TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N. 733/2019

Giudice Delegato: [redacted]

Curatori fallimentari:



R E L A Z I O N E di S T I M A

LOTTO N. 14

n.3 Posti auto, siti nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) via Paradiso, censiti all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio Direzione Provinciale di Rieti: al Fgl 4 p.lla 391 sub 18-19-20, cat. C/6, classe 2, consistenza 16mq ciascuno, PT.

[redacted]

Indice:

1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE pag. 5
3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA pag. 9
4. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA pag. 9
5. STATO OCCUPATIVO pag. 10
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI pag. 10
7. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE pag. 10
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO pag. 10
9. GESTIONE DEGLI IMMOBILI pag. 10
10. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO pag. 10
11. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO pag. 15
12. INDICE degli ALLEGATI pag. 16

1. DESCRIZIONE DEI BENI

n.3 POSTI AUTO P T

I beni in esame sono situati esterno di un edificio per civile abitazione costituito da villette a schiere, situati nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), in via Paradiso, e sono censiti all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 4 p.lla 391 sub 18-19-20, cat. C/6, classe 2, consistenza 16mq ciascuno, PT.

Confini: part. 356, sub 1 e sub 2.



Localizzazione dell'area tramite mappa satellitare Google Earth

L'area in cui sono situati i posti auto, è posta nel Comune di Montopoli di Sabina, in provincia di Rieti, alla via Paradiso. La zona è caratterizzata da diverse testimonianze storico-archeologiche e si estende tra il fiume Tevere e il torrente di Farfa e tra Passo Corese e Poggio Mirteto; è posta a nord del centro storico del Comune di Montopoli di Sabina ed ospita costruzioni prevalentemente a carattere residenziale, ma è anche ricca di attività commerciali.

La zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria ecc.) ed è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture.

I posti auto in oggetto sono situati al piano terra nell'area esterna ad un complesso immobiliare costituito di villette a schiera.

L'accesso al lotto è consentito attraverso una stradina che parte da via Paradiso. I tre posti auto sono individuati da muri che li limitano su tre lati ed hanno pavimento costituita di asfalto.

Lo stato manutentivo è buono.

DESTINAZIONE LOTTO N.14	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 18	16,00	1,00	16,00					
posto auto sub 19	16,00	1,00	16,00					
posto auto sub 20	16,00	1,00	16,00					
TOTALE SUPERFICIE	48,00		48,00		1,00	1,00	48,00	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							48,00	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda ragguagliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 48,00.

Si precisa che la superficie commerciale è stata misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle tramezzature di divisione con le parti di uso comune.

Le parti strutturali interne e i muri perimetrali sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50 (DPR 138/98 all. C).



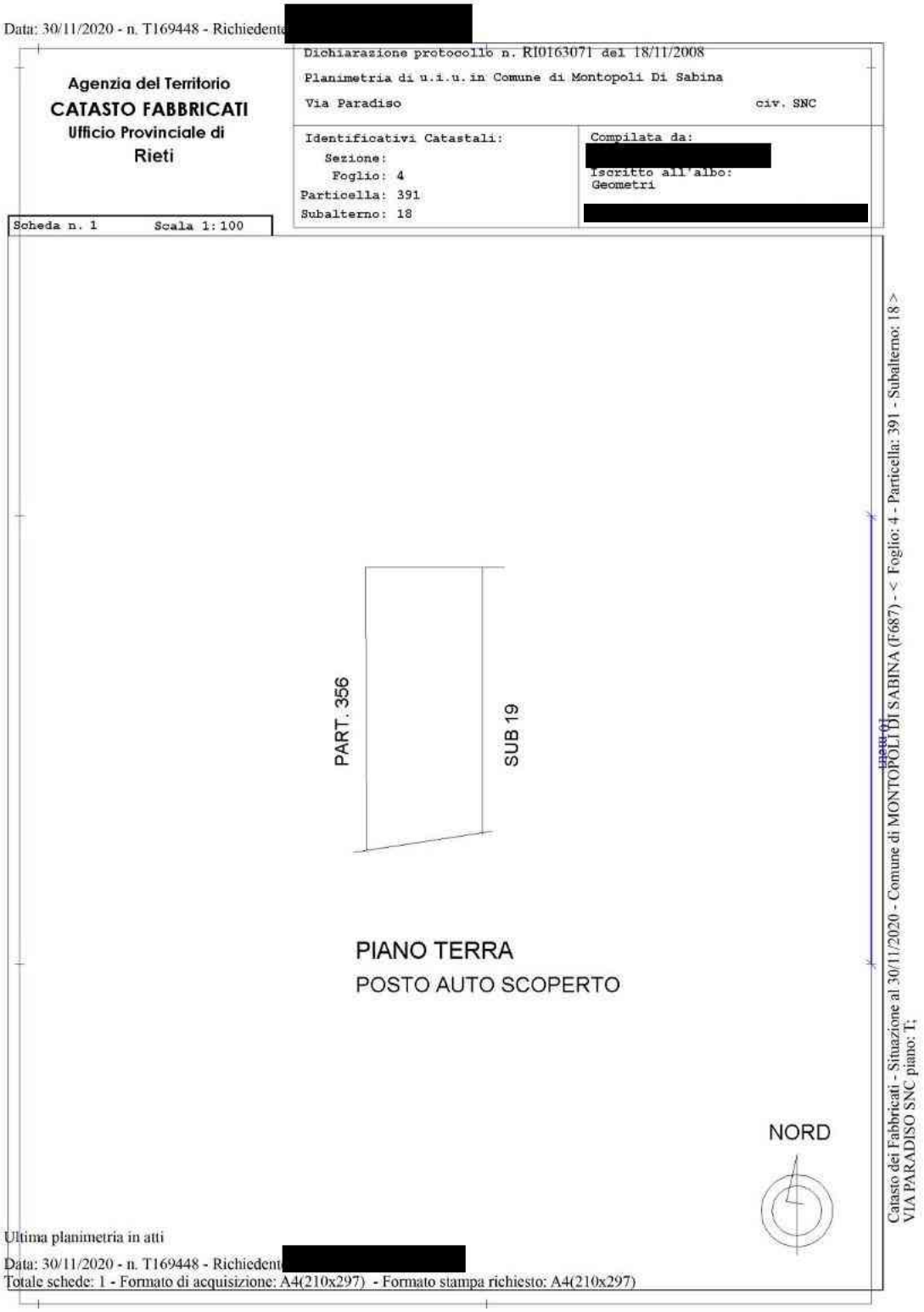
Vista aerea del sito in oggetto



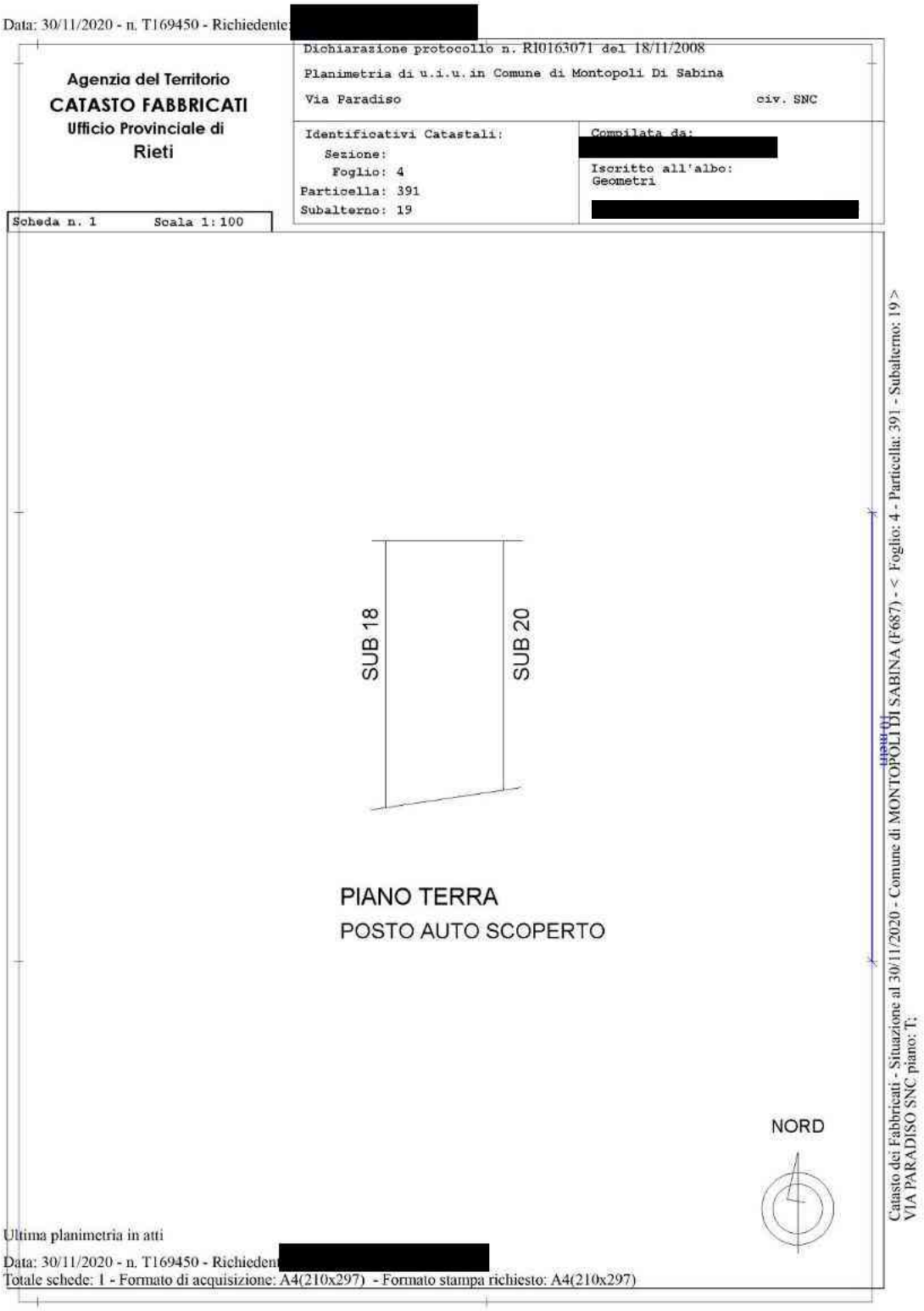
Vista dei tre posti auto

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

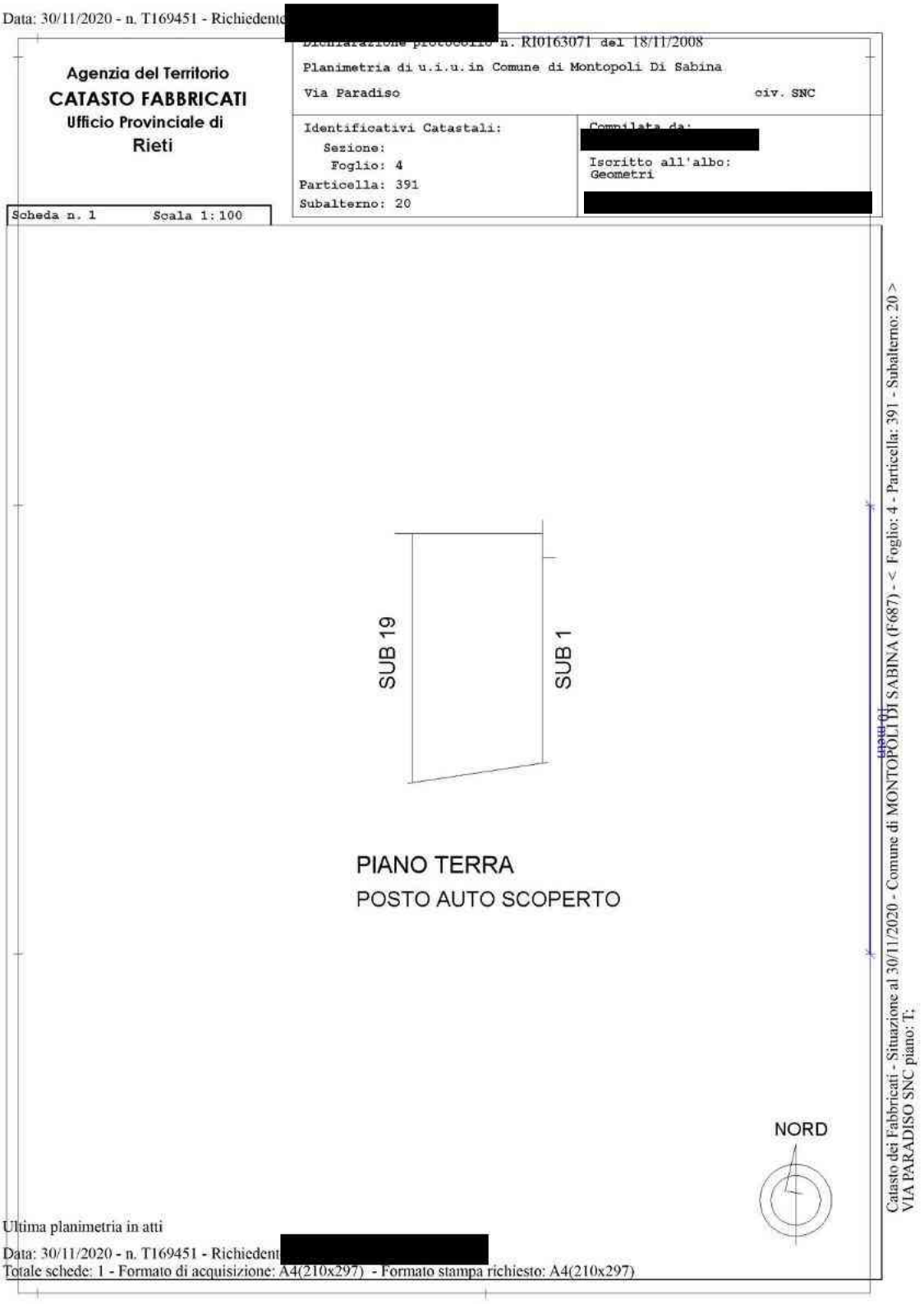
I posti auto sono censiti all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti al Fgl 4 p.lla 391 sub 18-19-20, cat. C/6, classe 2, consistenza 16mq ciascuno, P T.



Planimetria catastale sub 18



Planimetria catastale sub 19



Planimetria catastale sub 20



Estratto di mappa foglio 4 con individuazione della p.lla 391

In seguito al sopralluogo effettuato in data 18/10/2020 gli scriventi hanno riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali del 18/11/2008 allegata.

3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA

Con atto di fusione del 27.12.2014 rep. 2600 racc. 1464, a firma del notai [redacted] in Roma, trascritto all'Agenzia delle Entrate – territorio di Montepulciano il 14/01/2015 Reg. Part. 113, Reg. Gen. 141, l[redacted]ncorporava la società [redacted] roprietaria degli immobili oggetto di stima (cfr allegato).

4. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Vi è una convenzione per il piano di lottizzazione dell'area su porzione della quale e' stato realizzato il fabbricato di cui e' parte quanto in oggetto, stipulata con il Comune di Montopoli di Sabina giusta atto a rogito del segretario comunale del detto Comune in data 11 gennaio 2001, rep. n. 578, regi- strato all'ufficio delle entrate di Rieti il 22 gennaio 2001 al n. 82 e trascritto a rieti il 5 febbraio 2001 al n. 516 di formalita',

5. STATO OCCUPATIVO

I beni allo stato attuale risultano nella disponibilità della curatela.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla visura ipotecaria (cfr. allegato), in capo al bene, estratta dagli scriventi in data 30/06/2021, risultano le formalità di seguito elencate:

ANNOTAZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 516 Registro Generale 6185
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 678/476 del 08/04/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1956 del 2006

TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 136 Registro Generale 173
Pubblico ufficial [redacted] Repertorio 2600/1464 del 27/12/2014
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

ISCRIZIONE del 07/12/2015 - Registro Particolare 875 Registro Generale 9646
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2177 del 13/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 21/12/2015 - Registro Particolare 908 Registro Generale 10047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 5088 del 29/09/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 434 Registro Generale 4199
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11862/2 del 15/05/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 677 Registro Generale 6396
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10452 del 23/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

***

7. VERIFICA SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

L'Immobile non insiste su aree demaniali.

***

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI e ONERI DI ALTRO TIPO

Sul fabbricato, non grava censo, livello e uso civico.

***

9. GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Agli scriventi non sono state fornite informazioni riguardo ai millesimi di proprietà nonché la situazione contabile dei beni.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato del fabbricato è l'entità corrispondente in moneta al valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Pertanto, si procederà applicando il criterio sintetico-comparativo, il criterio analitico per quantificare il valore del fabbricato e per individuare il giusto valore locativo.

Il primo metodo consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni simili o assimilabili al bene da stimare, ed il secondo, relativo alla definizione economica, che consiste nel capitalizzare (dividere) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione da cui è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato.

Fissato il suddetto concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato degli affitti per tipologie di immobili simili o assimilabili a quello oggetto di fallimento, non resterebbe che accertare una serie di canoni comparabili, congrui ed ordinari, individuare quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con la stima utilizzando il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" per questa tipologia di immobili, presuppone una condizione di mercato dei canoni di affitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, e una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Pertanto, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

Vi = R/Cm in cui:

Vi = Valore immobile

Cm = reddito medio lordo annuo

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti beni;
- libertà o meno da vincoli legali.

La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 3% ad una massima del 7%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per una maggiore certezza nella stima del valore locativo si è anche preso in considerazione il metodo di raffronto che conduce alla determinazione del canone di affitto sulla base dell'andamento del mercato delle locazioni di immobili analoghi a quello oggetto di stima, eseguendo una accurata indagine dei valori, procedendo ad analizzare le offerte dei mediatori immobiliari e di privati e consultando gli annunci riportati sulla stampa nazionale.

Per il cespite in esame, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 6 %, pervenendo così al valore capitale determinato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

In conformità del mandato ricevuto, si è proceduto ad autonoma stima effettuata con il criterio sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti nel 2021 o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale (riportato in tabella). È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da:

la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,

il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,

coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze.

Si è considerato anche quanto descritto in tutta la relazione ed i seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva ed eventuale adeguamento sismico in rispetto alla normativa odierna;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica;
- mancanza del certificato di agibilità;
- localizzazione con conseguente determinazione e qualificazione del bacino di utenza;
- collegamenti viari e di trasporto;

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2021 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 150,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 7,00:

LOTTO 14

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

Totale superficie commerciale (tab.)			mq.			48,00
Valore medio al mq. di superficie commercial			€/mq.		€	150,00
Tot. mq.	48 x	€/mq.	150		€	7.200,00 (A)

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale			mq.	48,00		
Reddito annuo presunto		€	7,00	48,00	€	336,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobile =		€	336,00	0,06	€	5.600,00 (B)

Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

(A) + (B) / 2 =	€	6.400,00

VALORE COMMERCIALE LOTTO DI VENDITA € 6.400,00

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ 5.760,00

VALORE COMMERCIALE STIMATO LOTTO 14: € 6.400,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 14: € 5.700,00

11. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL BENE

n.3 POSTI AUTO P T

I beni in esame sono situati esterno di un edificio per civile abitazione costituito da villette a schiere, situati nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), in via Paradiso, e sono censiti all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 4 p.lla 391 sub 18-19-20, cat. C/6, classe 2, consistenza 16mq ciascuno, PT.

Confini: part. 356, sub 1 e sub 2.

Il fabbricato in cui sono situati i posti moto, è posto nel Comune di Montopoli di Sabina, in provincia di Rieti, alla via Paradiso. L'area è caratterizzata da diverse testimonianze storico-archeologiche e si estende tra il fiume Tevere e il torrente di Farfa e tra Passo Corese e Poggio Mirteto. La zona è posta a nord del centro storico del Comune di Montopoli di Sabina ed ospita costruzioni prevalentemente a carattere residenziale, ma è anche ricca di attività commerciali.

I posti auto in oggetto sono situati al piano terra nell'area esterna ad un complesso immobiliare costituito di villette a schiera.

L'accesso al lotto è consentito attraverso una stradina che parte da via Paradiso. I tre posti auto sono individuati da muri che li limitano su tre lati ed hanno pavimento costituita di asfalto.

Lo stato manutentivo è buono.

Vi è una convenzione per il piano di lottizzazione dell'area su porzione della quale e' stato realizzato il fabbricato di cui e' parte quanto in oggetto, stipulata con il Comune di Montopoli di Sabina giusta atto a rogito del segretario comunale del detto Comune in data 11 gennaio 2001, rep. n. 578, regi- strato all'ufficio delle entrate di Rieti il 22 gennaio 2001 al n. 82 e trascritto a rieti il 5 febbraio 2001 al n. 516 di formalita',

VALORE COMMERCIALE STIMATO LOTTO 14: € 6.400,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 14: € 5.700,00

12. INDICE degli ALLEGATI

- Ispezione ipotecaria part.391 sub 18 al 30.06.2021;
- Documentazione catastale;
- Atto di fusione;
- Istanza di liquidazione;
- Documentazione fotografica.

Roma 30/06/2021

