 982,00

r) PREZZO STIMATO BASE D'ASTA

STIMA ANALITICA: valore stimato	€ 28 982,00			
STIMA SINTETICA: valore stimato	€ 29 982,00			
VALORE MEDIATO: (STIMA ANALITICA + STIMA SINTETICA) / 2	€ 58 964,00	/	2	€ 29 482,00

Al valore di mercato così determinato si rende necessario applicare una riduzione dovuto alle spese tecniche per sanare le opere riscontrate difformi dalle autorizzazioni comunali e delle spese tecniche relative alla variazione catastale del bene in oggetto, quantificabili in un importo pari a euro 5000,00.

Per cui si avrà: € 29482,00 – € 5000,00 = € 24482,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 11/2020 DEL R.G.E.

Bene	Descrizione	Piano	Catasto	Superficie convenzionale	Prezzo stimato
1	Box auto interno D	Seminterrato	Foglio 9 part.670 sub 501	25,91	€ 10.500,00
2	Box auto interno B	Seminterrato	Foglio 9 part.670 sub 506	25,20	€ 10.000,00
3	Box auto interno C	Seminterrato	Foglio 9 part.670 sub 507-508	40,20	€ 16.000,00
4	Locale deposito (cantina) interno F	Seminterrato	Foglio 9 part.670 sub 503	2,28	€ 1.800,00
5	Lavatoio ripostiglio interno H	Seminterrato	Foglio 9 part.670 sub 505	6,60	€ 4.000,00
6	Magazzino	Seminterrato	Foglio 13 part.167 sub 502	49,97	€ 24.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/06/2025

Il tecnico
Arch. Falconio Gino

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Elaborati planimetrici dello stato dei luoghi
- ✓ N° 3 Foto aerea su base Google Earth
- ✓ N° 4 Documentazione comunale
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Quotazione immobiliari OMI