

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. Dott. Francesco COTTONE

Liquidazione Giudiziale: **N°490/2023** NEW PROEJECT BUILDING Srl.

Curatore: **Avv. Elisabetta FERRINI.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premesso:

- Che il sottoscritto in data **24/04/2024** è stato nominato CTU dal G.D. dott. F. Cottone per la redazione della perizia di stima dei beni di proprietà della società *New Progect Building Srl*, siti nel comune di Roma;
- Che la società è risultata intestataria di n. 3 box nel complesso residenziale sito in Roma, Via Colonnello Tommaso Masala n. 42 e identificati come segue:
 - 1) Comune di Roma N.C.E.U.: Foglio 771 Particella 555 Sub. 39;
 - 2) Comune di Roma N.C.E.U.: Foglio 771 Particella 556 Sub. 39;
 - 3) Comune di Roma N.C.E.U.: Foglio 771 Particella 589 Sub. 229;
- Che in data **17/07/2024**, il sottoscritto ha eseguito l'accesso ai luoghi oggetto di perizia, siti nel comune di Roma, constatandone lo stato dell'arte, rilevandone le dimensioni fisiche e scattando diverse foto documentali;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU procede alla redazione della seguente:

PERIZIA ESTIMATIVA

Il compendio oggetto di stima è costituito da n.3 immobili costituiti da box autorimessa, situati in:

IMMOBILE N.1 BOX AUTORIMESSA INT. 34 – ED. 8

- Comune: ROMA (RM), cap. 00148
- VIA COLONNELLO MASALA, n°42
- Piano: INTERRATO - S1.
- Interno: n. 34
- Edificio: n. 08

IMMOBILE N.2 BOX AUTORIMESSA INT. 38 – ED. 10

- Comune: ROMA (RM), cap. 00148
- VIA COLONNELLO MASALA, n°42

Studio in Roma: Via degli Scipioni, 268/A, 00192

- Piano: INTERRATO - S1.
- Interno: n. 38
- Edificio: n. 10

IMMOBILE N.3 BOX AUTORIMESSA INT. 38 – ED. 11

- Comune: ROMA (RM), cap. 00148
- VIA COLONNELLO MASALA, n°42
- Piano: INTERRATO - S1.
- Interno: n. 38
- Edificio: n. 11

Poiché il compendio è formato da tre differenti immobili posti all'interno di altrettanti edifici situati in un centro residenziale composto da n.16 edifici, si procederà alla risposta dei quesiti peritali descrittivi (quesiti da n.1 a n.6) in forma congiunta per poi descrivere la natura fisica di ciascun immobile determinandone, al termine, la singola valutazione estimativa riportando, in conclusione, un riepilogo delle stime individuate.

IMMOBILE N.1 BOX AUTORIMESSA INT. 34 – ED. 8

1° Quesito: *Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile oggetto di procedura (comune, località, via, caratteristiche interne ed esterne), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.*

Gli immobili, oggetto della presente perizia estimativa, sono situati nel comune di Roma, in località *Muratella ex comprensorio Alitalia* e precisamente in via Colonnello Masala, 42. (vedere Allegato 1 – Localizzazione)

Essi ricadono in un comprensorio denominato Magliana/Muratella - Centro direzionale ALITALIA, e in posizione vicinale alla cinta di grande viabilità denominata G.R.A. - Grande Raccordo Anulare di Roma.

Essi sono posti all'interno di un centro residenziale di nuova realizzazione (anni 2001/2008) denominato *ALTAMIRA*, costituito da 16 edifici di diverse dimensioni e più precisamente ai primi piani interrati S1 degli edifici denominati "N. 8, N. 10, N. 11", con accesso direttamente dal cancello carrabile su strada al civico n.42 della via Colonnello Masala. Il complesso cui gli immobili appartengono è facilmente raggiungibile dallo svincolo del G.R.A., via Generale Amedeo Mecozzi, proseguendo per la stessa via fino alla svolta a destra dove si imbecca la via Colonnello Masala. La posizione è ottimale, poiché pur essendo in una zona tranquilla ma priva di attività commerciali di prossimità, il complesso è immediatamente connesso alla viabilità del G.R.A. e a 15/20 minuti di distanza in auto da tutti i centri commerciali e uffici

pubblici. (Allegato 1 – Localizzazione).

I n.3 box, alla data del sopralluogo, risultano essere LIBERI da masserizie e cose.

(Allegato 5 – Foto documentali Roma) - (Allegato 6 – Verbale di sopralluogo)

I n.3 box oggetto di consulenza sono pervenuti alla soc. New Project Building srl, giusto atto di compravendita stipulato in Roma il 19/07/2011, presso lo studio del notaio dott. Marco PAPI, con repertorio n.122.606, raccolta n.37.642 e trascritto il 22/07/2011 Reg. Part. n.51779 – Reg. Gen. n.83924.

Nello stesso atto, la società “ ” ha venduto alla soc. New Project Building Srl la piena proprietà di:

- *“Nel fabbricato distinto sito in Comune di Roma, Località Muratella, contraddistinto con il numero “8”, del lotto B, avente accesso da via Colonnello Masala, n.42 e precisamente: box auto sito al piano primo sotto strada, distinto con il n. 34 (trentaquattro), confinante con box numero trentatré, spazio di manovra, box numero trentacinque, salvo altri.*
- *“Nel fabbricato distinto sito in Comune di Roma, Località Muratella, contraddistinto con il numero “10”, del lotto C, avente accesso da via Colonnello Masala, n.42 e precisamente: box auto sito al piano primo sotto strada, distinto con il n. 38 (trentotto), confinante con box numero trentasette, spazio di manovra, muro perimetrale per due lati, salvo altri.*
- *“Nel fabbricato distinto sito in Comune di Roma, Località Muratella, contraddistinto con il numero “11”, del lotto C, avente accesso da via Colonnello Masala, n.42 e precisamente: box auto sito al piano primo sotto strada, distinto con il n. 38 (trentotto), confinante con box numero trentasette, box numero trentanove, spazio di manovra, salvo altri.*
- (vedere Allegato 8 – Atto di provenienza e Allegato 4_Visure ipotecarie Roma)

2° Quesito: *descrive il CTU, gli identificativi catastali e se lo stato dei luoghi è conforme agli stessi ovvero se sprovvisto di idoneo accatastamento.*

I n.3 box oggetto di perizia sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Roma, sin dall’impianto del 13/07/2004, prot. RM0538715, come segue:

- **Foglio 771 Particella 589 Sub. 229** – via Colonnello Masala, 42 – Lotto B, edificio 8, interno 34, piano S1, Z.C. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza 34 mq (37 mq lordi), rendita € 159,79;
- **Foglio 771 Particella 555 Sub. 39** – via Colonnello Masala, 42 – Lotto C, edificio 10, interno 38, piano S1, Z.C. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza 37 mq (39 mq lordi) rendita € 173,89;
- **Foglio 771 Particella 556 Sub. 39** – via Colonnello Masala, 42 – Lotto C, edificio 11, interno 38, piano S1, Z.C. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza 30 mq (32

mq lordi) rendita € 140,99;

Intestazione:

❖ **NEW PROGETT BUILDING**, con sede in ROMA CF: 10580421005 - Proprietà per l'intero;

(Allegato 2 –Visura catastale Roma)

Allo stato attuale, si è potuto constatare in fase di sopralluogo che l'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale a meno di piccole imprecisioni grafiche.

3° Quesito: *il CTU riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile.*

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul compendio oggetto di perizia a carico di:

ROMA 1 – IMMOBILI SITI IN COMUNE DI ROMA - FOGLIO 771 – PART. 555/SUB 39 - PART. 556/SUB 39 – PART. 589/SUB 229.

TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Trascrizione del 22/07/2011 – Notaio dott. Marco PAPI, repertorio n.122606, raccolta n.37642, trascritto il 22/07/2011, Reg. Part. n.51779 – Reg. Gen. n.83924.

ISCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE DEL 12/11/2015 - Registro Particolare 19536 – Reg. Generale 116529 – Pubblico Uff.le Rep. 4931/9715 del 11/11/2015, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.2525 del 27/2/2020 (RIDUZIONE DELLA SOMMA)

(Allegato 4 _Visure ipotecarie)

4° Quesito: *il CTU descriva le autorizzazioni urbanistiche, l'intervento e le caratteristiche tecniche del complesso edilizio.*

Descrizione urbanistica dell'intervento

Il complesso edilizio residenziale denominato "ALTAMIRA" è stato costruito in esecuzione di progetto regolarmente approvato, a seguito della Concessione n.974/C, rilasciata dal Comune di Roma in data 17/10/2001 e della Concessione di completamento n.1233/C, rilasciata in data 23/10/2002.

I fabbricati, di cui i n.3 box fanno parte sono stati edificati secondo le seguenti Concessioni:

- **Edificio n.8 lotto B** edificato secondo Permesso di Costruire **n.463** rilasciato in data 11/05/2005, con successiva presentazione al Comune di Roma, Dip. IX, in data 06/06/2005, di una D.I.A. prot. N. 36882;
- **Edificio n.10 lotto C** edificato secondo Permesso di Costruire **n.498** rilasciato in data 20/05/2005, con successiva presentazione al Comune di Roma, Dip. IX, in data 06/06/2005, di una D.I.A. prot. N. 36904;
- **Edificio n.11 lotto C** edificato secondo Permesso di Costruire **n.499** rilasciato in data 20/05/2005, con successiva presentazione al Comune di Roma, Dip. IX, in data 06/06/2005, di una D.I.A. prot. N. 36911;

La società venditrice in data 20/04/2006 ha richiesto il certificato di agibilità per i suddetti edifici che però alla data odierna non risulta ancora essere stato rilasciato. Per l'ottenimento del Permesso di Costruire, sono stati assunti dalla suddetta società venditrice per sé e/o i suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Roma, i vincoli derivanti **dall'atto d'obbligo stipulato con atto a rogito Notaio Cesare Arcangeli di Roma in data 12 luglio 2001 rep. n. 29055/13894**, registrato a Roma 2, in data 17 luglio 2001 al n. 7469 serie 1 e trascritto a Roma 1 in data 13 luglio 2001 al n. 41380 di formalità.

(Allegato 8 – Atto di provenienza)

5° Quesito: *il CTU, indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la presenza di vincoli o servitù gravanti sul compendio.*

Gli immobili in esame sono stati realizzati in forza dei suddetti permessi di costruire e successive D.I.A. e risultano corrispondenti a quanto urbanisticamente autorizzato.

Tuttavia, dal sopralluogo effettuato presso i locali oggetto di stima è emerso che le altezze non corrispondono ai dati riportati sulle planimetrie catastali agli atti. Lo stesso dicasi per piccole rettifiche di irregolarità murarie in edilizia libera. Pertanto si ritiene necessario procedere al deposito di un nuovo DOCFA per ciascun immobile avente come causale l'esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

Allegato 8 – Atto di provenienza – Allegato 2 – Planimetrie catastali)

6° Quesito: *il CTU dica se è possibile vendere i beni in Liquidazione in uno o più lotti.*

Il compendio immobiliare sin qui descritto è vendibile in 3 lotti corrispondenti a ciascun immobile oggetto di stima.

7° Quesito: *il CTU determini il valore del compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato.*

Lo scopo di questo 7° quesito è di determinare il più probabile valore dei beni in esame in base alla loro descrizione e caratteristica fisica, dotazione impiantistica, posizione e, infine, all'attuale valore di mercato di tale categoria di immobili nella zona residenziale ove essi sono ubicati.

LOTTO N.1 - N.1 BOX AUTORIMESSA INT. 34 – ED. 8

Descrizione dell'immobile Foglio 771 Particella 589 Sub. 229

Il bene caduto in Liquidazione Giudiziale è costituito da un locale box autorimessa raggiungibile dall'ingresso carrabile, controllato da guardiania H24 - 7/7, sito in Via Colonnello Masala, 42, attraverso la viabilità interna consortile, per mezzo di una rampa di accesso dotata di cancello automatico che conduce al primo piano interrato dell'edificio n.8. Qui si perviene al box in esame n° 34, che è posizionato come 4° locale sul lato destro dello spazio di manovra. (vedere *Allegato 5 – Foto documentali*) Esso è un box doppio atto all'alloggiamento di n.2 autoveicoli, costituito da unico ambiente completamente vuoto e di forma rettangolare e ha una lunghezza di m 6,94, una larghezza di m 4,95 e un'altezza di m 2,72 (inferiore di poco rispetto al valore indicato di m 2,76, in planimetria catastale agli atti). Le pareti che delimitano il locale sono realizzate in blocchi di cemento alveolare (tipo Gasbeton) di adeguato spessore per la normativa antincendio e sono tinteggiate a tinta lavabile di colore bianco. Completano le dotazioni del box una serranda manuale basculante (dim. m2,42 x m2,20 h) in alluminio con sopraluce incorporato microforato e con serratura tipo funzionante "a mappa" tipo Cerruti e un impianto semplice di illuminazione con una lampada e un interruttore la cui funzionalità non è stato dato verificare per la mancanza di allaccio elettrico.

Si fa presente che all'interno del locale, in corrispondenza del soffitto è presente, in alcuni punti, il passaggio delle tubazioni condominiali di servizio per lo scarico delle acque reflue aventi un'altezza da terra di m 2,44. Inoltre, laddove sulla planimetria catastale agli atti è presente una nicchia (lato a dx dell'ingresso sul muro divisorio con spazio di manovra) ad oggi essa risulta chiusa da una controparete in muratura e dipinta in tinta bianca come il resto del locale. Il locale è in evidente stato di abbandono e disuso.

Alla luce di quanto in precedenza esposto la valutazione dell'immobile in oggetto sarà effettuata tenendo conto della sua destinazione d'uso autorimessa C/6, delle sue condizioni fisiche e della fruibilità funzionale.

Pertanto avremo:

Computo delle superfici commerciali dell'immobile periziato (al netto dei muri perimetrali).

Locale autorimessa mq 34,35 **Mq 34,35**

Valutazione del compendio immobiliare

Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nel medesimo centro residenziale con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi. A tutto ciò deve essere tenuta in considerazione la particolare situazione fisica dell'immobile e delle opere necessarie per riportare lo stesso a una corretta funzionalità.

Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (*Allegato 5 – Foto documentali*)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

- **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;**
- **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;**

Di seguito si avrà:

1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$

Proprietà Soc. NEW PROGETT BUILDING Srl, per 1/1. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2024 – I semestre – Zona MURATELLA – VIALE GAETANO ARTURO CROCCO e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere *Allegato 8 – Quotazioni immobiliari*) il reddito lordo (**RI**) proveniente dal

canone di locazione per l'immobile in oggetto, viste le dimensioni del locale e VISTA LA SCARSITA' DI OFFERTA DI IMMOBILI in locazione nel comprensorio, risulterebbe ammontabile a circa $Rl = € 3.240,00$ (tremiladuecentoquaranta/00) annui (pari ad € 270,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo Sp , per periodi di sfitto o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta Rn del bene in oggetto di stima, che pertanto è: $Rl - Sp = € 3.240,00 - € 874,80 = Rn = € 2.365,20$; dalla nota formula $V = Rn/r$, in cui V è il valore ricercato, Rn è la rendita netta e r il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale C6 ed ubicato in zona commerciale periferica, potremmo assumere un valore pari a 8%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'immobile C6:
 $V = Rn/r = (€ 2.365,20 / 8) \times 100 = € 29.565,00$ arrotondato a: **A) € 29.500,00**

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: *(Dati di mercato/Borsa*

Immobiliare di Roma anno 2024 – I semestre)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che, vista la posizione PERIFERICA dell'immobile in liquidazione e la particolarità dell'immobile di essere all'interno del centro direzionale ALTAMIRA (per cui l'interesse all'acquisto è primariamente rivolto ai residenti), il prezzo medio di vendita al mq di box di analoghe caratteristiche (box doppio per alloggiamento di n.2 autoveicoli costituito da unico ambiente con altezza superiore a m 2,70 e in alcuni punti m 2,44), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.054,00 e € 1.565,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, finiture, dotazioni tecnologiche. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è un locale unico di forma regolare, privo di qualsiasi finitura migliorativa, impianti tecnologici particolari e di quant'altro che identifichi l'immobile come superiore,

si deve prendere in considerazione un valore minimo pari a € 1.054,00/mq.

Tuttavia, il valore così individuato, per l'immobile commerciale in oggetto, deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene.

In particolare si sono definiti:

- X1** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
- X2** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;
- X3** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
- X4** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RICONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

- X1:** L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLO PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00.**
- X2:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE A QUELLO DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**
- X3:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE UGUALE ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 1,00.**
- X4:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE SERVITU' DI PASSAGGIO DI IMPIANTI A SERVIZIO DEL CONDOMINIO CHE DIMINUISCONO L'ALTEZZA A M 2,44 E QUINDI INFERIORE RISPETTO A QUELLI PRESI A RIFERIMENTO, PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 0,90.**

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato:

$$1.054,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = \mathbf{948,60 \text{ €/mq}}$$

Valore di mercato dell'immobile AUTORIMESSA al 2024:

$$\text{MQ } 35,40 \times \text{€/MQ } 948,60 = \text{€ } 33.580,44 \text{ arrotondato a € } 33.500,00$$

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2024:

B) € 33.500,00

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo:

A) € 29.500,00+ B) € 33.500,00 / 2 = € 31.500,00.

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, arrotondato per difetto a € 3.150,00.

Pertanto, avremo un valore finale di: (€ 31.500,00 – € 3.150,00) = € 28.350,00

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL LOTTO N.1 = € 28.350,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI: **LOTTO N.1**

Quota pari all'intero del diritto di piena proprietà su locale box/autorimessa e precisamente:

"Nel fabbricato distinto sito in Comune di Roma, Località Muratella, contraddistinto con il numero "8", del lotto B, avente accesso da via Colonnello Masala, n.42 e precisamente: locale box auto di superficie di mq 35,40 circa, sito al piano primo sotto strada, distinto con il n. 34 (trentaquattro), confinante con box numero trentatré, spazio di manovra, box numero trentacinque, salvo altri.

Dati Catastali:

Foglio 771, Particella 589 Sub. 229 – via Colonnello Masala, 42 – Lotto B, edificio 8, interno 34, piano S1, Z.C. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza 34 mq (37 mq lordi), rendita € 159,79;

PREZZO BASE: € 28.350,00

LOTTO N.2 - N.1 BOX AUTORIMESSA INT. 38 – ED. 10

Descrizione dell'immobile Foglio 771 Particella 555 Sub. 39

Il bene caduto in Liquidazione Giudiziale è costituito da un locale box autorimessa raggiungibile dall'ingresso carrabile, controllato da guardiania H24 - 7/7, sito in Via Colonnello Masala, 42, attraverso la viabilità interna consortile, per mezzo di una rampa di accesso dotata di cancello automatico che conduce al primo piano interrato dell'edificio n.10. Qui si perviene al box in esame n° 38, che è posizionato come ultimo locale sul lato sinistro del lungo corridoio di accesso e spazio di manovra.

(vedere Allegato 5 – Foto documentali) Esso è un box doppio atto all'alloggiamento di n.2 autoveicoli, costituito da un unico ambiente completamente vuoto e di forma rettangolare e ha una lunghezza di m 6,95, una larghezza di m 5,28 e un'altezza di m 2,68 (inferiore rispetto al valore indicato di m 2,90, in planimetria catastale agli atti). Le pareti che delimitano il locale sono realizzate in blocchi di cemento alveolare (tipo Gasbeton) di adeguato spessore per la normativa antincendio e sono tinteggiate a tinta lavabile di colore bianco. Completano le dotazioni del box una serranda (dim. m2,42 x m2,20 h) manuale basculante in alluminio con sopraluca incorporato microforato e con serratura tipo "Yale" non funzionante oltre un impianto semplice di illuminazione con una lampada e un interruttore la cui funzionalità non è stato dato verificare per la mancanza di allaccio elettrico.

Si fa presente che anche all'interno di questo locale, in corrispondenza del soffitto è presente, in alcuni punti, il passaggio delle tubazioni condominiali di servizio per lo scarico delle acque reflue aventi un'altezza da terra di m 2,37. Inoltre, laddove sulla planimetria catastale agli atti è presente una nicchia (lato a dx dell'ingresso sul muro divisorio con spazio di manovra) ad oggi essa risulta chiusa da una controparete in muratura, con due piccole botole ispettive e dipinta in tinta bianca come il resto del locale. Il locale è in evidente stato di abbandono e disuso.

Alla luce di quanto in precedenza esposto la valutazione dell'immobile in oggetto sarà effettuata tenendo conto della sua destinazione d'uso autorimessa C/6, delle sue condizioni fisiche e della fruibilità funzionale.

Pertanto avremo:

Computo delle superfici commerciali dell'immobile periziato *(al netto dei muri perimetrali).*

Locale autorimessa mq 36,70 **Mq 36,70**

Valutazione del compendio immobiliare

Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nel medesimo centro residenziale con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi. A tutto ciò deve essere tenuta in considerazione la particolare situazione fisica dell'immobile e

delle opere necessarie per riportare lo stesso a una corretta funzionalità.

Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. (*Allegato 5 – Foto documentali*)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

- **Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;**
- **Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;**

Di seguito si avrà:

1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$

Proprietà Soc. NEW PROGETT BUILDING Srl, per 1/1. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2024 – I semestre – Zona MURATELLA – VIALE GAETANO ARTURO CROCCO e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere *Allegato 8 – Quotazioni immobiliari*) il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, viste le dimensioni del locale e VISTA LA SCARSITA' DI OFFERTA DI IMMOBILI in locazione nel comprensorio aventi questa superficie di mq 36,70 circa, risulterebbe ammontabile a circa **RI** = € 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui (pari ad € 300,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfiti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** del bene in oggetto di stima, che pertanto è: **RI - Sp** = € 3.600,00 – € 972,00 = **Rn** = € 2.628,00; dalla nota formula **$V = Rn/r$** , in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale C6 ed ubicato in zona commerciale periferica, potremmo assumere un valore pari a 8%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'immobile C6:

$$V = Rn/r = (\text{€ } 2.628,00 / 8) \times 100 = \text{€ } 32.850,00 \text{ arrotondato a: } \mathbf{A) \text{€ } 32.900,00}$$

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: *(Dati di mercato/Borsa Immobiliare di Roma anno 2024 – I semestre)*

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che, vista la posizione PERIFERICA dell'immobile in liquidazione e la particolarità dell'immobile di essere all'interno del centro direzionale ALTAMIRA (per cui l'interesse all'acquisto è primariamente rivolto ai residenti), il prezzo medio di vendita al mq di box di analoghe caratteristiche (box doppio ampio per alloggiamento di n.2 autoveicoli costituito da unico ambiente con altezza di m 2,68 e in alcuni punti m 2,37), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.054,00 e € 1.565,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, finiture, dotazioni tecnologiche. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è un locale unico ampio e di forma regolare, privo di qualsiasi finitura migliorativa, impianti tecnologici particolari e di quant'altro che identifichi l'immobile come superiore, si deve prendere in considerazione un valore medio in relazione alla maggiore superficie di parcheggio, pertanto avremo un valore medio pari a € 1.310,00/mq.

Tuttavia, il valore così individuato, per l'immobile commerciale in oggetto, deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene.

In particolare si sono definiti:

- X1** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
- X2** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;
- X3** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
- X4** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI

IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

- X1:** L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLO PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00**.
- X2:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE A QUELLO DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**
- X3:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE UGUALE ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 1,00**.
- X4:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE SERVITU' DI PASSAGGIO DI IMPIANTI A SERVIZIO DEL CONDOMINIO CHE DIMINUISCONO L'ALTEZZA A M 2,37 E QUINDI INFERIORE RISPETTO A QUELLI PRESI A RIFERIMENTO, PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 0,90**.

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato:

$$1.310,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = \mathbf{1.179,00 \text{ €/mq}}$$

Valore di mercato dell'immobile AUTORIMESSA al 2024:

$$\text{MQ } 36,70 \times \text{€}/\text{MQ } 1.179,00 = \text{€ } 43.260,30 \text{ arrotondato a € } 43.000,00$$

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2024:

B) € 43.000,00

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo:

$$\text{A) € } 32.900,00 + \text{B) € } 43.000,00 / 2 = \text{€ } 37.950,00.$$

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, arrotondato per difetto a € 3.795,00.

Pertanto, avremo un valore finale di: (€ 37.950,00 – € 3.795,00) = € 34.155,00 arrotondato a:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL LOTTO N.2 =

€ 34.000,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI: **LOTTO N.2**

Quota pari all'intero del diritto di piena proprietà su locale box/autorimessa e precisamente:

“Nel fabbricato distinto sito in Comune di Roma, Località Muratella, contraddistinto con il numero “10”, del lotto C, avente accesso da via Colonnello Masala, n.42 e precisamente: locale box auto di superficie di mq 36,70 circa sito al piano primo sotto strada, distinto con il n. 38 (trentotto), confinante con box numero trentasette, spazio di manovra, muro perimetrale per due lati, salvo altri.

Dati Catastali:
Foglio 771 Particella 555 Sub. 39 – via Colonnello Masala, 42 – Lotto C, edificio 10, interno 38, piano S1, Z.C. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza 37 mq (39 mq lordi) rendita € 173,89.

PREZZO BASE: € 34.000,00

LOTTO N.3 - N.1 BOX AUTORIMESSA INT. 38 – ED. 11

Descrizione dell’immobile Foglio 771 Particella 556 Sub. 39

Il bene caduto in Liquidazione Giudiziale è costituito da un locale box autorimessa raggiungibile dall’ingresso carrabile, controllato da guardiania H24, sito in Via Colonnello Masala, 42, attraverso la viabilità interna consortile, per mezzo di una rampa di accesso dotata di cancello automatico che conduce al primo piano interrato dell’edificio n.11. Qui si perviene al box in esame n° 38, attraverso la viabilità di accesso e spazio di manovra avente disposizione a “T e nello specifico sul ramo sinistro dello spazio di manovra come penultimo locale sul lato destro”. (vedere *Allegato 5 – Foto documentali*) Esso è un box doppio di minori dimensioni dei precedenti locali esaminati atto all’alloggiamento di n.2 autoveicoli di dimensioni non superiori a m 1,70 in altezza. Esso è costituito da unico ambiente completamente vuoto e di forma rettangolare avente una lunghezza di m 6,18, una larghezza di m 4,89 e un’altezza di m 1,99 (di molto inferiore rispetto al valore indicato di m 2,90, in planimetria catastale agli atti).

A tal proposito si fa presente che anche all’interno di questo locale, è presente un generale abbassamento dell’altezza dovuta però non a condutture di servizio ma alla presenza di una serie di strutture in c.a. che ne vincolano l’altezza. Infatti, è presente un solaio ribassato avente un’altezza da terra di m 1,99 che si estende per una superficie di circa **mq 19,70** che rispetto alla superficie totale di mq 30,22 **rappresenta il 65% circa** di copertura.

Inoltre, sono altresì presenti altre due altezze riferite ad altrettante strutture in c.a. sovrastanti, che misurano l’altezza di m 2,40 x m 0,40 di larghezza (sul lato sx del

locale) e di m 2,72, in prossimità dell'ingresso al locale su una superficie di m 1,71 x m 3,89 = mq 6,80 nello specifico suddivisa da una trave di altezza m 1,99 da terra. Le pareti che delimitano il locale sono realizzate in blocchi di cemento alveolare (tipo Gasbeton) di adeguato spessore per la normativa antincendio e sono tinteggiate a tinta lavabile di colore bianco. Completano le dotazioni del box una serranda danneggiata (dim. m 3,98 x m 2,02 h, telaio incluso, vano utile di passaggio m 1,77h circa) manuale basculante in alluminio microforato senza sopra luce e dotata di serratura tipo "Yale" non funzionante oltre un impianto semplice di illuminazione con una lampada e un interruttore la cui funzionalità non è stato dato verificare per la mancanza di allaccio elettrico. Il locale è in evidente stato di abbandono e disuso.

Alla luce di quanto in precedenza esposto, la valutazione dell'immobile in oggetto sarà effettuata tenendo conto della sua destinazione d'uso autorimessa C/6, delle sue particolari caratteristiche costruttive e della relativa fruibilità funzionale.

Pertanto avremo:

Computo delle superfici commerciali dell'immobile periziato *(al netto dei muri perimetrali).*

Locale autorimessa mq 30,22 **Mq 30,22**

Valutazione del compendio immobiliare

Sulla base delle citate considerazioni, onde poter pervenire ad una valutazione la più attendibile, dei beni fatti oggetto di perizia, si precisa che la medesima è stata eseguita in base ai valori medi scaturenti da una valutazione sintetica diretta comparativa, operata su valori reperibili e relativi ai manufatti di analoghe dimensioni e destinazioni funzionali situati nel medesimo centro residenziale con caratteristiche simili a quelle in oggetto. Come di consueto, nei procedimenti estimativi tali valori sono stati mediati, con quelli derivanti dal procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito da locazione ottenibile dai beni medesimi. A tutto ciò deve essere tenuta in considerazione le particolari caratteristiche fisiche dell'immobile e delle opere necessarie per riportare lo stesso a una corretta funzionalità (impianto elettrico e serranda basculante).

Si ritiene in questo modo di essere pervenuti al valore più vicino a quello reale, vuoi perché il primo metodo più propriamente risente della dinamica dei prezzi e dei valori di locazione, vuoi perché il secondo meglio si attaglia alle caratteristiche di attualità del mercato, oltre che dalle caratteristiche di mobilità privata e pubblica, nonché per le altre caratteristiche urbanistico – funzionali sopra precisate. *(Allegato 5 – Foto*

documentali)

PERTANTO SI FORMULANO LE SEGUENTI VALUTAZIONI DI STIMA:

- Valore di stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione;
- Valore di stima allo stato dei luoghi attuale sia fisico esterno (riscontrato in data di sopralluogo) sia di risultanze catastali, in riferimento ai valori di mercato attuali;

Di seguito si avrà:

1. Stima basata sulla capitalizzazione del reddito di locazione: $V = Rn/r$

Proprietà Soc. NEW PROGETT BUILDING Srl, per 1/1. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, nelle condizioni fisiche normali di agibilità, della sua posizione logistica e commerciale, rispetto alla zona commerciale e ai punti vendita, in relazione ai dati di riferimento Borsa Immobiliare di Roma per l'anno 2024 – I semestre – Zona MURATELLA – VIALE GAETANO ARTURO CROCCO e infine ai valori correnti di mercato immobiliare (vedere *Allegato 8 – Quotazioni immobiliari*) il reddito lordo (**RI**) proveniente dal canone di locazione per l'immobile in oggetto, viste le dimensioni del locale e VISTA LA SCARSITA' DI OFFERTA DI IMMOBILI in locazione nel comprensorio con questa superficie di mq 30,22 circa, risulterebbe ammontabile a circa **RI** = €2.640,00 (duemilaseicentoquaranta/00) annui (pari ad € 220,00/mese). Detraendo un ammontare di circa il 27%, che chiameremo **Sp**, per periodi di sfitti o inesigibilità e tasse nonché per le spese di mantenimento del bene quali ammortamenti, spese di amministrazione, di manutenzione ordinaria, di assicurazione, ecc., otterremo la rendita netta **Rn** del bene in oggetto di stima, che pertanto è: **RI - Sp** = € 2.640,00 – € 712,80 = **Rn** = € 1.927,20; dalla nota formula **$V = Rn/r$** , in cui **V** è il valore ricercato, **Rn** è la rendita netta e **r** il saggio di capitalizzazione (per questo tipo di immobile di categoria catastale C6 ed ubicato in zona commerciale periferica, potremmo assumere un valore pari a 8%), ne consegue il :

Giudizio di Stima basato sulla Capitalizzazione del Reddito da Locazione per l'immobile C6:

$V = Rn/r = (\text{€ } 1.927,20 / 8) \times 100 = \text{€ } 24.090,00$ arrotondato a: **A) € 24.000,00**

2. Stima basata sul valore di mercato per comparazione: (Dati di mercato/Borsa)

Immobiliare di Roma anno 2024 – I semestre)

Per quanto attiene invece, la stima sintetica ottenuta mediante comparazione, occorre dire che onde pervenire alla definizione dei parametri necessari alla compilazione di tale processo di stima, sono state svolte indagini e ricerche nella zona, nonché estrapolando le informazioni necessarie sulle riviste di settore. Da ciò si è dedotto che, vista la posizione PERIFERICA dell'immobile in liquidazione e la particolarità dell'immobile di essere all'interno del centro direzionale ALTAMIRA (per cui l'interesse all'acquisto è primariamente rivolto ai residenti), il prezzo medio di vendita al mq di box di analoghe caratteristiche (box doppio di minori dimensioni dei precedenti locali esaminati, atto all'alloggiamento di n.2 autoveicoli di dimensioni non superiori a m 1,70 in altezza) costituito da unico ambiente con altezza di m 1,99 e in alcuni punti m 2,40 e m 2,72), per consistenza e finiture, oscilla, anche riguardo al particolare momento di mercato, tra i € 1.054,00 e € 1.565,00 per metro quadrato di superficie coperta, a secondo della ubicazione, superficie, finiture, dotazioni tecnologiche. Nel caso in esame, considerando che l'immobile è un locale unico di forma regolare, privo di qualsiasi finitura migliorativa, impianti tecnologici particolari e di quant'altro che identifichi l'immobile come superiore MA con altezze al di sotto dei m 2,00 per il 65% della superficie, si deve prendere in considerazione un valore minimo pari a € 1.050,00/mq.

Tuttavia, il valore così individuato, per l'immobile commerciale in oggetto, deve essere corretto attraverso l'introduzione di una serie di parametri correttivi che servono ad adattare, in maniera ancora più puntuale, il bene al valore commerciale reale, secondo le caratteristiche attuali del bene.

In particolare si sono definiti:

- X1** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLA DIVERSA UBICAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE RISPETTO ALLA MEDIA DI QUELLI PRESI A CONFRONTO;
- X2** - COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DEL DIVERSO GRADO DI FINITURA E DELLE DIVERSE CARATTERISTICHE TECNICHE ED IMPIANTISTICHE;
- X3** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLE DIVERSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;
- X4** – COEFFICIENTE CHE TIENE CONTO DELLO STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, VALUTANDO I DIFETTI RISCONTRATI SECONDO UNA STIMA SINTETICA.

A TALE RIGUARDO I VALORI DEI COEFFICIENTI SPECIFICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO SONO I SEGUENTI:

- X1:** L'IMMOBILE IN OGGETTO È SITUATO IN POSIZIONE UGUALE RISPETTO A QUELLO PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI AD **X1 = 1,00**.
- X2:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA ESSERE UGUALE A QUELLO DI RIFERIMENTO, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X2 = 1,00**
- X3:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UNO STATO DI MANUTENZIONE INFERIORE A QUELLI PRESI IN CONSIDERAZIONE, QUINDI TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X3 = 0,95**.
- X4:** L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA AVERE UN'ALTEZZA INFERIORE A M 2,00 PER IL 65% DELLA SUPERFICIE E QUINDI PEGGIORATIVO RISPETTO A QUELLI PRESI A RIFERIMENTO, PERTANTO TALE VALORE PUÒ ESSERE PRESO PARI A **X4 = 0,85**.

Dalla metodologia sopra esposta e dai valori di mercato e dei coefficienti di correzione usati deriva la seguente valutazione: valore unitario arrotondato:

$$1.050,00 \text{ €/mq} \times X1 \times X2 \times X3 \times X4 = \mathbf{847,87 \text{ €/mq}}$$

Valore di mercato dell'immobile AUTORIMESSA al 2024:

$$\text{MQ } 30,22 \times \text{€/MQ } 847,87 = \text{€ } 25.622,63 \text{ arrotondato a € } 25.600,00$$

Giudizio di Stima su Valore di Mercato al 2024:

B) € 25.600,00

Pertanto dalla media aritmetica dei dati in precedenza determinati nelle stime 1 e 2, avremo:

$$\text{A) € } 24.000,00 + \text{B) € } 25.600,00 / 2 = \text{€ } 24.800,00.$$

A tale valore dovrà essere applicata una riduzione per l'assenza da garanzia vizi (art. 568 cpc) che possiamo indicare nel 10% del valore individuato, arrotondato per difetto a € 2.480,00.

Pertanto, avremo un valore finale di: (€ 24.800,00 – € 2.480,00) = € 22.320,00 arrotondato a:

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL LOTTO N.3 = € 22.000,00

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI: **LOTTO N.3**

Quota pari all'intero del diritto di piena proprietà su locale box/autorimessa e precisamente:

"Nel fabbricato distinto sito in Comune di Roma, Località Muratella, contraddistinto con il numero "11", del lotto C, avente accesso da via Colonnello Masala, n.42 e precisamente: locale box auto di superficie di mq 30,22 circa sito al piano primo sotto strada, distinto con il n. 38 (trentotto), confinante con box numero trentasette, box numero trentanove, spazio di manovra, salvo altri.

Dati Catastali:

Foglio 771 Particella 556 Sub. 39 – via Colonnello Masala, 42 – Lotto C, edificio 11, interno 38, piano S1, Z.C. 6, Categoria C/6, classe 13, consistenza 30 mq (32 mq lordi) rendita € 140,99;

PREZZO BASE: € 22.000,00

RIEPILOGO VALORI DI STIMA DEI BENI IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL LOTTO N.1 =	€ 28.350,00
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL LOTTO N.2 =	€ 34.000,00
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL LOTTO N.3 =	€ 22.000,00

Tanto doveva il sottoscritto perito in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, li 24 luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Allegati:

N°1 – Localizzazione;
N°2 – Planimetrie catastali;
N°3 – Visure catastali;
N°4 – Visure ipotecarie;
N°5 – Foto documentali;
N°6 – Verbale di sopralluogo;
N°7 – Banca dati immobiliari e annunci;
N°8 – Atto di provenienza.