

# 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.**

\*\*\*



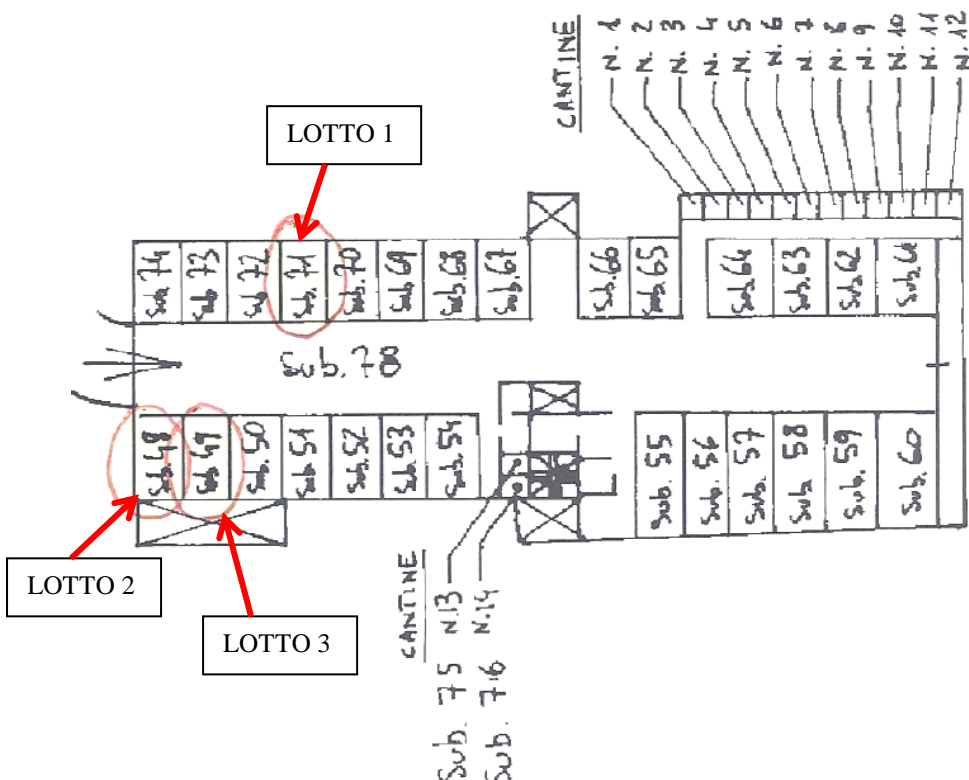
**DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:**

**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):**

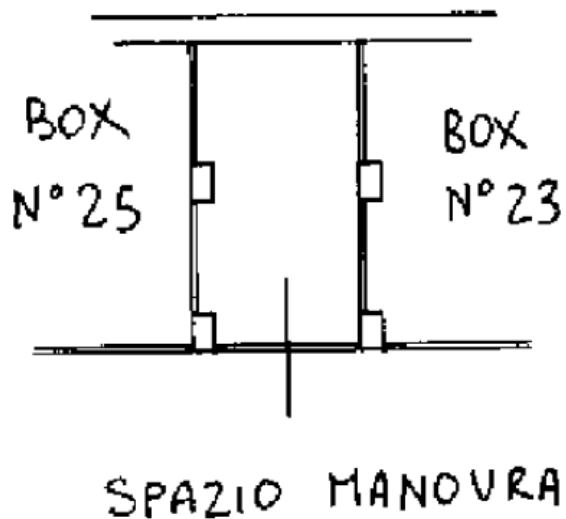


IMMAGINE N°5

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

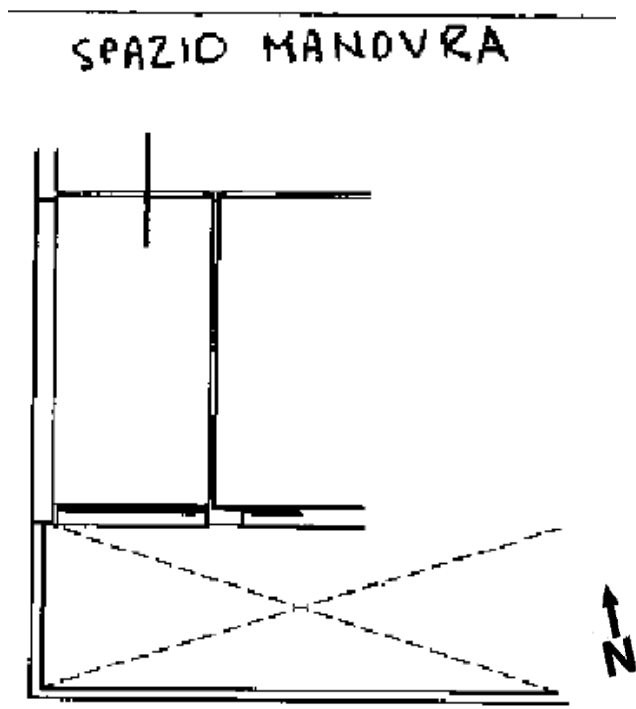
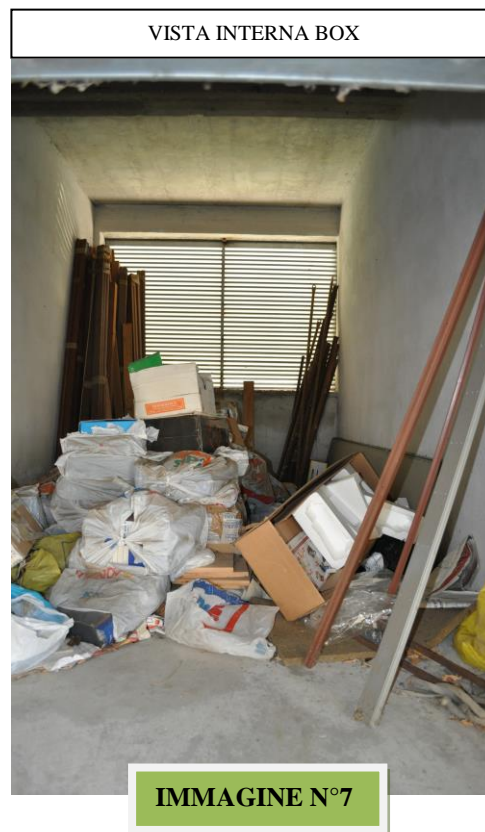
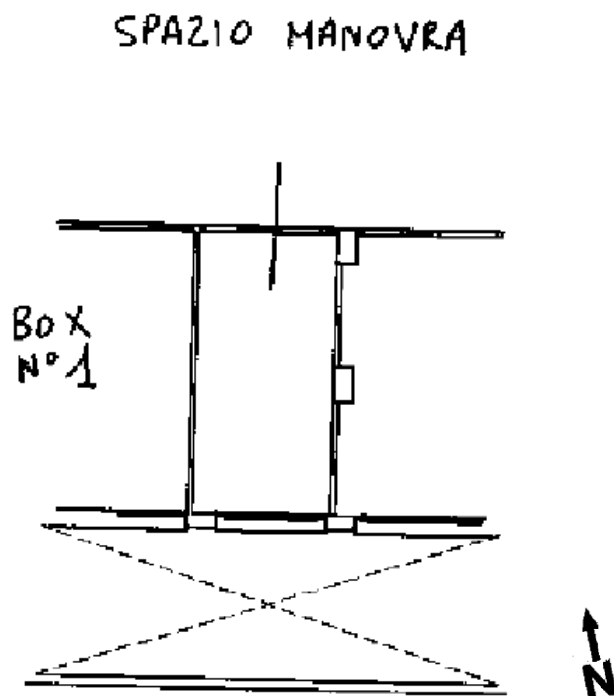


IMMAGINE N°6



**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).*

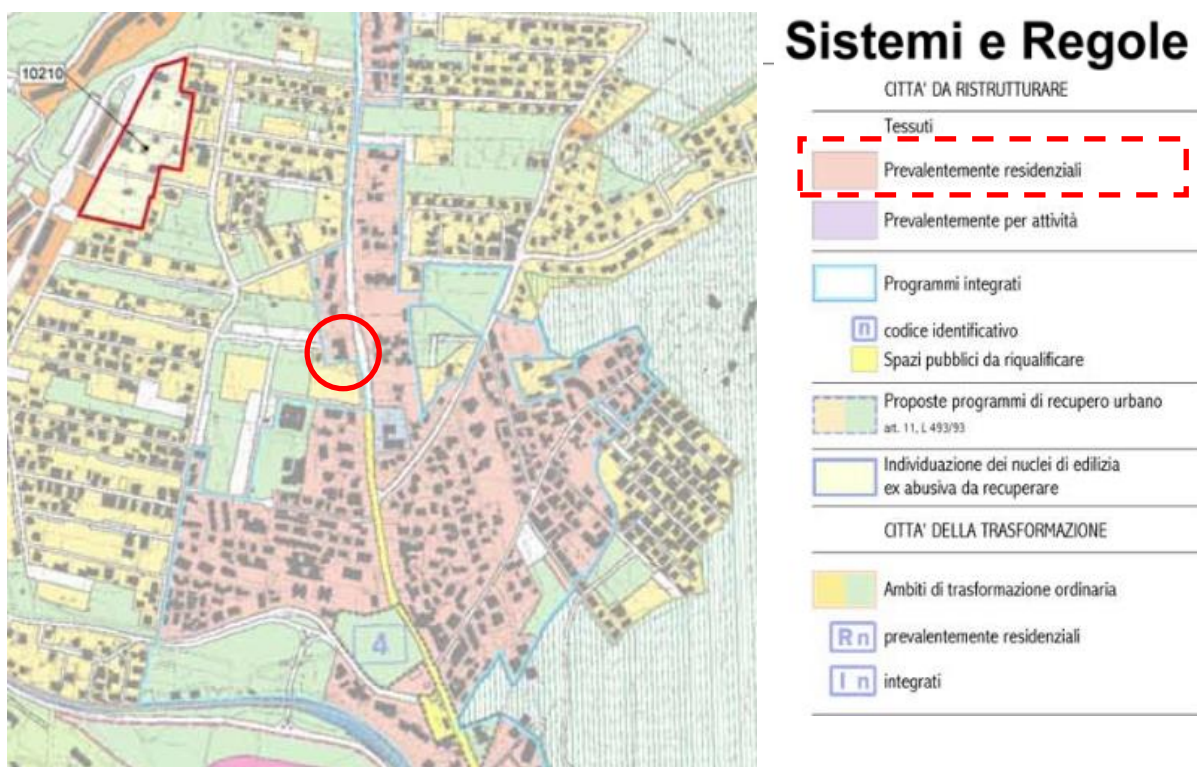
A seguito di sopralluogo del 04/10/2016 lo scrivente ha rilevato che i beni sono posti al piano  
secondo sotto-strada, che corrisponde al piano interrato descritto nell'atto d'obbligo trascritto ai  
nn. 53521/32444.

\*\*\*



**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.



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

**Valori di riferimento 1:** Fonte: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Fascia/zona: suburbana/LA STORTA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2450	L	6,8	9,8	L
Box	NORMALE	1050	1550	L	5	7,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	800	1100	L	4,3	5,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1650	2300	L	7,3	10,3	L

**Valori di riferimento 2:** Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - zona Z51 La Storta- Olgiata (Municipio XV):

Z51 La Storta - Olgiata (Municipio: XV - ex Municipio XX)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha 4667.10		Euro/mq	Euro/mq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	3747		
Non occupate	1194		
Totale	4941		
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	67.50%		
In locazione	24.20%		
Altro	8.30%		
		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span>M</span> <span></span> <span>P</span> <span></span> <span></span> <span></span> </div>	
		Abitazioni - I fascia	2.000,00 ↔ 6,00 ↔
		Abitazioni - II fascia	1.700,00 ↔ 4,50 ↔
		Uffici	1.800,00 ↔ 5,50 ↔
		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.900,00 ↔ 8,00 ↔
		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	nq ↔ nq ↔
		Locali - complessi attività terziarie industriali	600,00 ↔ 3,50 ↔
		Locali - complessi attività turistiche	nq ↔ nq ↔
		Boxes e posti auto	1.100,00 ↔ 6,00 ↔



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	18.200,00
<b>A decurtare:</b>				
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
<b>PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 1 (arrotondato )</b>		€		<b>9.800,00</b>

## 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	19.500,00
<b>A decurtare:</b>				
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
<b>PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 2 (arrotondato )</b>		€		<b>10.500,00</b>





**LOTTO 3:*****Critério 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)

