

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare

**Fallimento n. 489/2021
Bracci Luxury s.r.l.**

**G.D.: Dott. Marco Genna
Curatore Dott. Enrico Proia**

STIMA DI UN BENE IMMOBILE sito nel Comune di Terni

Nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, è stata nominata per la stima dell'immobile di proprietà della società fallita sito in Terni, e precisamente un box auto in Via del Vescovado 16 presso il quale è stato svolto un sopralluogo in data 01.08.2022 (allegato 1).



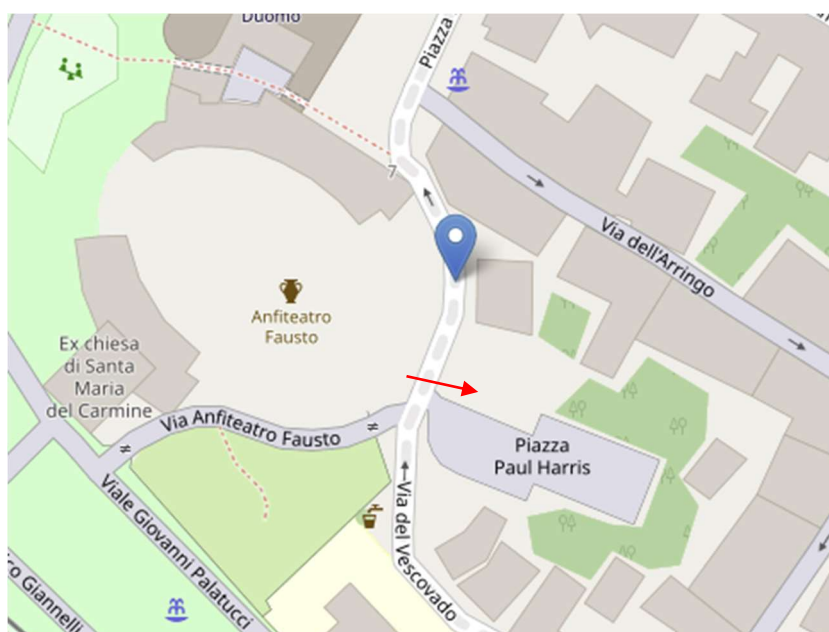
Foto 1 - inquadramento territoriale

La presente relazione si sviluppa secondo il seguente indice:

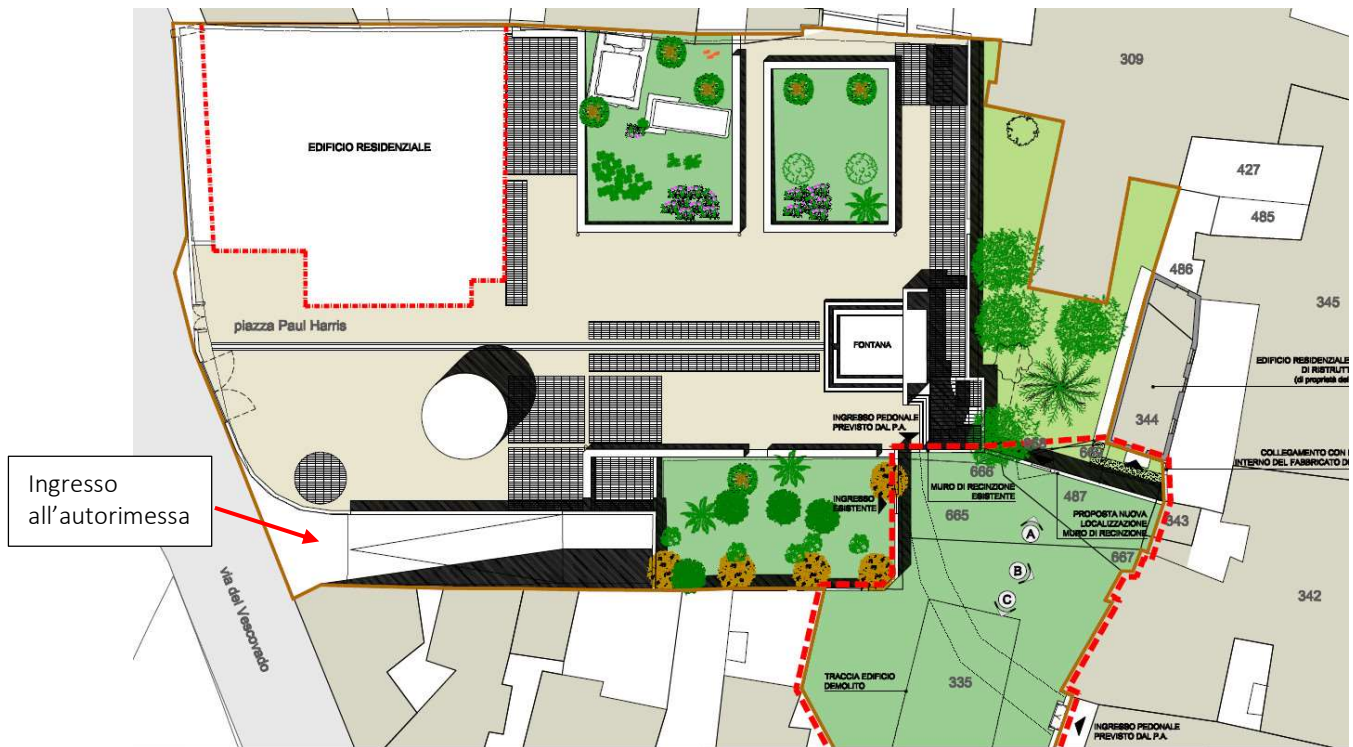
1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
2. SITUAZIONE CATASTALE
3. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
4. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
5. STIMA DELL'IMMOBILE
6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame si trova in Via del Vescovado, nel centro storico della città di Terni in un contesto che vede la vicina presenza del più importante monumento di epoca romana della città; siamo infatti proprio di fronte all'anfiteatro romano nel quartiere Duomo. La zona ha chiare caratteristiche storiche, culturali e archeologiche ed è attualmente interessata da un piano attuativo che prevede la riqualificazione di piazza Paul Harris, l'apertura di un nuovo percorso pedonale interno, nonché la riapertura a breve del cantiere della palazzina residenziale di tre piani ubicata parzialmente sopra al luogo di nostro interesse (allegato 2).



Mappa della zona



Progetto di riqualificazione di piazza Paul Harris (fonte internet)



Foto 2 – Via del Vescovato

vista della palazzina residenziale in costruzione ed ingresso all'autorimessa

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it - 328.78.96.816
 Tribunale Ordinario di Roma - Fallimento n. 489/2021 Bracci Luxury s.r.l.
 G.D. Dott. Marco Genna - Curatore Dott. Enrico Proia

La strada (Via del Vescovado) è a senso unico di marcia ed è accessibile in macchina solo varcando la ZTL.



Foto 3 – Via del Vescovado



Foto 4 – Via del Vescovado

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it - 328.78.96.816
Tribunale Ordinario di Roma - Fallimento n. 489/2021 Bracci Luxury s.r.l.
G.D. Dott. Marco Genna - Curatore Dott. Enrico Proia

L'immobile in esame è un box auto facente parte di un'autorimessa interrata con ingresso da Via del Vescovado. Al cancello di ingresso non è ancora stato apposto il relativo numero civico che tuttavia sappiamo corrispondere al numero 16 che si trova all'altezza di Largo Otello Fabri, proprio di fronte alla recinzione in ferro che delimita i giardini circostanti l'Anfiteatro Fausto. L'autorimessa si compone di due livelli con oltre 120 box. La distribuzione dei box è molto regolare, gli spazi di manovra sono comodi e il primo piano interrato, dove si trova il box in capo al fallimento, riceve illuminazione naturale dalle grandi griglie realizzate alla quota stradale.

L'autorimessa si trova in generale in buono stato manutentivo.



Foto 5
Ingresso all'autorimessa



Foto 6
Primo piano interrato
dell'autorimessa

Ogni box è dotato di una serranda basculante in lamiera zincata sulla quale sono stati apposti i relativi numeri identificativi. Il box in capo al fallimento è il numero 32 (sub 39) ed è situato in fondo ad uno dei corridoi di distribuzione, di fronte ad una delle uscite di emergenza. Confina sulla destra con il box numero 31 (sub 40) e con la corsia di manovra.

PIANO 1° SOTTERRANEO

Elaborato planimetrico

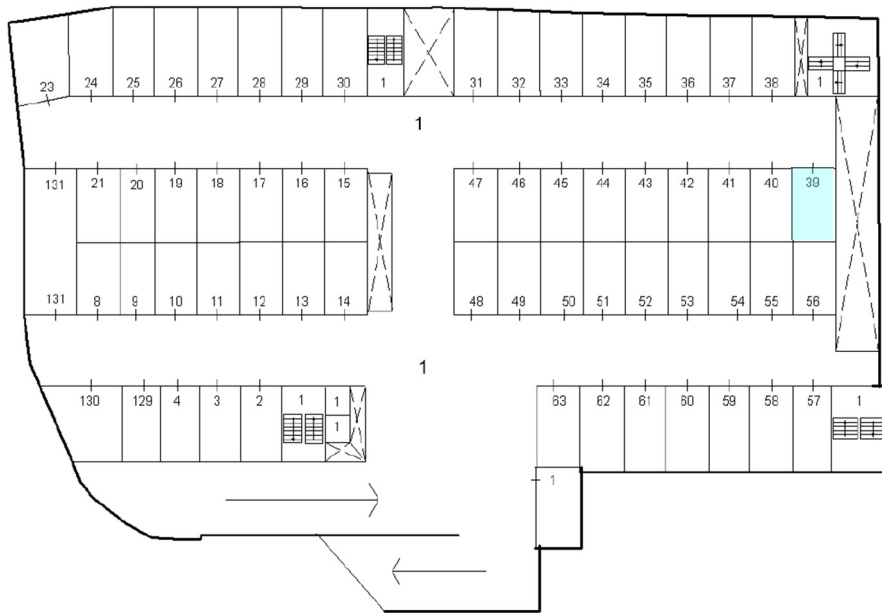


Foto 7

Al momento del sopralluogo il box è stato aperto dal sig. Massimo Bracci, è apparso inutilizzato ed al suo interno sono stati rilevati materiali di scarto di vario genere.

L'altezza netta è di m 2,50 e, dalle misurazioni eseguite sul posto, la superficie utile interna è risultata essere di mq 15,00 (m 3,00 x 5,00); la superficie commerciale viene valutata in mq 17,00.



Foto 8



Foto 9

Il bene è stato acquistato con atto Dr. Carlo Filippetti, notaio in Terni, il giorno 7 luglio 2006 dal sig. Bracci Massimo in qualità di legale rappresentante della “Bracci Massimo srl”¹ (allegato 3, atto di acquisto reperito presso lo studio notarile).

Per l'autorimessa di cui il box in esame fa parte, è stato costituito il Condominio denominato “Il Giardino di Via del Vescovado” in data 27.12.2004 e dal relativo regolamento si evince che l'unità immobiliare in esame (box 32) ha 7.6890 millesimi di proprietà (allegato 4).

Dai contatti avuti con l'Amministratore Geom. Mario Masini, si è appreso che l'importo degli oneri condominiali per la quota ordinaria è di € 341,14 e che, allo stato attuale, non ci sono in previsione e/o deliberati lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato.

2. SITUAZIONE CATASTALE (allegato 5)

Il bene è così identificato al catasto fabbricati del Comune di Terni:

- Foglio 115, particella 598, sub 39
- Categoria: C/6 (rimesse, autorimesse – senza fini di lucro)
- Superficie catastale: 17 mq
- Intestazione: BRACCI LUXURY S.R.L. con sede in Viterbo
- Proprietà: 1/1

Come si evince dall'elaborato planimetrico (già riportato a pag. 6), il box in esame confina con l'unità sub 40 e corsia di manovra.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Di seguito si riporta lo stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella di nostro interesse.

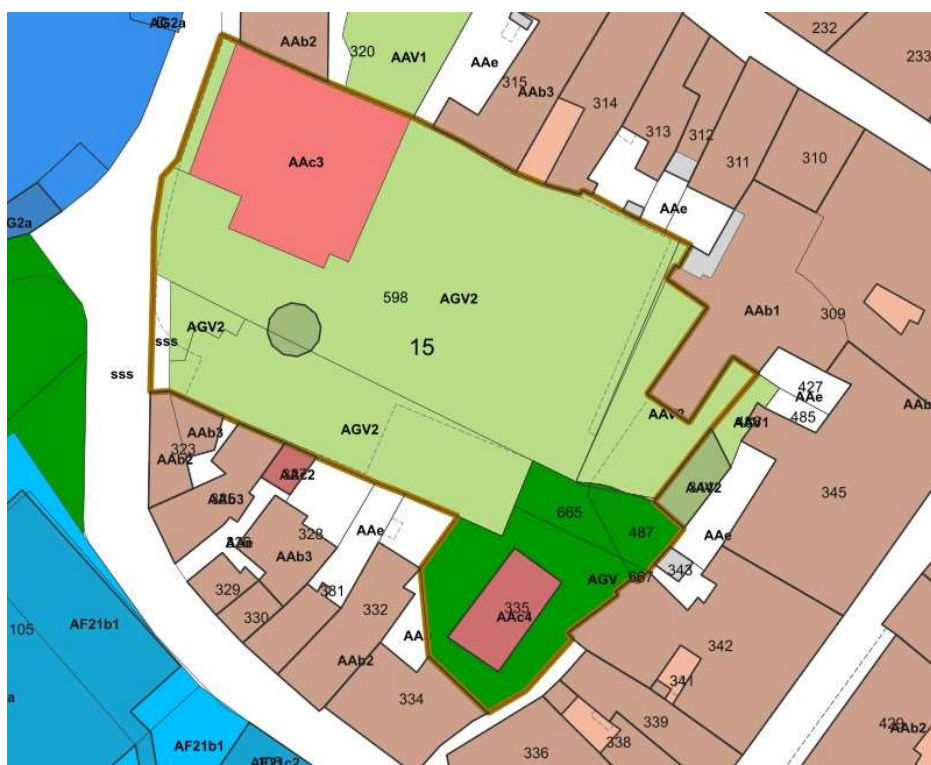
¹ Successivamente “Bracci Luxury srl”, Notaio Orzi Luigi del 19.03.2007 rep. 80948, atto di mutamento di denominazione.

Catasto Urbano con il foglio n. 115 p.III n. 598 dal sub 2 al sub 127, con destinazione d'uso ad "AUTORIMESSA INTERRATA".

Alla presente relazione viene altresì allegato il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato in data 07/12/2017 prot. n. 11629 (allegato 7 – scadenza 06.12.2022).

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, accedendo al geoportale del Comune di Terni (sito internet Web Gis - Terni Geo) è stato possibile consultare la strumentazione del territorio e prendere così visione della cartografica del Piano Regolatore Generale approvato con DCC n. 307 del 15.12.2008. Di seguito si riporta lo stralcio delle tavole di interesse relative alla zona in cui ricade l'autorimessa presa in esame.

Tav. A - Zonizzazione (Ricostruzione - c3)



ZONE A - PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	
AAc	Zone A residenziali di trasformazione
	Aree da sottoporre a P.di R.
ZONE A - PER SERVIZI DI QUARTIERE	
AGV2	Spazi privati di uso pubblico

Come si evince dalla tavola riportata, la particella catastale 598 è interessata da una zona residenziale di trasformazione e ricostruzione (AAc3, corrispondente alla palazzina residenziale di cui si è già parlato) e da spazi privati di uso pubblico. L'area, perimetrata dal bordo marrone, risulta sottoposta a P. di R. (Piano di Recupero). Dalla Convenzione rep. 34862 del 10.05.2001, consegnata alla scrivente dall'Amministratore del Condominio, risulta che *"il Piano di Recupero di iniziativa privata di immobili in Via del Vescovado compresi nella Variante al PRG del centro storico"*, approvato con deliberazione consiliare n. 5 dell'8.01.2001, prevedeva appunto la *"realizzazione di una autorimessa interrata su due livelli"*. Anche il certificato di destinazione urbanistica (allegato alla suddetta Convenzione) conferma che tra le previsioni di piano era compresa la *"possibilità di realizzazione di autorimesse private nel sottosuolo del verde ad uso pubblico ..."* (allegato 8, pag. 16)

Tav B - Modalità di attuazione (4 Settore Duomo)



Centro Storico di Terni

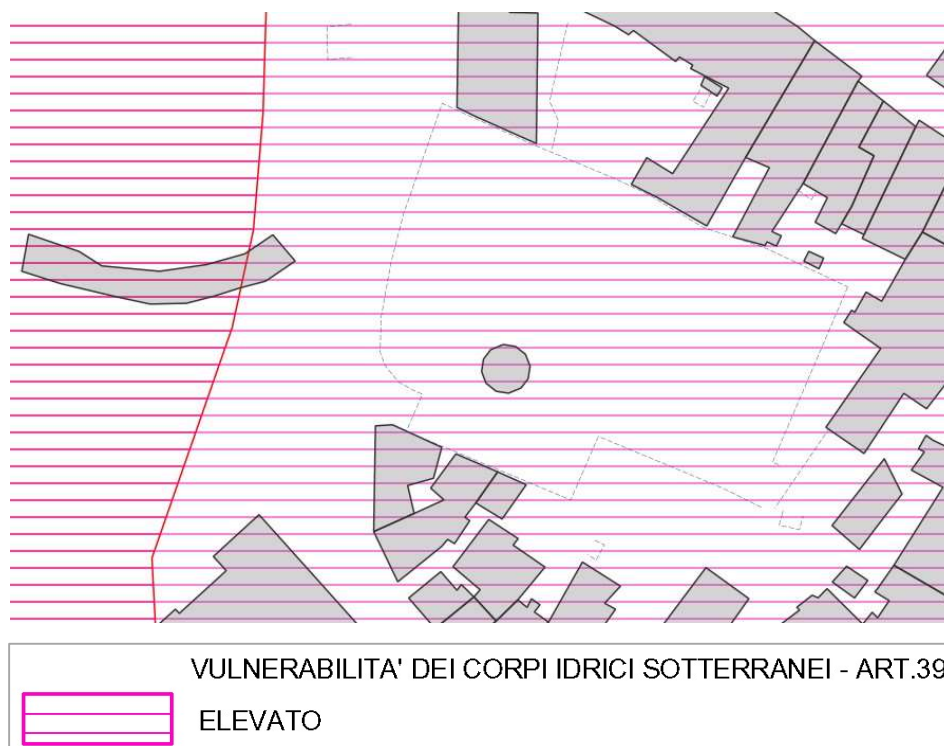
1 Settori Urbani (1-10) (art. 160/162)

Piani Attuativi

□ P.A. approvati attuati o in corso di attuazione

Nella tavola B sopra riportata, è indicato che l'area di nostro interesse corrisponde al settore urbano 4 (Duomo) e ricade nel "Piano Attuativo" 311 (zona perimetra in giallo - "Il Giardino di Via del Vescovado", adozione con C.C. 172 del 23/07/2012, approvazione C.C. 513 del 30/11/2015).

Tav. C - Vincoli ambientali e beni culturali



Infine è stata consultata la tavola dei vincoli ambientali e beni culturali che non evidenzia criticità vincolistiche particolari. Si richiama al proposito anche il certificato di destinazione urbanistica già menzionato nel quale non sono stati appunto evidenziati "altri vincoli specifici" (allegato 8, pag. 16).

4. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per lo svolgimento della presente perizia di stima, si premette quanto segue:

- Data della valutazione: ottobre 2022
- Scopo della valutazione: stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in capo alla società fallita ai fini della sua vendibilità.
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario.

Approfondimento delle indagini: le indagini svolte per la valutazione richiesta sono basate principalmente sulla ricerca di comparabili e la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza del bene da valutare; la consultazione delle quotazioni pubblicate dai listini ufficiali viene svolta solo in assenza di comparabili o, a scopo comparativo, laddove le indagini di mercato non forniscono risultati soddisfacenti.

- Il valore di mercato del bene è individuato alla data della valutazione.
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo) ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato.
- La scrivente è esonerata dalle informazioni inerenti vincoli e gravami
- Non sono stati considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o acquisizione della proprietà; i valori espressi non comprendono l'IVA

L'analisi del mercato immobiliare, e l'individuazione delle sue caratteristiche, deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sottomercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima ovvero individuare lo specifico segmento di mercato che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili (cfr. CDVI).

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto. La metodologia di stima da adottare per il caso in esame è quella basata sul valore di mercato. Si tratta del procedimento più noto e diffuso comunemente denominato anche come "metodo del confronto" (MCA Market Comparison Approach) ovvero quello in cui si individua una quotazione unitaria sulla base del confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili della zona nonché, a scopo comparativo o in assenza di comparabili, prelevando i dati pubblicati da fonti note, come ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, Agenzia delle Entrate). Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale dell'unità immobiliare, ragguagliata, ove necessario, con opportuni coefficienti incrementativi e/o decrementativi riferiti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (stato manutentivo, finiture, vetustà ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, ambientale, posizionale).

Resta inteso che, in funzione dell'analisi effettuata sul bene e delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale, il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di "discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Dal punto di vista immobiliare i prezzi a Terni si presentano disomogenei nell'ambito della città e la zona più importante è proprio quella del centro storico dove ricade il bene oggetto di stima. Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal

punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e proprio per questo il mercato delle compravendite risulta abbastanza dinamico.

La valutazione del box auto in esame si basa sui seguenti dati:

INDAGINE DI MERCATO

La ricerca è stata circoscritta alla zona di nostro interesse ovvero al centro storico di Terni dove, nel raggio di circa 500/600 metri, sono stati reperiti due annunci di box auto in vendita aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione (allegato 9).

- Box in vendita in Piazza Mario Ridolfi: quotazione €/mq 1.000,00
- Box in vendita in Via Carlo Guglielmi: quotazione €/mq 933,33

In merito “all’attendibilità” di tali quotazioni, è importante differenziare il “valore” (ovvero l’importo indicato nell’annuncio pubblicitario) rispetto al “prezzo” (quanto effettivamente pagato a definizione della trattativa) e quindi tenere presente che il costo indicato dalle agenzie immobiliari rappresenta sempre un’offerta di partenza che nell’ambito di una trattativa di compravendita, come è noto, viene sempre ridotto di una percentuale che si attesta in circa il 10-15%. Quindi, la quotazione unitaria che si ritiene più vicina al reale prezzo di vendita, deve essere considerata pari ad €/mq 900,00.

COMPARABILI

Per una corretta e più sicura applicazione del metodo del confronto, affinché la valutazione possa essere oggettivamente concreta e aderente al prezzo quanto più possibile attendibile, sono state consultate, nel portale “Comparabilitalia.it”, le schede di compravendite georiferite realmente concluse per box auto nel centro storico di Terni negli anni 2021 - 2022. In particolare, sono state acquisite quelle relative a box auto venduti proprio all’interno della stessa autorimessa di Via del Vescovado 16 (allegato 10) ricavandone quindi una quotazione media che porta ad un giudizio di stima attendibile ed equilibrato.

Il prezzo medio delle compravendite è risultato essere di €/mq 857,60.

Calcolatore di Prezzi Medi

Caratteristica	A	B	C
Data	7/2021	1/2022	10/2021
Foglio	115	115	115
Mappale	598	598	598
Subalterno			
Prezzo	15.000,00 €	18.000,00 €	16.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	18,70	18,70	19,80
Prezzi Medi	802,14 €/m ²	962,57 €/m ²	808,08 €/m ²

Prezzo Unitario: 857,60 €/m²

Mediando i due prezzi si ottiene la quotazione di:

$$\frac{900,00 + 857,60}{2} = \text{€/mq } 878,80$$

Tale quotazione, che si arrotonda in €/mq 880,00, si ritiene adeguata alla valutazione dell'immobile in capo al fallimento ed il giudizio di stima finale è pertanto di:

mq 17,00 x €/mq 880,00 = € 14.960,00 che si arrotonda in **€ 15.000,00**

Poiché i risultati ottenuti con le indagini sopra riferite hanno consentito di stimare l'immobile con un prezzo che si ritiene coerente alla previsione di vendita, non è apparso utile e necessario consultare anche i listini ufficiali (OMI) essendo ben noto che *"le Quotazioni OMI ... non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo ... e sono idonee solamente a < condurre ad indicazioni di valori di larga massima >."* (Corte di Cassazione n. 25707/2015, nei termini ribadita anche da Cass. 31411/2018). Come già anticipato, i listini vengono infatti utilizzati solo in assenza di comparabili o a scopo comparativo laddove le indagini di mercato non forniscono risultati soddisfacenti.

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Stralcio articolo web del 13.10.2022 (riapertura cantiere palazzina residenziale)
3. Atto di acquisto Notaio Filippetti
4. Regolamento di Condominio
5. Documentazione catastale
6. Certificato di agibilità
7. Certificato prevenzione incendi
8. Convenzione
9. Annunci di box in vendita
10. Schede di immobili comparabili venduti nel 2021/2022

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato conferitogli; ringrazia il Curatore del fallimento e l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Roma, 26/10/2022

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri