

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

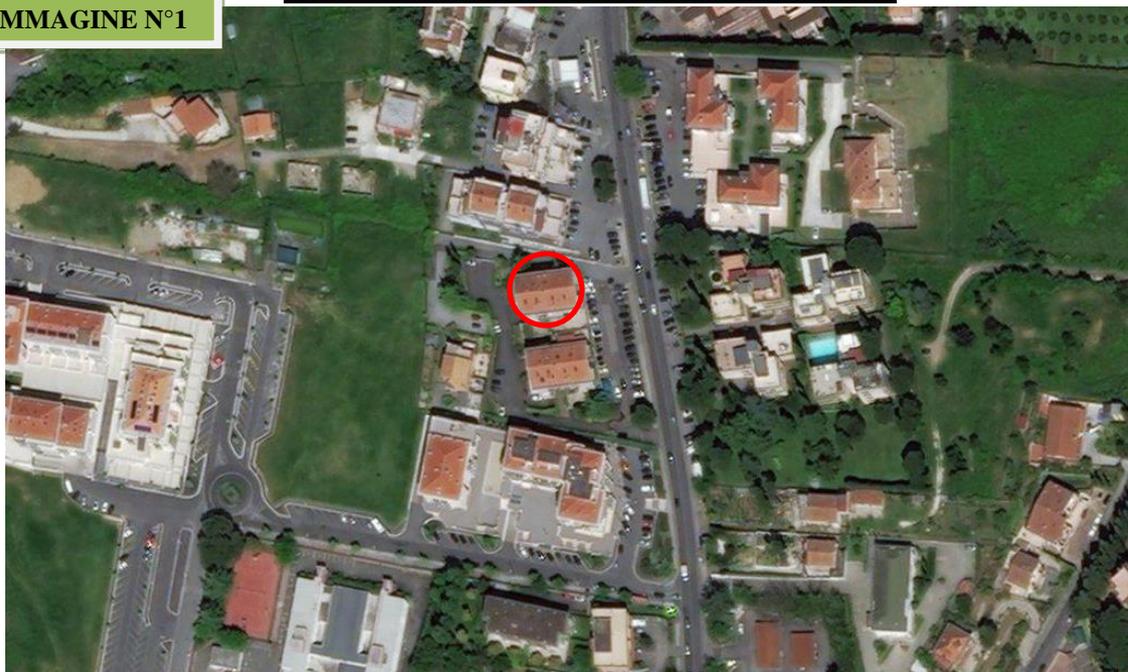
FALLIMENTO N. 480/2016

G.D.: Dr. Claudio Tedeschi

Curatore fallimentare: Dr. Tommaso Mililli

RELAZIONE ESTIMATIVA

IMMAGINE N°1



VISTA AEREA DEL FABBRICATO IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
mappa Google Earth

N°3 BOX AUTO – ROMA, VIA CASSIA n. 1825 – PIANO S2

Fall. N.: 480/2016

Fallimento: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sentenza n. 493/2016 del 27/05/2016



Il sottoscritto arch. Andrea Rossetti nato a Taranto il 19/08/1968, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n°11517 ed all'Albo dei consulenti tecnici ed esperti stimatori del Tribunale di Roma, con studio a Roma in Via Bassano del Grappa n° 16, con provvedimento del G.D. Dott. Claudio Tedeschi, datato 27/07/2016 (depositato in cancelleria il 10/08/2016), ha ricevuto incarico per procedere alla valutazione degli immobili di cui al Fallimento n. 480/2016, di proprietà della società XXXXXXXX e dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Lo scrivente, dopo aver preso in esame la documentazione versata agli atti, aver eseguito l'accesso presso i box auto posti a Roma in via Cassia n. 1825D – il giorno 03/10/2016 e 3/03/2017, (*cfr. verbali allegati*), ha redatto la seguente relazione estimativa avendo effettuato le opportune indagini presso: l'archivio storico capitolino del Comune di Roma, gli archivi dell'ufficio P.A.U (ex IX Dipartimento) del Comune di Roma; il Municipio RM XV; l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma; l'Agenzia delle Entrate.

Oggetto della presente relazione sono tre box auto, siti nello stabile posto a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, identificati all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma:

Lotto 1) - al fgl. 45, p.lla1680, sub.71, int. 24, cat. C/6.

Lotto 2) - al fgl. 45, p.lla1680, sub.48, int.1, cat. C/6.

Lotto 3) - al fgl. 45, p.lla1680, sub.49, int.2, cat. C/6.



QUESITI DELL'INCARICO PERITALE:

- 1) Identificare i diritti reali ed il bene;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene;
- 6) Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione del bene;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per l' immobile per la sola quota;
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

1° QUESITO *identificare i diritti reali ed il bene oggetto del fallimento;*

Piena proprietà dei seguenti beni, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

Lotto 1) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 24, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 71, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 61,10; confini locale: sub 72, sub 70 e sub 78, salvo altri.

Lotto 2) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 1, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub.



48, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 49, sub 78, cortile condominiale, salvo altri.

Lotto 3) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 2, identificato all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 49, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 48, sub 50 e sub 78, salvo altri.

2° QUESITO *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

Gli immobili in esame sono tre box auto siti al piano secondo seminterrato di un fabbricato caratterizzato da negozi al piano terreno ed abitazioni per i restanti due piani (oltre la soffitta), sito nel Comune di Roma, Municipio XV e precisamente in Via Cassia n. 1825 D.



Il fabbricato ricade nella zona denominata La Storta, ed è discretamente collegata al centro di Roma tramite linea tranviaria. Il quartiere è dotato di un discreto livello di servizi e



infrastrutture. I box auto fanno parte di un fabbricato caratterizzato da finiture di media qualità e da un discreto stato di conservazione.

Si accede ai due piani seminterrati tramite due accessi, uno pedonale ed uno carrabile, posti ai lati del fabbricato (*cfr immagine n°2*).

A nord del fabbricato è posto un cancello in ferro automatizzato che delimita l'accesso con la rampa carrabile con cui si può raggiungere il piano secondo interrato.

Tutti i box auto sono dotati di una serranda di metallo e di impianto di illuminazione artificiale. Il Lotto n° 2 e Lotto n° 3, possiedono delle finestrate che permettono l'illuminazione naturale.

Il locali si trovano in discrete condizioni di igiene, conservazione e manutenzione.



Ai sensi del D.M. 26 giugno 2015 n.192, vista la destinazione d'uso degli immobili come box-auto, non è necessaria, ai fini dei passaggi di proprietà degli stessi, la redazione degli attestati di prestazione energetica.



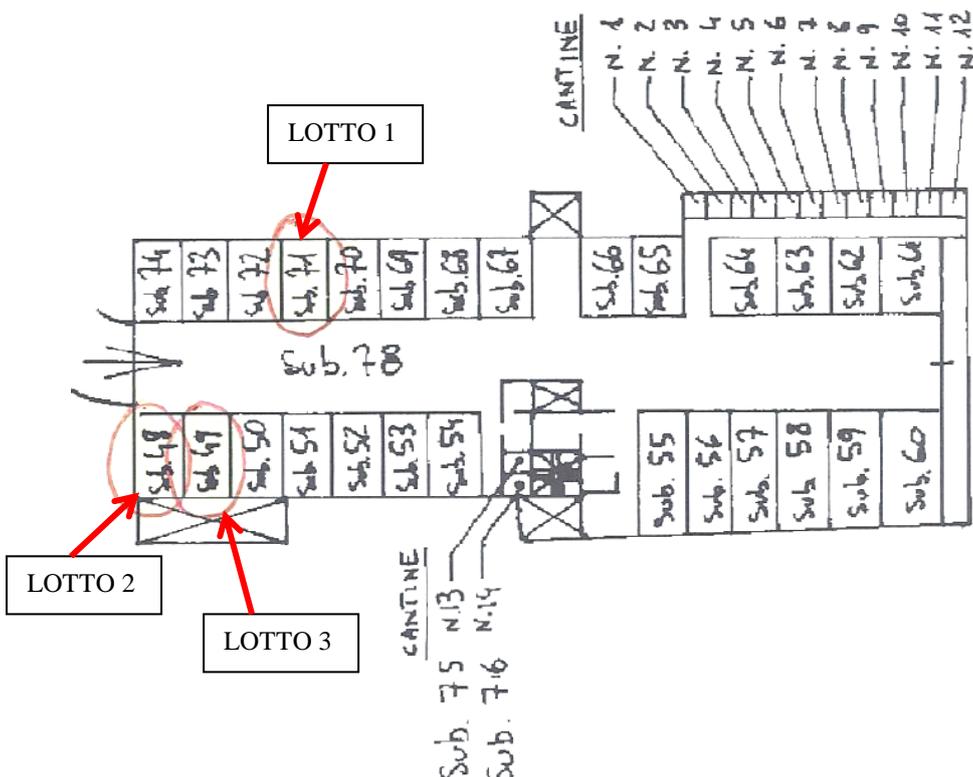
DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Piena proprietà dei seguenti beni, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

Lotto 1) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 24, identificato all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 71, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 61,10; confini locale: sub 72, sub 70 e sub 78, salvo altri.

Lotto 2) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 1, identificato all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 48, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 49, sub 78, cortile condominiale, salvo altri.

Lotto 3) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 2, identificato all’Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 49, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 48, sub 50 e sub 78, salvo altri.



ELABORATO
PLANIMETRICO
PIANO S2:



PLANIMETRIA LOTTO 1 (SUB 71, INT. 24):

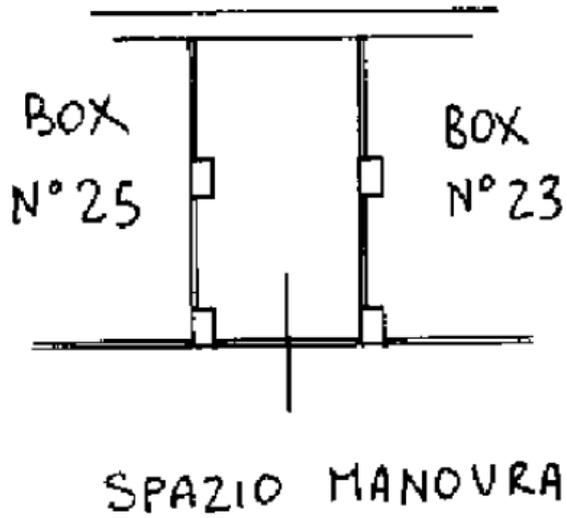


IMMAGINE N°5

PLANIMETRIA LOTTO 2 (SUB 48, INT.1):

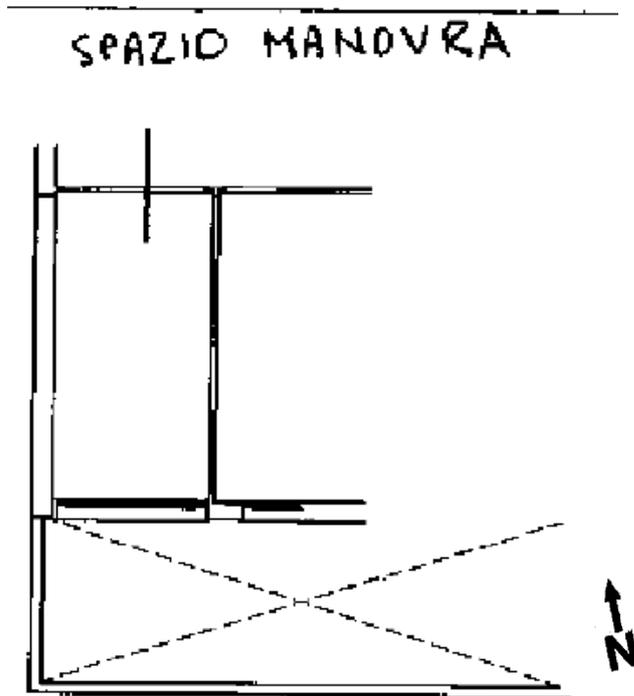
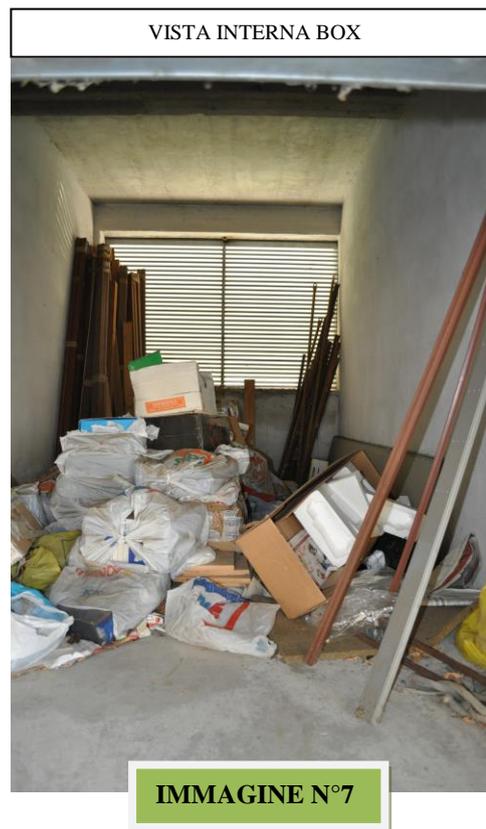
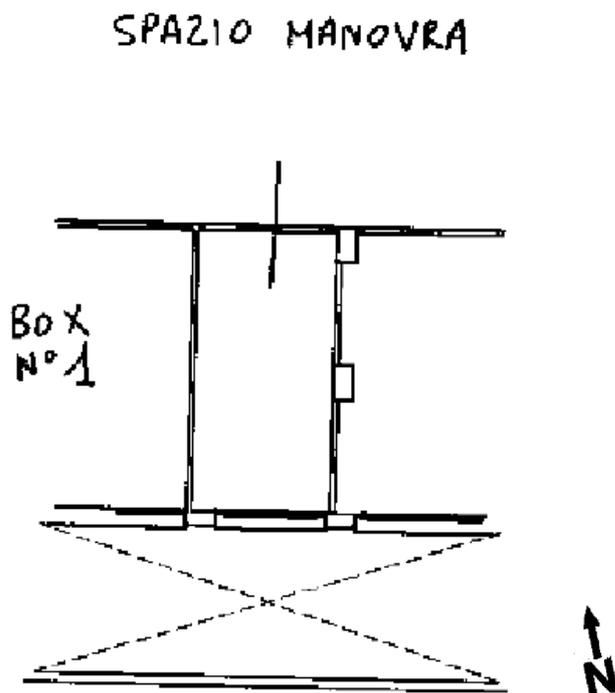


IMMAGINE N°6



PLANIMETRIA LOTTO 3 (SUB 49, INT.2):



Il locali box auto sono così composti (si indica tra parentesi la superficie utile in mq):

- Lotto 1, sub 71(11,18 mq), **superficie commerciale mq 14;**
- Lotto 2, sub 48 (11,70 mq), **superficie commerciale mq 15;**
- Lotto3, sub 49 (11,70 mq), **superficie commerciale mq 15;**

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 (DPR 138/98 all. C).

3° QUESITO *procedere alla identificazione catastale dei beni;*

Lotto 1) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 24, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 71, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 61,10;



Lotto 2) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 1, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 48, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 56,40;

Lotto 3) BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 2, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 49, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 56,40;

Si evidenzia che la planimetria catastale relativa al identificato con il sub 49, riporta il confine posto a est della stessa (erroneamente) come Box n° 2, mentre in realtà quest'ultimo corrisponde al Box n° 3. Sarà pertanto necessario eseguire una esatta rappresentazione grafica catastale per correggere tale errore materaiale.

4° QUESITO *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;*

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO N° 1: BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 24, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 71, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 61,10; confini locale: sub 72, sub 70 e sub 78, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde a mq 11,18, mentre quella commerciale equivale a mq 14.

PREZZO BASE: € 9.800,00

LOTTO N° 2: BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 1, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 48, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 49, sub 78, cortile condominiale, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde mq 11,70, mentre quella commerciale equivale a mq 15.

PREZZO BASE: € 10.500,00



LOTTO N° 3: BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825 D, piano S2, interno 2, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 49, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 48, sub 50 e sub 78, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde a mq 11,70, mentre quella a commerciale equivale a mq 15.

PREZZO BASE: 10.500,00

Al momento del sopralluogo tutte e tre le unità immobiliari sono risultate libere.
Le serrature sono state cambiate e le chiavi sono in possesso del Curatore Fallimentare.

5° QUESITO *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni;*

I tre box-auto sono pervenuti alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita per notar Antonello Faraone trascritto il 16/02/2011 ai nn. 15467/9286 dalla XXXXXXXXXXXX(*cfr allegato*).

Si sottolinea che nel suddetto atto è riportato che la parte venditrice dichiarava, senza tenere in considerazione il “regime Tognoli” e gli atti d’obbligo facenti parte dei titoli edilizi, che i box auto non costituiscono pertinenza di unità abitative anche con riferimento alla Legge 122/89 (legge c.d. Tognoli).

Quanto sopra determina, ad avviso dello scrivente, indubbie perplessità sulla validità del suddetto rogito (che non ha tenuto conto del vincolo pertinenziale obbligatorio) e quindi sulla effettiva titolarità della proprietà degli immobili stessi in capo alla società XXXXXXXX. Pertanto, considerata la possibile compromissione della commerciabilità futura dei beni sul libero mercato e l’eventuale rischio di evizione, la stima finale della base d’asta degli stessi verrà decurtata del 40%.

Alla XXXXXXXXXXXX il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ove sono posti i tre box-auto, è pervenuto con atto per notar De Corato Riccardo trascritto il 23/07/2003 ai nn. 66100/43749 dalla XXXXXXXXXXXX in liquidazione (*cfr allegato*);

Alla XXXXXXXXXXXX in liquidazione, il terreno, è pervenuto con atto per notar Riccardo Clemente trascritto il 24/12/1996 ai nn. 82483/46135 da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ed alle



signore con accettazione di eredità tacita trascritta il 24/12/1996 ai nn. 82484/46136 dal de cuius
XXXXXXXXXX.

Relativamente ai n. tre atti d'obbligo stipulati tutti in data 05/03/1995 e trascritti tutti in data
03/08/1995 a favore del Comune di Roma e contro le sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

Nell'atto d'obbligo ai nn. 53520/32443 veniva riportato che *"..la sig. XXXXXXXXX ha presentato
in data 28/12/1989 al n. di protocollo 81660 e successivi tipi con protocollo 63160 del
24/09/1990 un progetto per la costruzione di un edificio residenziale e commerciale, che il
progetto di cui trattasi è stato approvato dal comune di Roma in data 04/07/1990 subordinando il
rilascio della concessione alla presentazione da parte di esse comparenti di un atto mediante il
quale le Sig. re si obbligano e destinare permanentemente una superficie di mq. 960,44 a
parcheggio condominiale a servizio residenziale dell'edificio così distinta: mq. 596,60 al piano
interrato e mq. 363,84 al piano pilotys seminterrato e una superficie di mq. 312 al piano terra a
parcheggio di uso pubblico..." (cfr allegato).*

Nell'atto d'obbligo ai nn. 53521/32444 veniva riportato che *"..la sig. XXXXXXXXX ha presentato
in data 28/12/1989 al n. di protocollo 81660 e successivi tipi con protocollo 63160 del
24/09/1990 un progetto per la costruzione di un edificio residenziale e commerciale, che il
progetto di cui trattasi è stato approvato dal comune di Roma in data 04/07/1990 subordinando il
rilascio della concessione alla presentazione da parte di esse comparenti di un atto mediante il
quale le Sig. re si obbligano e destinare a vincolare l'area occorrente di mq. 2289,58 al servizio
della progettata costruzione..." (cfr allegato).*

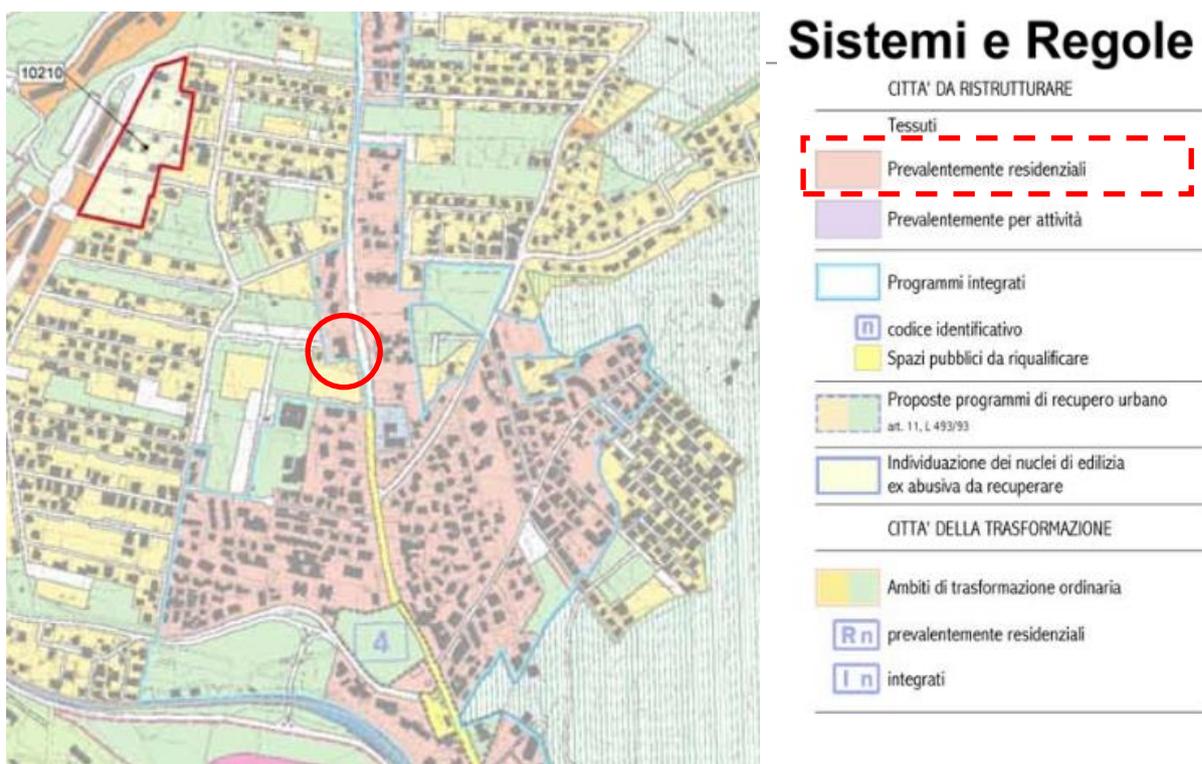
Nell'atto d'obbligo ai nn. 53522/32445 veniva riportato che *"..la sig. XXXXXXXXX ha presentato
in data 28/12/1989 al n. di protocollo 81660 e successivi tipi con protocollo 63160 del
24/09/1990 un progetto per la costruzione di un edificio residenziale e commerciale, che il
progetto di cui trattasi è stato approvato dal comune di Roma in data 04/07/1990 subordinando il
rilascio della concessione alla presentazione da parte di esse comparenti di un atto mediante il
quale le Sig. re si obbligavano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie
coperta a pilotys del piano seminterrato a giorno e libera..." (cfr allegato).*

A seguito di sopralluogo del 04/10/2016 lo scrivente ha rilevato che i beni sono posti al piano
secondo sotto-strada, che corrisponde al piano interrato descritto nell'atto d'obbligo trascritto ai
nn. 53521/32444.



6° QUESITO *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (adottato con delibera di approvazione C.C. n°18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile con la seguente destinazione urbanistica nell'ambito dei sistemi e regole:



CITTA' DA RISTRUTTURARE – Tessuti Prevalentemente residenziali

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati tramite concessioni edilizie n. 166/C del 28/2/1996 e n. 158/C del 17/1/2001, nonché in forza di permesso di costruire n° 310 rilasciato dal Comune di Roma il 13/4/2005 e successiva D.I.A. prot. n. 79427 del 24/11/2005.

Dalla visura eseguita presso gli archivi del Comune di Roma è risultato che per il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è stato rilasciato certificato di abitabilità n°1700/2008.



7° e 14° QUESITO *indicare lo stato di possesso attuale degli immobili; acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*

I tre garage sono pervenuti alla società esecutata XXXXXXXX di XXXXX e XXXXXXXX con atto di compravendita per notar Antonello Faraone trascritto il 16/02/2011 ai nn. 15467/9286 dalla XXXXXXXXX (cfr allegato).

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari sottoposte a procedura fallimentare sono risultate libere.

8° QUESITO *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;*

Da quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma, risultano per tutti e tre i box-auto – al 27/09/2017 – le seguenti formalità (cfr. allegato):

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 6776 Registro Generale 11763
Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Repertorio 68451/24139 del 25/01/2006
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
2. TRASCRIZIONE del 16/03/2006 - Registro Particolare 17798 Registro Generale 31550
Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Repertorio 59880 del 19/04/2004
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
3. ANNOTAZIONE del 23/05/2007 - Registro Particolare 38796 Registro Generale 96217
Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Repertorio 67692 del 21/11/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1132 del 2004
4. TRASCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 9286 Registro Generale 15467
Pubblico ufficiale FARAONE ANTONELLO Repertorio 7127/4365 del 10/02/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 16/02/2011 - Registro Particolare 3254 Registro Generale 15468
Pubblico ufficiale FARAONE ANTONELLO Repertorio 7128/4366 del 10/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
6. ISCRIZIONE del 03/12/2012 - Registro Particolare 16638 Registro Generale 118542
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20414 del 22/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 23909 Registro Generale 37385
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 71355 del 12/12/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Si precisa che non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari la sentenza di fallimento n. 493/2016 del 27/05/2016 emessa nell'ambito del procedimento iscritto al n. 480/2016.

9° , 10° e 11° QUESITO *verificare se i beni ricadano su suolo demaniale; verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo; fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso;*

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non ricade su suolo demaniale e sullo stesso non gravano censo, livello ed uso civico.

I beni fanno parte del Condominio di Via Cassia n° 1825. Non è stato possibile reperire alcun documento condominiale poiché l'amministratore è risultato irreperibile.

12° QUESITO *procedere alla valutazione del bene;*

STIMA DEL VALORE DI MERCATO:

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Roma, zona La Storta, Municipio XV (ex XX), e precisamente in Via Cassia n. 1825 D, zona ben collegata al centro di Roma tramite linea tranviaria. Il quartiere è dotato di un discreto livello di servizi e infrastrutture.

CONSISTENZA (DATI METRICI)

La consistenza in metri quadrati, sulla base dei conteggi effettuati dopo il rilievo eseguito in loco, risulta di:

- Lotto 1, sub 71: superficie commerciale mq 14
- Lotto 2, sub 48: superficie commerciale mq 15
- Lotto3, sub 49: superficie commerciale mq 15

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) degli immobili sottoposti a procedura fallimentare, si basa sul metodo sintetico-comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare, tiene conto sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Per l'anno 2017, la quotazione media stimata corrisponde ad un valore unitario pari a €/mq 1.300,00.

LOTTO 1:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

TABELLA DI CALCOLO

Totale superficie commerciale (tab.)	mq.			14,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€		1.300,00
Tot. mq.	14,00	x	€/mq.	€ 1.300,00
A decurtare:				
Decurtazione 40% per problematiche evidenziate al quesito n° 5 a pag. 9		€		10.920,00
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.		€		9.828,00
PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1 (arrotondato)		€		9.800,00

LOTTO 2:

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

TABELLA DI CALCOLO

Totale superficie commerciale (tab.)	mq.			15,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€		1.300,00
Tot. mq.	15,00	x	€/mq.	€ 1.300,00
A decurtare:				
Decurtazione 40% per problematiche evidenziate al quesito n° 5 a pag. 9		€		11.700,00
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.		€		10.530,00
PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 2 (arrotondato)		€		10.500,00



LOTTO 3:***Critero di valutazione sintetico/comparativo*****TABELLA DI CALCOLO**

Totale superficie commerciale (tab.)	mq.	15,00
Valore medio al mq. di superficie commerciale	€/mq.	€ 1.300,00
Tot. mq. 15,00 x €/mq.	€ 1.300,00	€ 19.500,00

A decurtare:

Decurtazione 40% per problematiche evidenziate al quesito n° 5 a pag. 9 € 11.700,00

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.

€ 10.530,00

PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 3 (arrotondato) € 10.500,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO N° 1: BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825, piano S2, interno 24, identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 71, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 61,10; confini locale: sub 72, sub 70 e sub 78, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde a mq 11,18, mentre quella commerciale equivale a mq 14.

PREZZO BASE: € 9.800,00

LOTTO N° 2: BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825, piano S2, interno 1,

identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 48, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 49, sub 78, cortile condominiale, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde mq 11,70, mentre quella commerciale equivale a mq 15.

PREZZO BASE: € 10.500,00



LOTTO N° 3: BOX AUTO sito a Roma in Via Cassia n.1825, piano S2, interno 2,

identificato all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio del Comune di Roma al Fg 45, part. 1680, sub. 49, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, cons. 12 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 56,40; confini locale: sub 48, sub 50 e sub 78, salvo altri. La superficie utile del bene corrisponde a mq 11,70, mentre quella a commercial equivale e a mq 15.

PREZZO BASE: 10.500,00

Al momento del sopralluogo tutte e tre le unità immobiliari sono risultate libere.

Le serrature sono state cambiate e le chiavi sono in possesso del Curatore Fallimentare.

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegno la presente relazione estimativa, composta da 17 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici, oltre allegati.

ALLEGATI:

- ELABORATO PLAN. CON LOCALIZZAZ. IMMOBILI
- PLANIMETRIE CATASTALI
- VISURE STORICHE CATASTALI
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- FOTOGRAFIE
- ATTI D'OBBLIGO
- ATTO ACQUISTO TERRENO SU CUI E' STATO COSTRUITO IL FABBRICATO
- ATTO DI ACQUISTO_2011_N. 3 BOX AUTO

Roma, li 28/09/2017

ARCH. ANDREA ROSSETTI
(documento firmato digitalmente)

