

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N. 733/2019

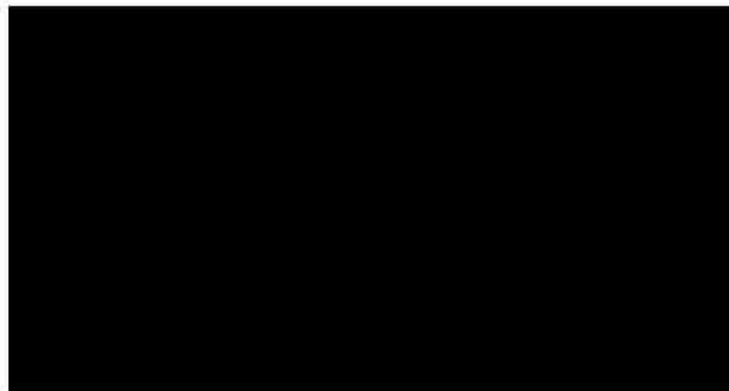
Giudice Delegato:

Curatori fallimentari:



RELAZIONE di STIMA LOTTI N. 16-17-18-19-20-21

n.6 posti auto scoperti siti nel Comune di Mentana (RM) via Francesco Borromini n. 15, censiti all' **Agenzia delle Entrate sez. Territorio**, Direzione Provinciale di Roma al fgl 7 p.IIa, 529, sub. nn. 8-9-10-11-12-13, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13 ciascuno, PT.



Indice:

1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 13
3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA	pag. 18
4. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	pag. 18
5. STATO OCCUPATIVO	pag. 18
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	pag. 18
7. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pag. 19
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 19
9. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO	pag. 19
10. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	pag. 23
11. INDICE degli ALLEGATI	pag. 24



Localizzazione posti auto a raso – fonte: *google maps*

I beni sono posti nel Comune di Mentana, in provincia di Roma, alla via Francesco Borromini n. 15. L'area in cui sono situati i lotti si trova nella periferia a nord di Mentana, a circa 2 km dal suo centro della città; la zona è denominata "Villa Fiorita".

Il quartiere è fornito di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria ecc.) ed è dotato di un discreto livello di servizi e infrastrutture.

I posti auto si trovano nell'area condominiale di un fabbricato residenziale, il cui accesso è garantito direttamente da via Francesco Borromini, attraversando un cancello carrabile in metallo.

1. DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 16: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, sito a Mentana (RM), in Via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 8, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.2, P T.

Il posto auto fa parte di una schiera di parcheggi “a spina”, delimitati da strisce di colore bianco, e si trova all’interno di un’area condominiale.

Confini: posto auto sub 7, posto auto sub 9, e spazio di manovra.

LOTTO 17: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, sito a Mentana (RM), in Via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 9, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.3, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 8, posto auto sub 10, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 18: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, sito a Mentana (RM), in Via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 10, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.4, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 9, posto auto sub 11, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 19: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, sito a Mentana (RM), in Via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 11, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.5, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 10, posto auto sub 12, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 20: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, sito a Mentana (RM), in Via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 12, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.6, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 11, posto auto sub 13, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 21: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, sito a Mentana (RM), in Via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 13, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.7, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 12, e spazio di manovra condominiale su due lati.

DESCRIZIONE LOTTO 16

Il posto auto scoperto individuato dal sub 8, fa parte di una fila di posti auto a pettine localizzati in un’area esterna pertinenziale di un edificio, chiusa da un cancello carrabile e da uno pedonale.

Il posto è delimitato da strisce di vernice bianca sulla pavimentazione in asfalto e da un muretto nella parte retrostante.

DESTINAZIONE LOTTO N.16	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 8	13,00	1,00	13,00					
TOTALE SUPERFICIE	13,00		13,00		1,00	0,90	11,70	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							11,70	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda raggugliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 11,70.

DESCRIZIONE LOTTO 17

Il posto auto scoperto individuato dal sub 9, fa parte di una fila di posti auto a pettine localizzati in un'area esterna pertinenziale di un edificio, chiusa da un cancello carrabile e da uno pedonale.

Il posto è delimitato da strisce di vernice bianca sulla pavimentazione in asfalto e da un muretto nella parte retrostante.

DESTINAZIONE LOTTO N.17	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 9	13,00	1,00	13,00					
TOTALE SUPERFICIE	13,00		13,00		1,00	0,90	11,70	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							11,70	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda raggugliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 11,70.

DESCRIZIONE LOTTO 18

Il posto auto scoperto individuato dal sub 10, fa parte di una fila di posti auto a pettine localizzati in un'area esterna pertinenziale di un edificio, chiusa da un cancello carrabile e da uno pedonale.

Il posto è delimitato da strisce di vernice bianca sulla pavimentazione in asfalto e da un muretto nella parte retrostante.

DESTINAZIONE LOTTO N.18	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 10	13,00	1,00	13,00					
TOTALE SUPERFICIE	13,00		13,00		1,00	0,90	11,70	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							11,70	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda ragguagliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 11,70.

DESCRIZIONE LOTTO 19

Il posto auto scoperto individuato dal sub 11, fa parte di una fila di posti auto a pettine localizzati in un'area esterna pertinenziale di un edificio, chiusa da un cancello carrabile e da uno pedonale.

Il posto è delimitato da strisce di vernice bianca sulla pavimentazione in asfalto e da un muretto nella parte retrostante.

DESTINAZIONE LOTTO N.19	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 11	13,00	1,00	13,00					
TOTALE SUPERFICIE	13,00		13,00		1,00	0,90	11,70	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							11,70	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda raggugiata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 11,70.

DESCRIZIONE LOTTO 20

Il posto auto scoperto individuato dal sub 12, fa parte di una fila di posti auto a pettine localizzati in un'area esterna pertinenziale di un edificio, chiusa da un cancello carrabile e da uno pedonale.

Il posto è delimitato da strisce di vernice bianca sulla pavimentazione in asfalto e da un muretto nella parte retrostante.

DESTINAZIONE LOTTO N.20	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugiata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 12	13,00	1,00	13,00					
TOTALE SUPERFICIE	13,00		13,00		1,00	0,90	11,70	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							11,70	

La superficie commerciale stimata (sup. lorda raggugiata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 11,70.

DESCRIZIONE LOTTO 21

Il posto auto scoperto individuato dal sub 13, fa parte di una fila di posti auto a pettine localizzati in un'area esterna pertinenziale di un edificio, chiusa da un cancello carrabile e da uno pedonale.

Il posto è delimitato da strisce di vernice bianca sulla pavimentazione in asfalto e da un muretto nella parte retrostante.

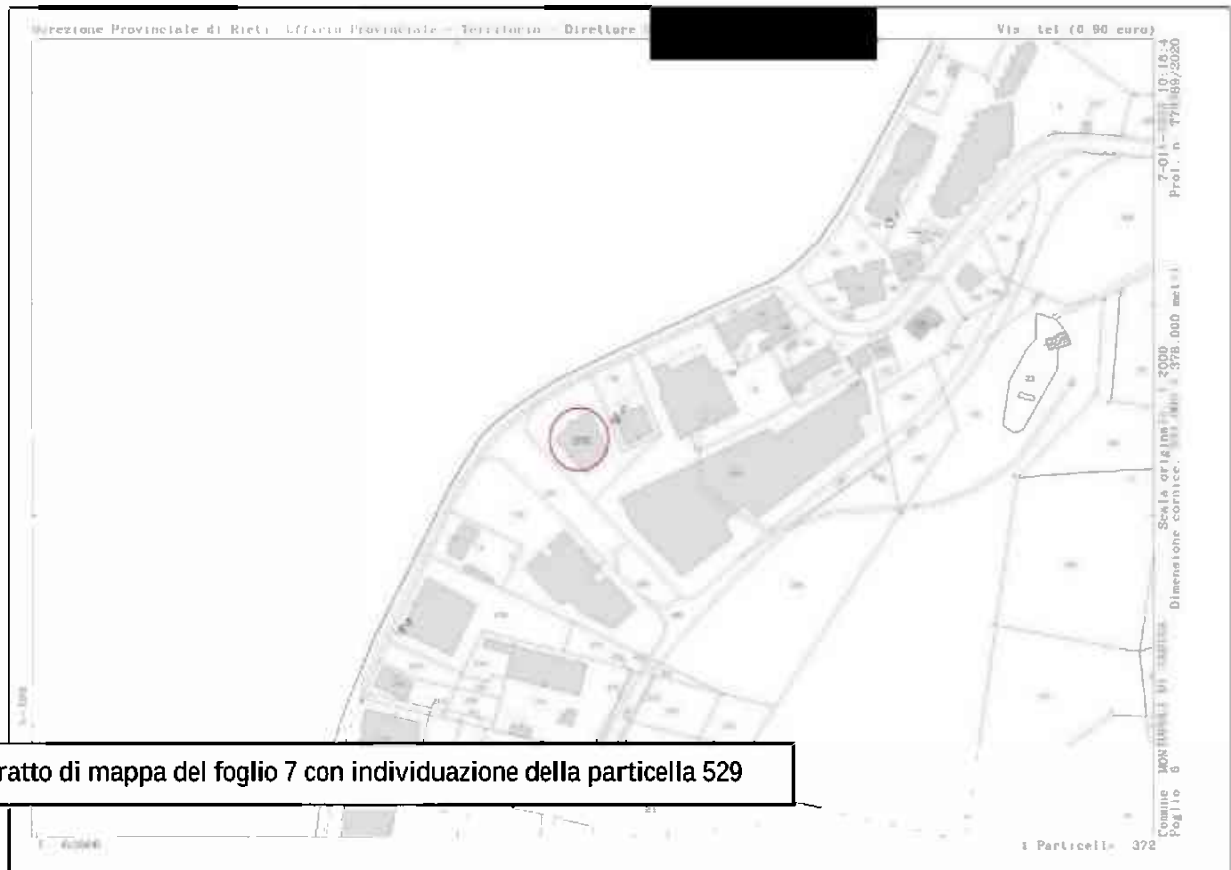
DESTINAZIONE LOTTO N.21	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugiata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
posto auto sub 13	13,00	1,00	13,00					
TOTALE SUPERFICIE	13,00		13,00		1,00	0,90	11,70	BUONE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)							11,70	

La superficie commerciale stimata per ciascun posto auto (sup. lorda ragguagliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 11,70.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 16-17-18-19-20-21



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

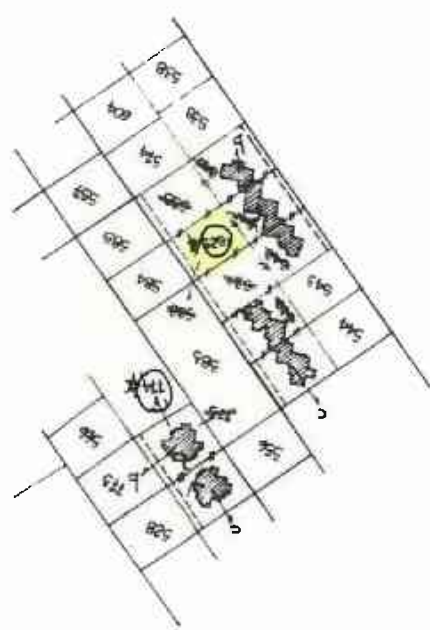


Ufficio Tecnico Erariale di Roma

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 8

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune	<u>MENTANA</u>	C.T. Sez.	Fgl. <u>7</u> Mapp. <u>529</u>
Via/piazzetta	<u>BORROMINI E SPINA DI LEGGIORAZIONE n. 15</u>	C.E.U. Sez.	Fgl. <u>7</u> Mapp. <u>529</u>
ESTRATTO DI MAPPA scale 1: <u>2000</u>		Tipo mappale n. <u>2013</u> del <u>12/03/2001</u>	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore
Protocollo	
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.	
Annulato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	

Stralcio elaborato planimetrico fg.7 p.IIa 523

LOTTO 16

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 8, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n. 2, P T.

MODULARIO
a.c. n. 487

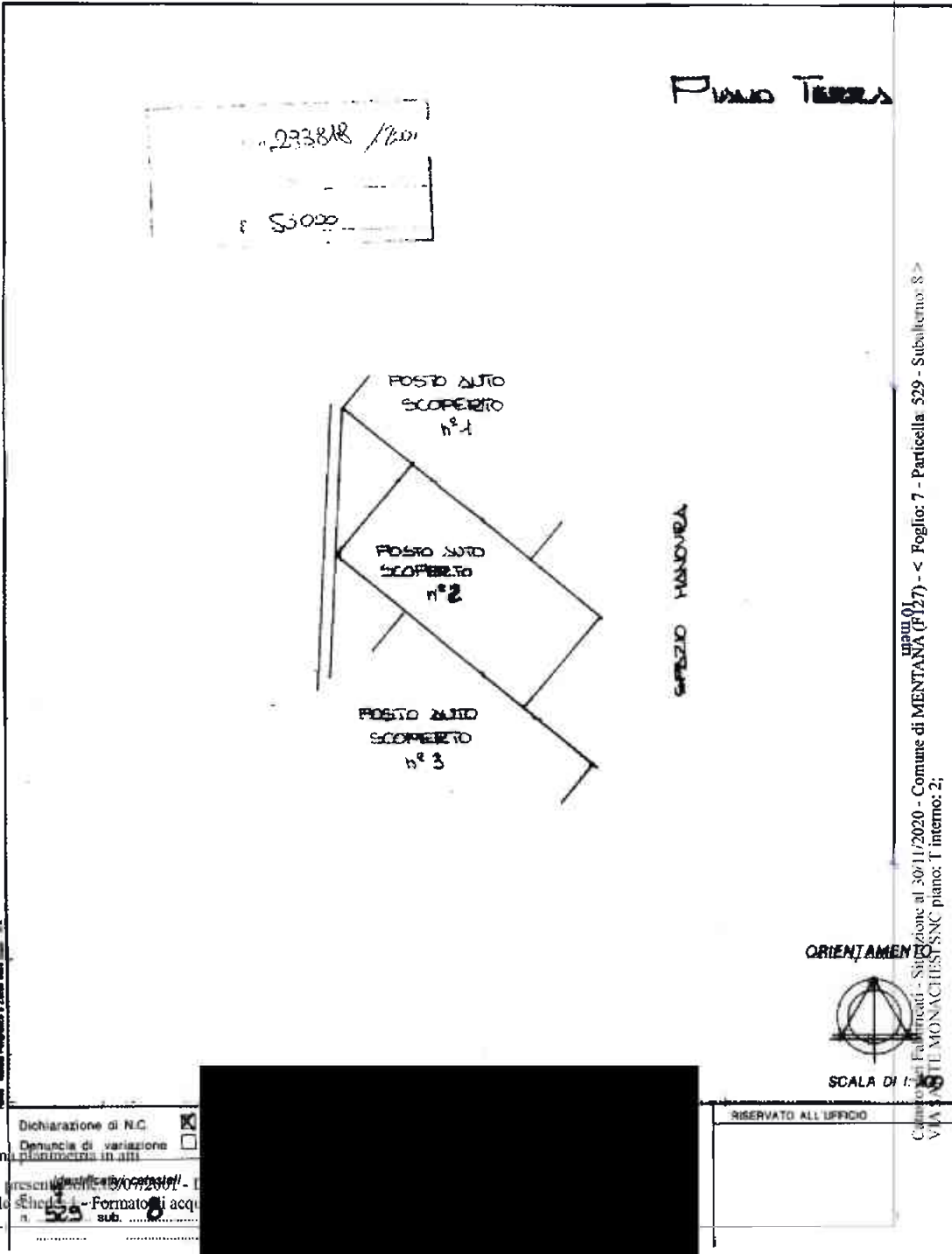


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MENTANA via F. BORRONINI civ. 548



Mapa 01
Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 30/11/2020 - Comune di MENTANA (P127) - < Foglio: 7 - Particella: 529 - Subalterno: 8 >
VIA S. ANTONIO MONACHESS. SNC piano: T interno: 2;

Uff. Imp. n. 529
Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020
Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: sub. 8

Planimetria catastale

LOTTO 17

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 9, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n. 3, P T.

Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020 - n. T186064 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MODULARIO
n. 17 n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MENTANA via F. BORROMINI civ. 51C

27388 / 601
50000

POSTO AUTO SCOPERTO n° 2
POSTO AUTO SCOPERTO n° 3
POSTO AUTO SCOPERTO n° 4

SPAZIO MANOVRA

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria di u.i.u.
Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020 - n. T186064 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: n. 3 sub. 9

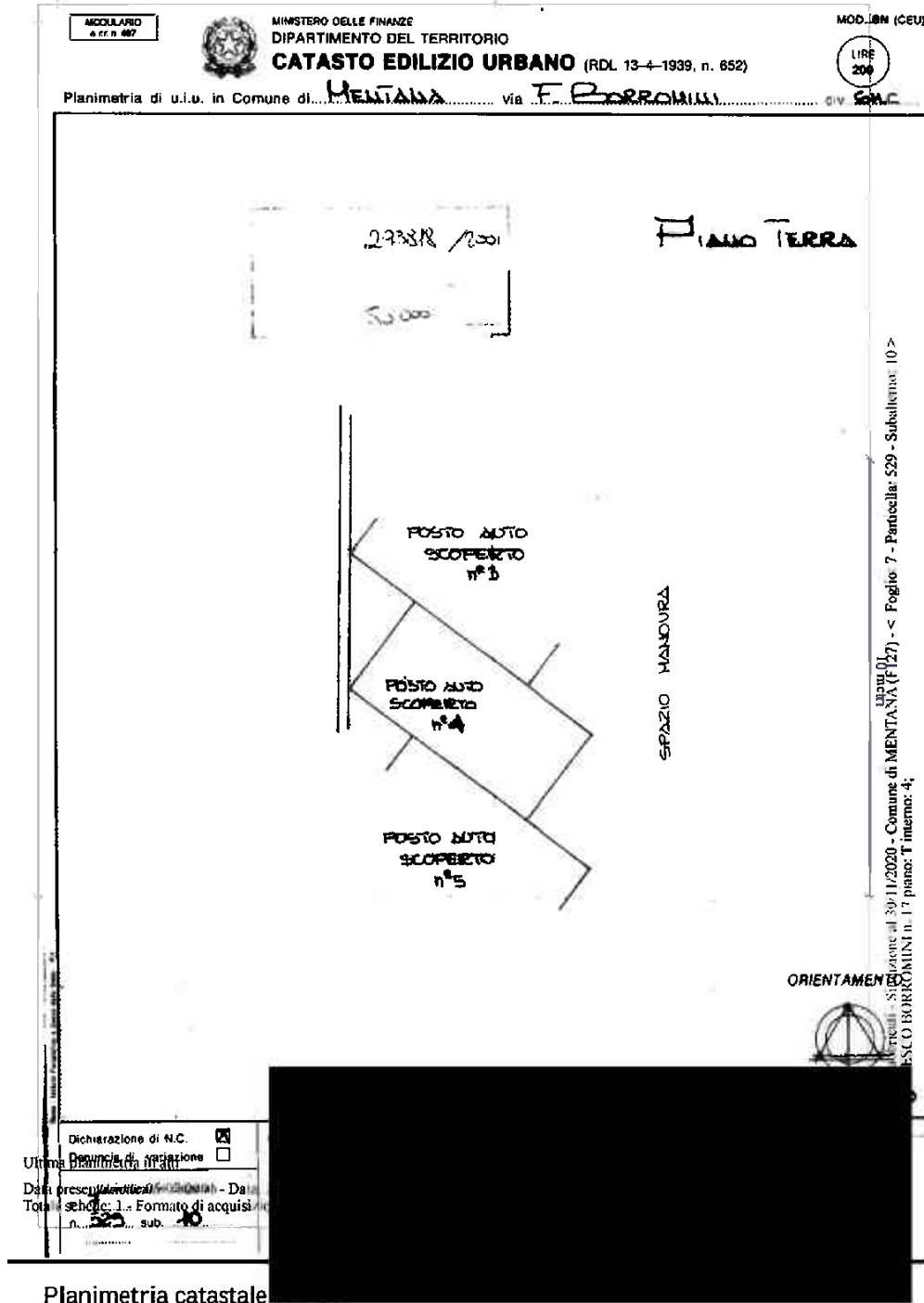
Stampato il 30/11/2020 - Comune di MENTANA (RM) - Foglio: 7 - Particella: 529 - Subalterno: 9 -
Lipini 01
Catastro dei Fabbricati - Sezione al 30/11/2020 - Comune di MENTANA (RM) - Foglio: 7 - Particella: 529 - Subalterno: 9 -
VIA FRANCESCO BORROMINI n. 17 piano: T interno: 3;

Planimetria catastale sub 9

LOTTO 18

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 10, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.4, P T.

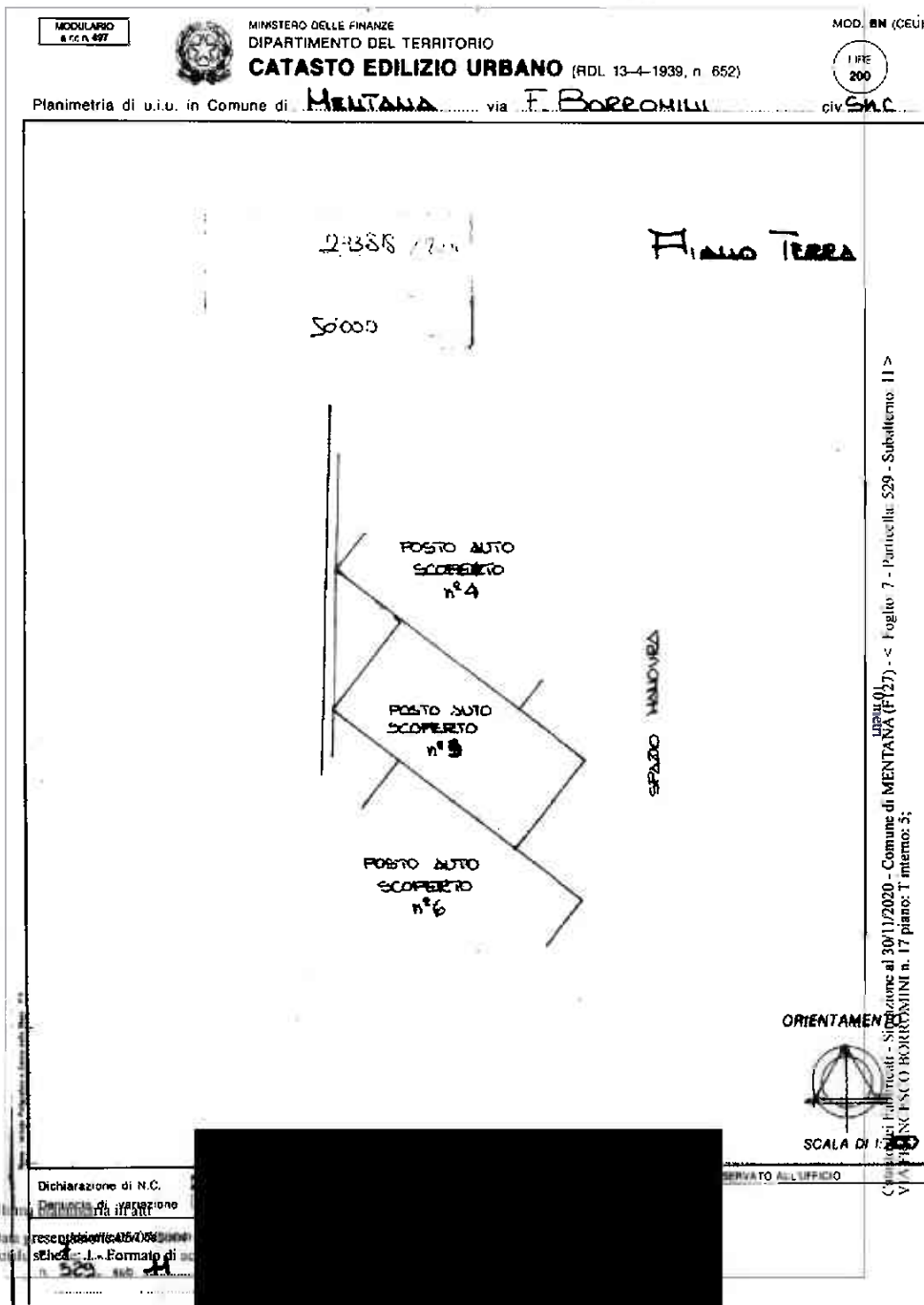
Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020 - n. T186066 - Richiedente: BTMRA63C11H501T



LOTTO 19

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto pertinenziale, posto a Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all' Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 11, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.5, P T.

Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020 - n. T186068 - Richiedente: BTMRA63C11H501T



Planimetria catastale sub 11

LOTTO 20

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 12, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.6, P T.

Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020 - n. T186069 - Richiedente: BTTMRA63C11H501T

MODULARIO n. 22, n. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di MENTANA via F. BORROMINI CIV. SMC

293818,201
50'000

PIANO TERRA

POSTO AUTO SCOPERTO n° 5
POSTO AUTO SCOPERTO n° 6
POSTO AUTO SCOPERTO n° 7

SPAZIO MANOVRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione planimetria in atti
Ultima presentazione planimetria in atti: 05/07/2001
Data presentazione planimetria in atti: 05/07/2001
Totale schede: 12 - Fomate di acquisizione: 12
n. 529 sub 12

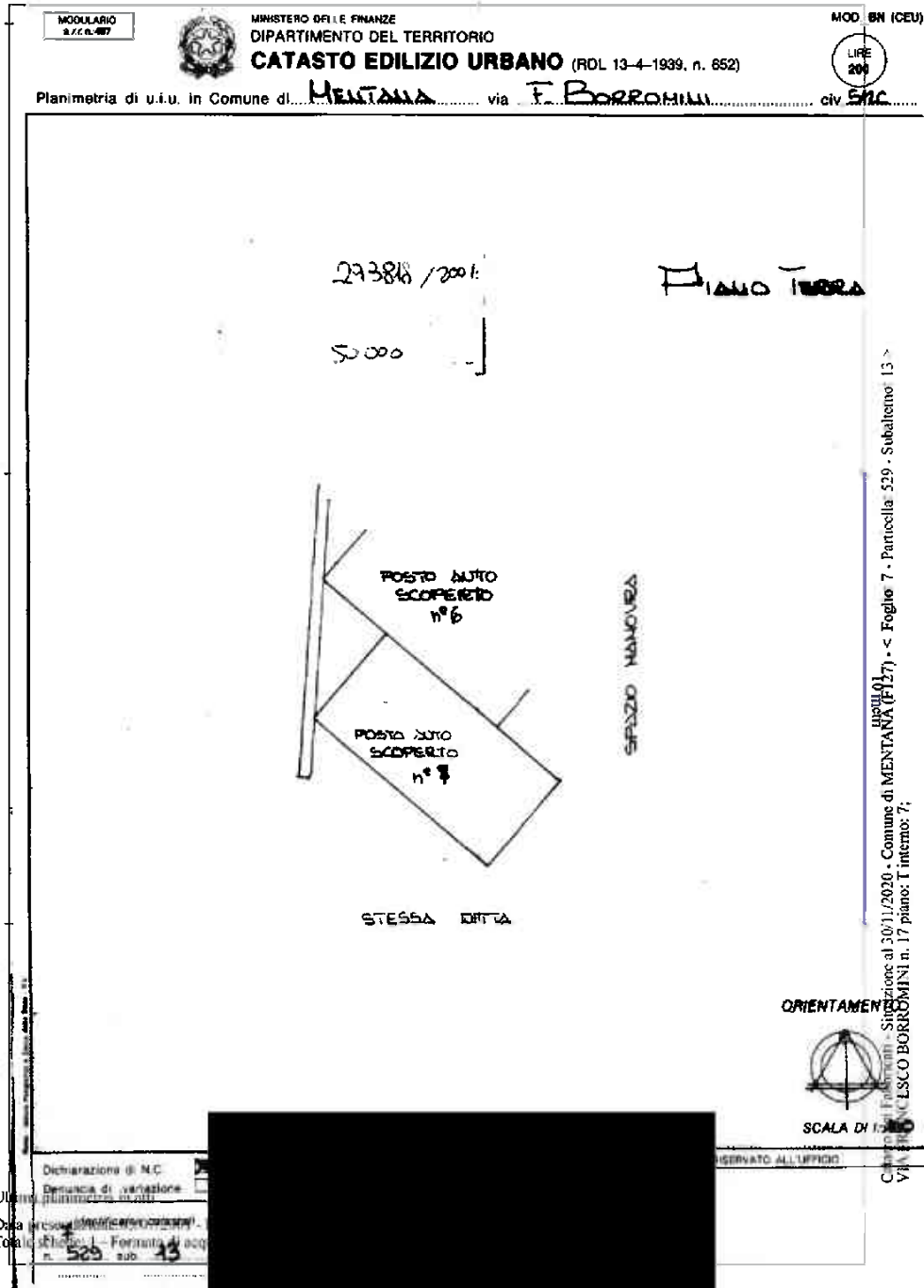
Planimetria catastale

UFFICIO CATASTALE
Mentana - Sezione al 30/11/2020 - Comune di MENTANA (P127) - Foglio: 7 - Particella: 529 - Subalterno: 12 A
VIA FRANCESCO BORROMINI n. 17 piano: 1° interno: 6;

LOTTO 21

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 13, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.7, P T.

Data presentazione: 05/07/2001 - Data: 30/11/2020 - n. T186070 - Richiedente: BTMRA63C11H501T



Planimetria catastale sub 13

In seguito al sopralluogo effettuato in data 08/10/2020 gli scriventi hanno riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali del 05/07/2001.

3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA

Garantisce la parte venditrice che le porzioni immobiliari come sopra vendute sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità per averle acquistate con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Guidonia Montecelio in data 13 dicembre 2001 rep. n. 25696/6750, riportato al superiore articolo 2, per acquisto fatto dalla Società' [REDACTED] [REDACTED] con sede in Guidonia

4. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i posti auto è stata eseguita in forza di concessione edilizia n. 3323 del 17 ottobre 1991 e successiva concessione in proroga del 12 agosto 1999 n. 480, rilasciate dal Sindaco del Comune di Mentana; variante del 21 maggio 2001 prot. 013016 approvata dal responsabile del servizio Urbanistica in data 12 luglio 2001 prot. 351.

5. STATO OCCUPATIVO

I posti auto sono attualmente liberi, e nella disponibilità della curatela.

6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- atto d'obbligo a favore del Comune di Mentana per atto del Notaio [REDACTED] Trecco di L'Aquila del giorno 9 agosto 1999 rep. n. 24664/4859, debitamente registrato, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 6 settembre 1999 al n. 20559 di formalità, a carico della Società' [REDACTED] la quale si impegnava a partecipare al consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area, della maggior consistenza, sulla quale insistono tra l'altro anche le unità immobiliari in oggetto;

7. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'Immobile non insiste su aree demaniali.

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI e ONERI DI ALTRO TIPO

Sui beni non grava censo, livello e uso civico.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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

Pertanto, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso

di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = R/C_m$ in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio lordo annuo

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

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

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

La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 3% ad una massima del 7%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

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

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

In conformità del mandato ricevuto, si è proceduto ad autonoma stima effettuata con il criterio sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti nel 2020 o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale (riportato in tabella). È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da:

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

il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano, coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze.

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

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato grezzo del fabbricato e particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva ed eventuale adeguamento sismico in rispetto alla normativa odierna;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica;
- mancanza del certificato di agibilità;
- localizzazione con conseguente determinazione e qualificazione del bacino di utenza;
- collegamenti viari e di trasporto;
- destinazione d'uso uffici;

VALORI DI RIFERIMENTO: POSTI AUTO

Fonte: RICERCHE DI MERCATO

	Compravendita		Valori locativi	
	Euro/mq	Euro/mq max	Euro/mq mese min	Euro/mq mese max
	Min	Max	Min	Max
POSTI AUTO	600,00	770,00	7,50	9,00



Posto auto - moto via [redacted]

€ 10.000 13 m² superficie

Mentana - posto auto
mentana - via pier luigi da palestrina vendesi 3 posti auto mq13 euro 10.000,00 cad.



€ 120 16 m² 1 locale Box

Fiano Romano in Piazza Fellini Garage al piano seminterrato di 16 mq. Comodo e centrale.



€ 180 21 m² 1 locale

BORGHESIANA, LARGO MONREALE. Disponiamo di un comodo box auto (mq 21 circa) sito al piano seminterrato di una palazzina ubicata alle spalle della piazza di Borghesiana. Libero da subito

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2021 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 685,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 8,25:

LOTTO 17: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 9, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.3, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all'interno di un'area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 8, posto auto sub 10, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 18: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 10, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.4, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all'interno di un'area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 9, posto auto sub 11, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 19: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 11, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.5, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all'interno di un'area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 10, posto auto sub 12, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 20: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 12, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.6, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 11, posto auto sub 13, e spazio di manovra condominiale.

LOTTO 21: POSTO AUTO SCOPERTO – PT.

Unità immobiliare costituita da un posto auto scoperto, posto a Mentana (RM), in via Francesco Borromini n. 15, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Roma, al Fgl 7 p.IIa 529 sub 13, cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 13, n.7, P T.

Il posto auto in oggetto fa parte di una schiera di parcheggi a spina individuati da strisce bianche verniciate a terra e si trova all’interno di un’area di pertinenza condominiale di edifici per abitazioni.

Confini: posto auto sub 12, e spazio di manovra condominiale su due lati.









Il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i posti auto è stata eseguita in forza di concessione edilizia n. 3323 del 17 ottobre 1991 e successiva concessione in proroga del 12 agosto 1999 n. 480, rilasciate dal Sindaco del Comune di Mentana; variante del 21 maggio 2001 prot. 013016 approvata dal responsabile del servizio Urbanistica in data 12 luglio 2001 prot. 351.

VALORE COMMERCIALE STIMATO PER CIASCUN LOTTO: € 5.600,00

PREZZO BASE D’ASTA: € 5.000,00

11. INDICE degli ALLEGATI

-  atto notai ████████ del 10-09-2007.PDF
-  atto notaio IMMOBILE NEL COMPENSORIO.PDF
-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTI 16-17-18-19-20-21.pdf
-  DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTI 16-17-18-19-20-21.rar
-  ISPEZIONE IPOTECARIA TERRENI.pdf
-  ISPEZIONE IPOTECARIA.pdf
-  NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO D'OBBLIGO.pdf
-  VISURA STORICA TERRENI P.LLA 529.pdf

Roma 23/06/2021

