

MARCO PESCIARELLI ARCHITETTO
Via Pietro Cartoni, 21 - 00152 Roma
cell. 339.8835699; tel/fax 06.58203430
marcopesciarelli@gmail.com

TRIBUNALE DI ROMA
Sezione fallimentare

Giudice delegato: dott. Adolfo Ceccarini
Curatore fallimentare: dott.ssa Federica Antonelli

OGGETTO: FALLIMENTO REDA INFISSI SNC DI MASSIMO MASSIMI ED EMIDIO PETRASSI (420/2015). PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN POGGIO MOIANO (RIETI), VIA CATONE N. 3

PREMESSA

Il sottoscritto Marco Pesciarelli, Architetto, con studio in Roma, Via Pietro Cartoni n. 21, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n° 14202, ha ricevuto l'incarico dal curatore fallimentare dott.ssa Federica Antonelli con studio in Roma, Via Lorenzo Valla, 42 di redigere una perizia di stima dell'immobile di cui in oggetto. Il socio fallito Massimo Massimi è proprietario di una quota dell'immobile pari ad 1/9. Scopo della stima è quello di valutare l'immobile ai fini della vendita mediante procedura competitiva. Il prezzo base della vendita, pertanto, corrisponderà ad 1/9 del valore stimato per l'intero immobile.

Descrizione delle operazioni peritali e documentazione disponibile

Lo scrivente tecnico incaricato non ha potuto eseguire un sopralluogo in loco nonostante la richiesta fatta all'approprietà tramite il curatore fallimentare, essendogli stato negato l'accesso. Inoltre al sottoscritto da parte della stessa proprietà non è pervenuto alcun documento riguardante l'immobile in oggetto.

Il sottoscritto ha effettuato le verifiche necessarie a determinare la consistenza del bene e ad acquisire tutte le informazioni relative al mercato immobiliare al fine di poter svolgere l'incarico affidatogli e stilare la presente relazione. Sono stati reperiti presso l'Ufficio provinciale di Rieti-Territorio Servizi catastali n. 4 visure storiche degli immobili, l'estratto di mappa e 5 planimetrie. Le immagini fotografiche riguardano l'esterno dell'immobile e sono state tratte da Google.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia si trova a Poggio Moiano (Rieti) nel territorio compreso tra Via Giulio Cesare e Via Licinese, all'estremità orientale della zona urbanizzata, al confine con la campagna. La zona è caratterizzata da edilizia prevalentemente residenziale, del tipo puntiforme, con fabbricati alti non più di 1-2 piani distaccati dalla strada.

L'immobile consiste in un fabbricato suddiviso in quattro unità immobiliari, di cui tre abitazioni ed un laboratorio. L'area su cui insiste il fabbricato è delimitata da una recinzione in muratura e ferro. L'accesso dalla strada avviene attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile. Le murature esterne dell'immobile si presentano tinteggiate, la copertura è con tetto a falde, i parapetti dei balconi sono del tipo a ringhiera in ferro.

Dalle planimetrie e dalle visure catastali si desume che la disposizione delle unità immobiliari interne è la seguente: c'è un appartamento al piano terra composto da 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio (sub. 1, int. 1); un appartamento al piano primo (sub. 3, int. 2) con accesso

indipendente tramite una scala esterna composto da 5 camere, cucina, bagno, una balconata che gira intorno ad un lato dell'edificio e cantine al piano terra; un piano sottotetto (sub. 4, int. 3) composto da due camere, cucina, bagno ed un piccolo balcone. Al piano terra, confinante con le cantine del sub. 3, c'è il laboratorio (sub. 2) composto da due locali e da un bagno. L'area su cui insiste il fabbricato (corte) è comune agli immobili.

DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI

Ubicazione

Comune di Poggio Moiano (Rieti), Via Catone n. 3

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al Nuovo catasto Edilizio Urbano di Rieti come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
13	323	1	A/3	4	5 VANI	107 mq	284,04 €
13	323	2	C/3	6	81 mq	102 mq	267,73 €
13	323	3	A/3	4	9 VANI	178 mq 170 mq (escluse aree scoperte)	511,29 €
13	323	4	A/3	4	3,5 VANI	75mq 74 mq (escluse aree scoperte)	198,84 €

Si sottolinea che dalla visura catastale effettuata non risultano censite le cantine appartenenti - secondo le planimetrie catastali- al sub. 3.

PROPRIETA'

Gli immobili risultano intestati a: Ida Di Gio Battista nata a Carsoli il 9/02/1934 proprietaria per 6/9; a Claudio Massimi nato a Roma il 9/12/1959 proprietario di 1/9; a Massimo Massimi nato a Roma il 7/04/1947 proprietario di 1/9; a Paola Massimi nata a Roma il 28/08/1965 proprietaria di 1/9.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato da Massimo Massimi e dai suoi parenti e comproprietari dell'immobile.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Le superfici degli immobili sono state desunte dalla visura catastale. La superficie dell'area libera, delle cantine e dei balconi è stata desunta dalla planimetria catastale tramite l'ausilio del programma di grafica vettoriale "Autocad".

Superficie

sub 1 - abitazione piano terra: 107 mq

sub 2 - laboratorio piano terra: 102 mq

sub 3 - abitazione piano primo: 170 mq e 22 mq di balcone con 50 mq di cantine al piano terra

sub 4 - abitazione piano sottotetto: 71 mq e 3 mq di balcone

area libera (corte): 520 mq

Superficie commerciale

Occorre distinguere la superficie commerciale a destinazione d'uso residenziale e quella a destinazione d'uso produttiva (laboratorio).

L'area libera (corte) è comune a tutte le unità immobiliari e non viene considerata nel conteggio delle superfici commerciali.

La superficie commerciale residenziale dell'immobile consiste nella somma della superficie lorda delle abitazioni a cui si aggiunge la superficie dei balconi e delle cantine ragguagliata al 25%.

La superficie commerciale del laboratorio è data dalla somma della superficie lorda del laboratorio.

sub 1 - abitazione piano terra: 107 mq

sub 2 - laboratorio piano terra: 102 mq

sub 3 - abitazione piano primo: 170 mq + 25% di (22 mq + 50 mq) = 188 mq

sub 4 - abitazione piano sottotetto: 71 mq + 25% di 3 mq = 71,75 mq

TOT. superficie commerciale delle abitazioni=(107 mq+188 mq+71,75 mq)= 366,75 mq

TOT. superficie commerciale del laboratorio =102 mq

CRITERI GENERALI DI STIMA

Il bene viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella perizia stessa.

Valutata la consistenza dell'immobile, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni in oggetto, si è proceduto ad eseguire la stima. Di seguito la descrizione dei procedimenti adottati.

Metodo di stima n.1 attraverso i dati di vendita dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del territorio

Gli immobili oggetto della stima ricadono nella zona "B1 Centrale/capoluogo" che è desumibile consultando la mappa "geopoi" dal sito web dell'Agenzia delle entrate; le quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI relative sono le seguenti:

Provincia di Rieti, Comune di Poggio Moiano. Zona B1. Anno 2015 – semestre 2

Per immobili a destinazione d'uso residenziale, stato conservativo normale, tipologia abitazioni civili, il valore di mercato oscilla tra 1100 €/mq e 1400 €/mq, considerando la superficie lorda.

Per immobili a destinazione d'uso produttivo, stato conservativo normale, tipologia laboratorio, il valore di mercato oscilla tra 495 €/mq e 690 €/mq, considerando la superficie lorda.

Considerando il fatto di non aver potuto accedere agli immobili per un sopralluogo, si considera come valore di mercato, il **valore medio dell' intervallo** della banca dati OMI e cioè per gli immobili a destinazione d'uso residenziale sub. 1, 3, 4:

valore unitario residenziale=(1100 €/mq+1400 €/mq)/2=1250 €/mq

per l'immobile a destinazione d'uso produttiva sub. 2

valore unitario laboratorio=(495 €/mq+690 €/mq)/2=592,50 €/mq

Procedendo con il calcolo, moltiplicando il valore unitario con la superficie commerciale degli immobili avremo:

Valore commerciale immobili residenziali = 1250 €/mq x 366,75 mq)= 458.437,50 €

Valore commerciale immobile a destinazione produttiva = 592,50 €/mq x 102 mq)= 60.435 €

Metodo di stima n.2 attraverso la comparazione con valutazioni di beni simili fatti da agenzie immobiliari

Attraverso ricerche effettuate sui siti web dedicati alle pubblicazioni di annunci immobiliari, il sottoscritto ha potuto procedere con l'analisi comparativa di n. 5 beni immobili simili all'immobile oggetto della presente stima per tipologia, destinazione d'uso residenziale nel comune di Poggio Moiano. Attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti ha ricavato un valore di €/mq. Gli immobili trovati sono tutti in buono stato manutentivo.

Non sono stati trovati dati da agenzie immobiliari rispetto alla compravendita di locali ad uso laboratorio nel Comune di Poggio Moiano.

IMMOBILE	PREZZO/MQ
immobile 1	1253,96 €/mq
immobile 2	1277,77 €/mq
immobile 3	1250 €/mq
immobile 4	1215,38 €/mq
immobile 5	1161 €/mq

La media aritmetica dei prezzi/mq trovati è pari a:

valore unitario immobili residenziali= 1231,62 €/mq

Procedendo con il calcolo, moltiplicando il valore unitario con la superficie commerciale degli immobili avremo:

Valore commerciale immobili residenziali= 1231,62 €/mq x 366,75 mq = 451.696,64 €

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE

Di seguito i valori ottenuti con i due metodi di stima per le abitazioni:

Valore commerciale immobili residenziali con dati OMI= 458.437,50 €

Valore commerciale immobili residenziali con dati di mercato= 451.696,64 €

Essendo i valori trovati molto simili, si procede con il calcolo della media aritmetica dei due valori:

Valore commerciale immobili residenziali = (458.437,50 € + 451.696,64 €)/2= 455.067,07 €

Per quanto riguarda il laboratorio, non avendo trovato dati sulla compravendita di beni analoghi, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare il valore commerciale calcolato sulla base dei dati OMI:

Valore commerciale laboratorio= 60.435 €

CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per quanto riportato sopra **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** oggetto della presente stima è dato dalla somma del valore commerciale degli immobili residenziali e del valore commerciale del laboratorio.

455.067,07 € + 60.435 € = 515.502,07 €

di cui la quota di 1/9 è di proprietà di Massimo Massimi:

515.502,07 € /9 = 57.278,01 € ~ 57.000 € in cifra tonda

Che, a giudizio dello scrivente professionista incaricato è da considerarsi il valore a base d'asta della quota immobile oggetto della presente perizia

Certo di aver svolto l'incarico affidatomi con scienza e coscienza, il sottoscritto consegna la presente perizia di stima composta di n°

26

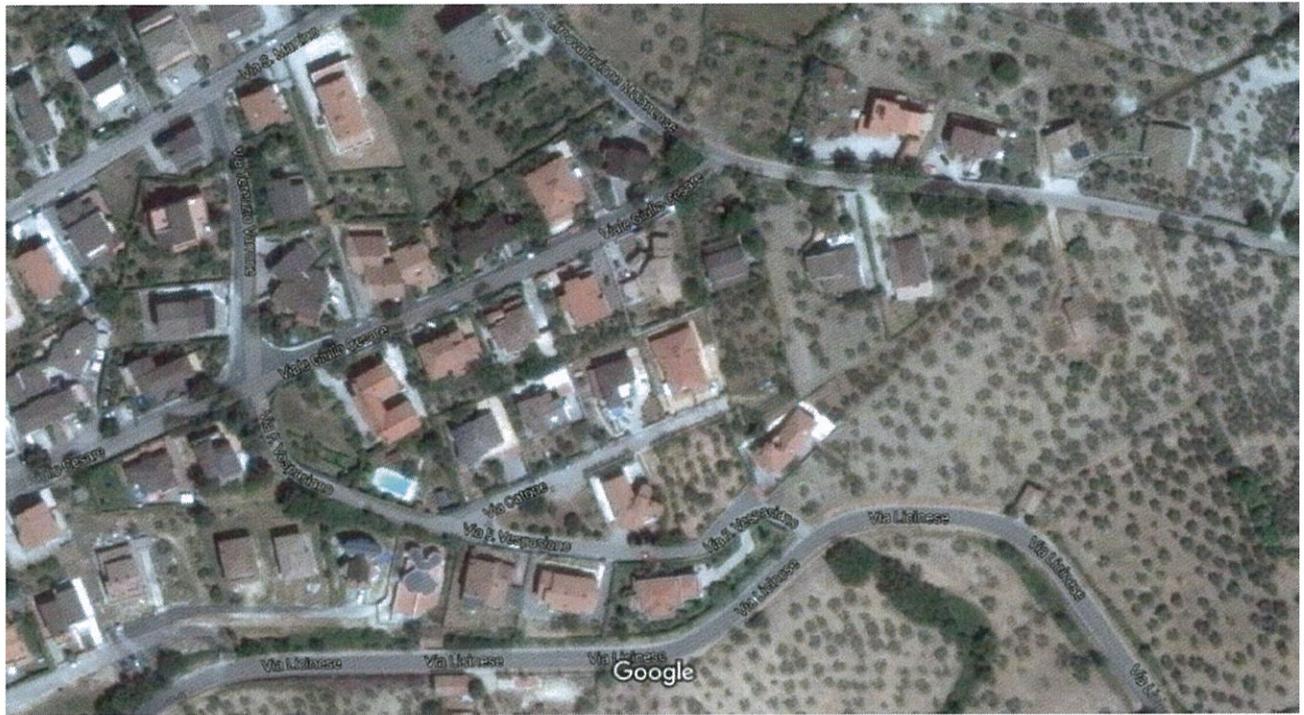
Roma, 11 aprile 2016

arch. Marco Pesciarelli



ELENCO ALLEGATI:

- vista dall'alto tratta da Google
- vista 1 dell'immobile da Via Catone
- vista 2 dell'immobile da Via Catone
- vista 3 dell'immobile da Via Catone
- estratto di mappa catastale
- planimetria catastale generale
- planimetria catastale sub. 1
- planimetria catastale sub. 2
- planimetria catastale sub. 3
- planimetria catastale sub. 4
- visura storica catastale sub. 1
- visura storica catastale sub. 2
- visura storica catastale sub. 3
- visura storica catastale sub. 4
- dati delle quotazioni immobiliari OMI per destinazione residenziale
- dati delle quotazioni immobiliari OMI per destinazione produttiva
- scheda immobili analoghi in vendita a Poggio Moiano n. 1
- scheda immobili analoghi in vendita a Poggio Moiano n. 2
- scheda immobili analoghi in vendita a Poggio Moiano n. 3
- scheda immobili analoghi in vendita a Poggio Moiano n. 4
- scheda immobili analoghi in vendita a Poggio Moiano n. 5



Immagini ©2016 DigitalGlobe.Dati cartografici ©2016 Google 20 m

vista dall'alto



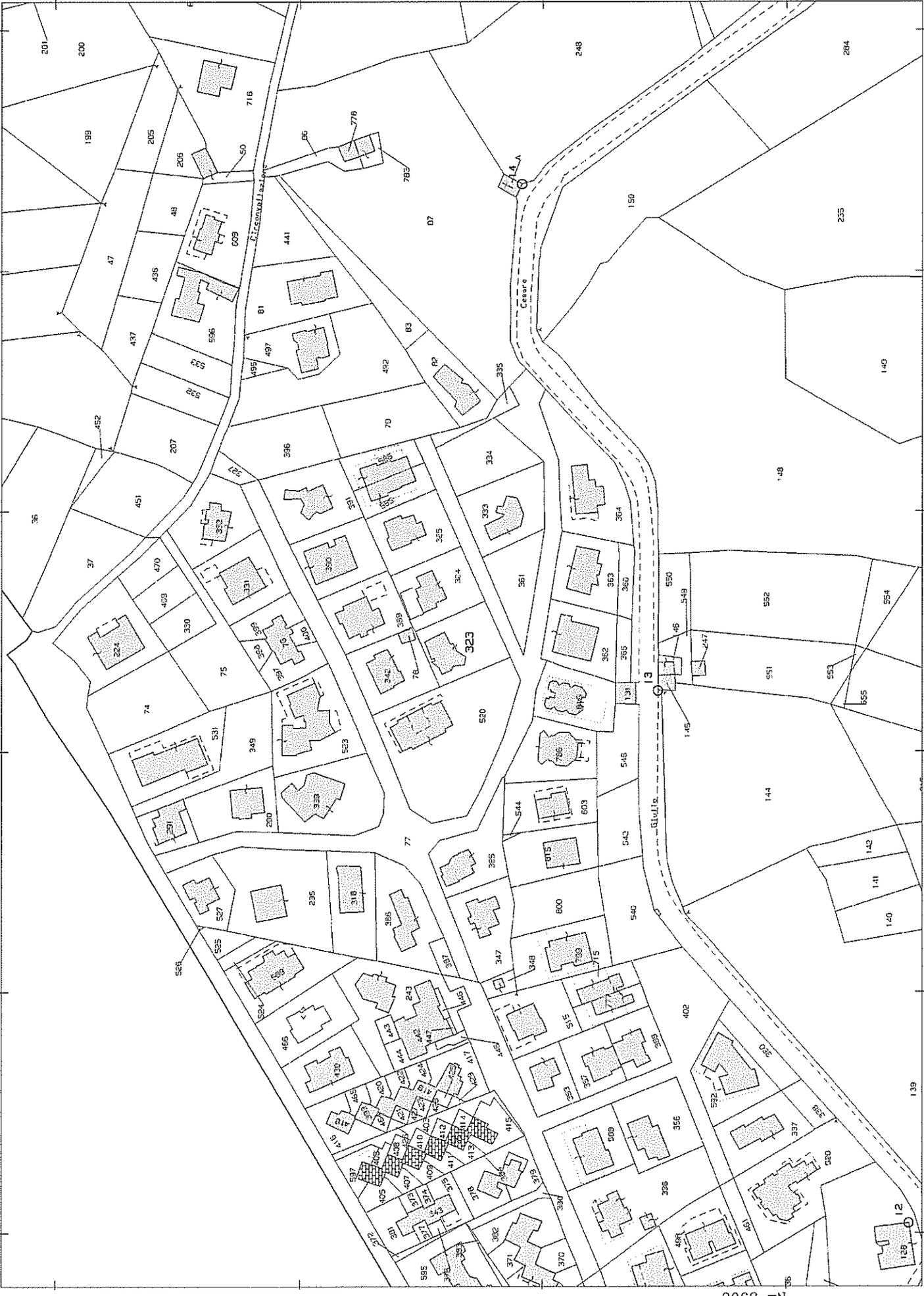
vista 1 da Via Catone



Vista 2 da Via Catone



Vista 3 da Via Catone



N=5900

Comune: POCGIO MOIANO
 Foglio: 13
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534 000 x 378.000 metri
 16-Mar-2016 17:38:15
 Prof. n. T298710/2016

I Particella: 323

E=46300

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2016 - Comune di POGGIO MOIANO (G764) - < Foglio: 13 - Particella: 323 - Elaborato planimetrico >

UFFICIO TECNICO ERARIALE R I E T I	Comune di POGGIO MOIANO		Elaborato Planimetrico
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO	Foglio 13	Particella 323	Scala 1:200

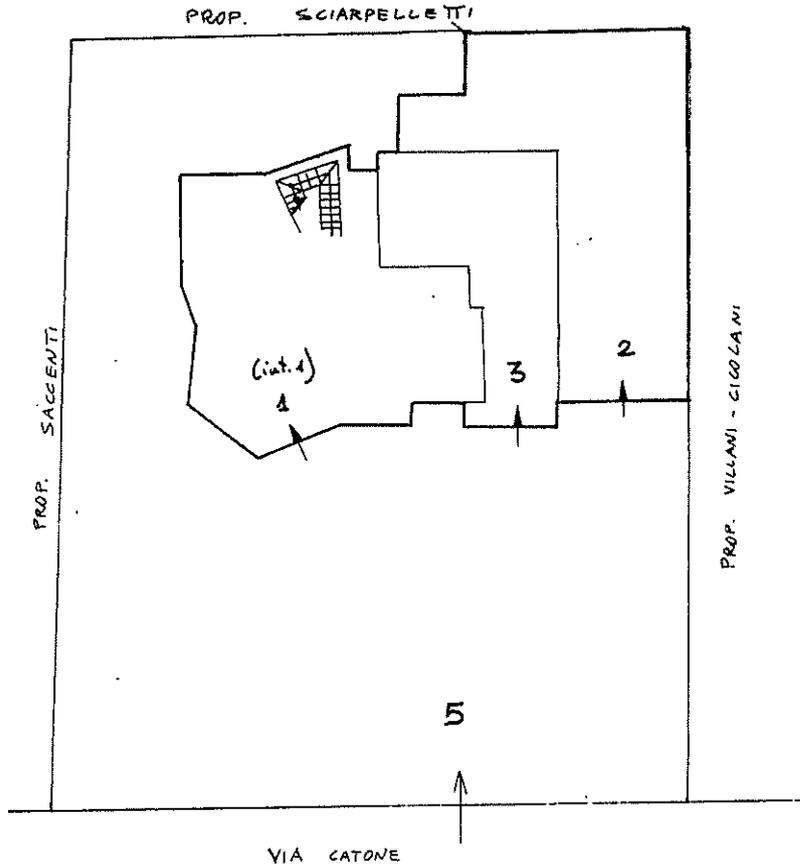
STRALCIO PLANIM. 1:2000

RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N° 2617

DEL 25/2/86



PIANO TERRA (con coste abbassa)



LEGENDA

- Sub. 1 - APPARTAMENTO int. 1 (P.T.)
- Sub. 2 - LABORATORIO (P.T.)
- Sub. 3 - APPARTAMENTO int. 2 (P.1°-T)
- Sub. 4 - " int. 3 (P.2°)

Sub. 5 - COTE CORUNE -



Ultima planimetria in atto



9 FEB 1987

MODULARIO
F. - ng. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

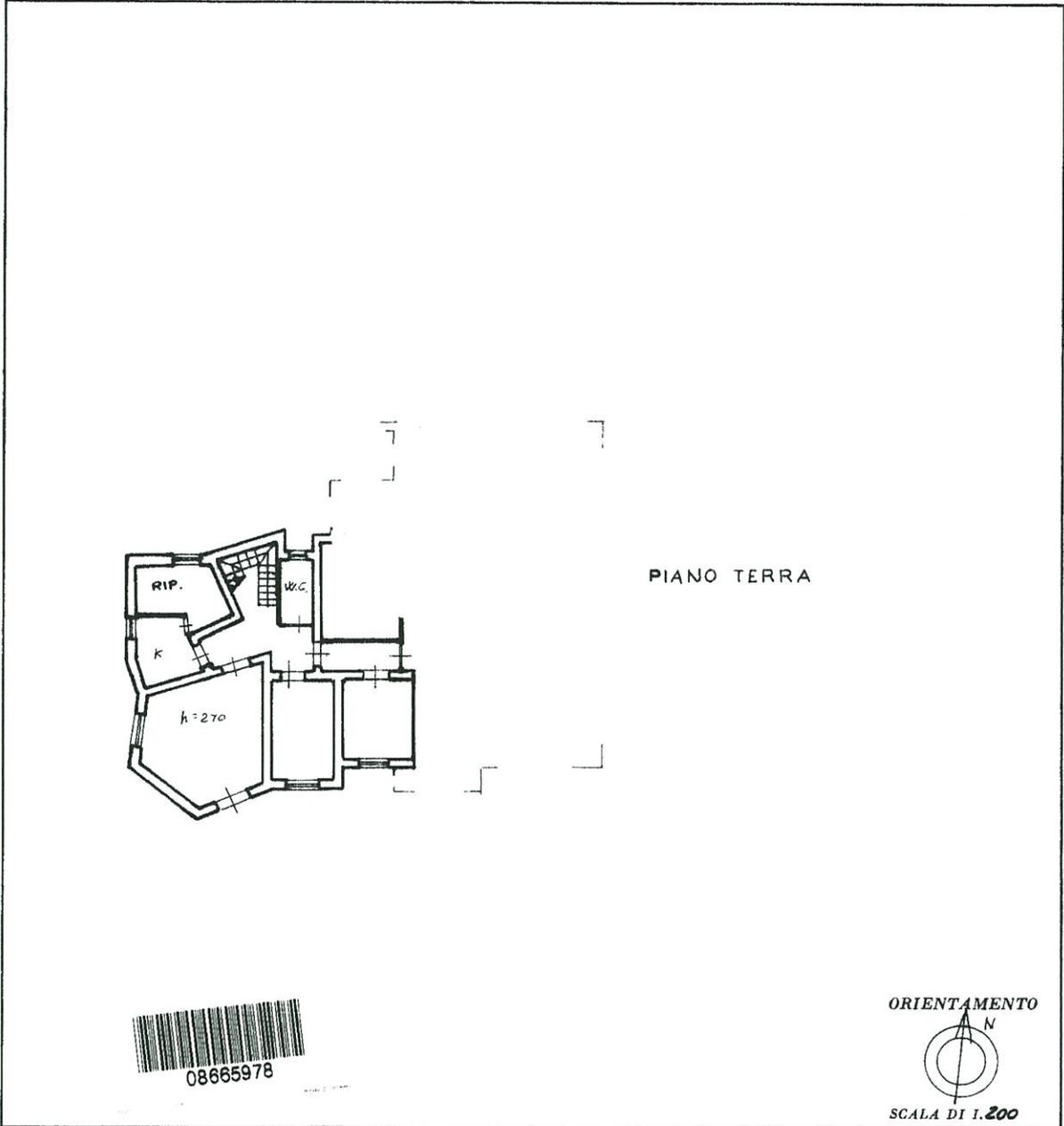
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POGGIO MOIANO Via CATONE
Ditta MASSIMI FIORINO s.p.a. P. MOIANO D. 18-4-'34 & DI GIORATTISTA IDA s.p.a. CAROLI D. 9-2-'34
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RIETI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
AUGUSTO SCIUBBA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RIETI

DATA 9 FEB 1987

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2016 - Comune di POGGIO MOIANO (G764) - < Foglio: 13 - Particella: 323 - Subalterno: 1 >
Via CATONE piano: T interno: 1;

10 metri

MODULARIO
F. n. g. rend. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

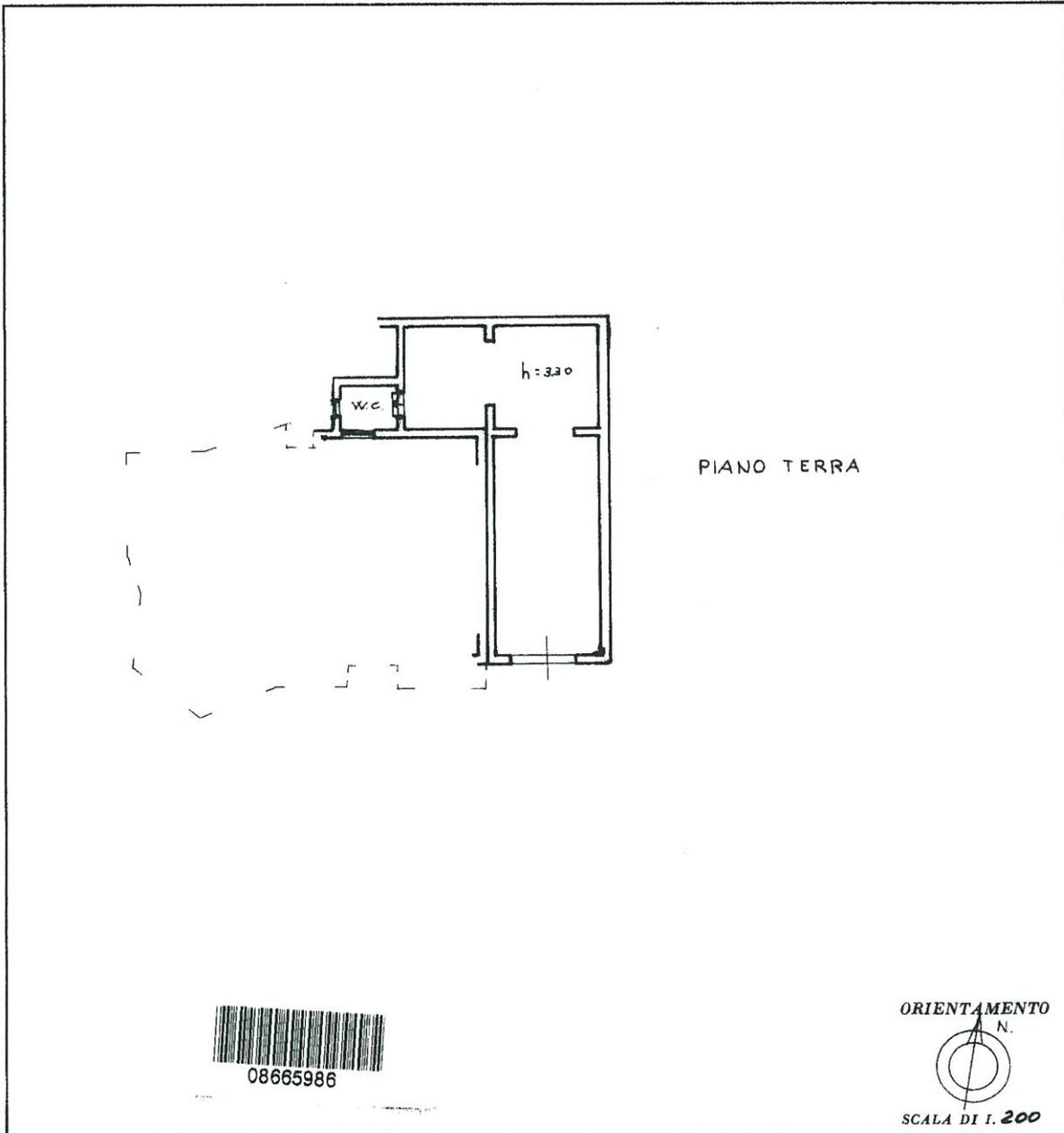
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POGGIO MOIANO Via CATONE
Ditta MASSIMI FIORINO s.r.l. P. MOIANO U. 18-4-34 e DI GIOBATTISTA I.P.A. s.r.l. CAROLI U. 9-2-34
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RIETI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

S. OFFICINE C.T. ROMA

Compilata dal GEOMETRA
AUGUSTO SCIUBBA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RIETI
DATA 9 FEB. 1987
Firma: *[Signature]*

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2016 - Comune di POGGIO MOIANO (G764) - < Foglio: 13 - Particella: 323 - Subalterno: 2 >
CATAONE piano: 1;

MODULARIO
F. - sig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

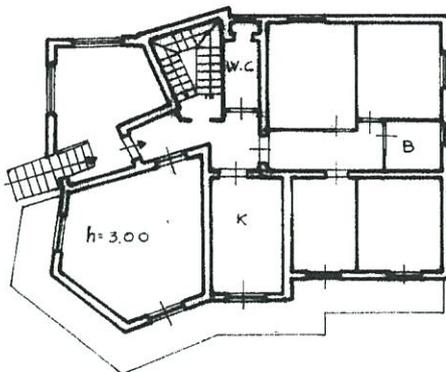
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

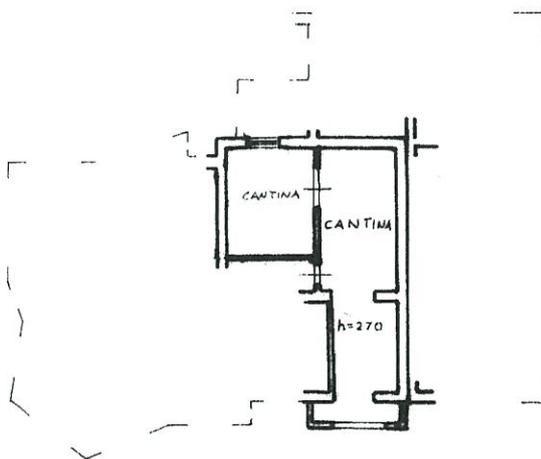
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POGGIO MOIANO Via CATONE

Ditta MASSIMI FLORINDO e P. MOIANO al n. 13-4-31 e DI GIORATTISTA IRA e CARSOLO al n. 2-2-24

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RIETI



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



08665960

Compilata dal GEOMETRA
AUGUSTO SCIUBBA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di RIETI

DATA 9 FEB 1987

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2016 - Comune di POGGIO MOIANO (G764) - < Foglio: 13 - Particella: 323 - Subalterno: 3 >
CATASTO piano: T-1 interno: 2;

10 metri

MODULARIO
F. reg. rend. - 407



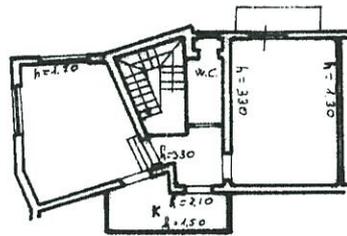
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **POGGIO MOIANO** Via **CATONE**
Ditta **MASSIMI FIORINO** n. **P. MOIANO** il **18-4-1931** a **DI GIOBATTISTA** IDA n. **CARSOLI** il **9-2-34**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **RIETI**



PIANO SOTTOTETTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO **RISERVATO** PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal **GEOMETRA**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

AUGUSTO SCIUBBA

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **RIETI**

DATA **9 FEB 1987**

Firma:



Comune di POGGIO MOIANO (G764) - Foglio: 13 - Particella: 323 - Subalterno: 4 >

10 metri