

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento 145/2022

G.D.: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

CTU: Arch. Roberto Lancia

* * *

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

* * *

L'illustrissima Dott.ssa [REDACTED] Giudice Delegato del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Roberto Lancia, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su istanza del Dott. [REDACTED], tramite la società [REDACTED] come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe in data 22/11/2022.

PREMESSA

Il fallimento detiene alcuni immobili nel Comune di Montelibretti (RM) e Bracciano (RM). Il sottoscritto, preso atto dell'incarico, effettuava come da accordi con il curatore che forniva al sottoscritto le chiavi per l'accesso, le seguenti attività:

- Montelibretti

1) presso gli immobili in data 12/11/2022 e 27/06/2023 per il sopralluogo presso gli immobili visionando i luoghi per stabilirne lo stato, la

rispondenza alle planimetrie catastali ed effettuando rilievi fotografici;

2) presso il Comune il 24/02/2023 per la visione e copia dei progetti, il 12/06/2023 per discutere le problematiche relative al mancato fine lavori;

3) in Videocall il 05/10/2023 con i tecnici del Comune di Montelibretti ed il Curatore Fallimentare al fine di confrontare le ipotesi di corretta vendibilità dell'immobile all'asta;

- **Bracciano** in data 22/11/2022 per il sopralluogo presso gli immobili visionando i luoghi per stabilirne lo stato, la rispondenza alle planimetrie catastali ed effettuando rilievi fotografici.

1.IMMOBILI IN MONTELIBRETTI (RM)

1.1. MONTELIBRETTI - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima risultano essere costituiti da SETTE APPARTAMENTI, UN LOCALE COMMERCIALE, SETTE CANTINE E 6 POSTI AUTO, inseriti in un fabbricato residenziale costituito da nove appartamenti, un locale commerciale e un piano seminterrato adibito cantine e posti auto attualmente indiviso.

L'edificio a forma di L è costituito da struttura e solai in cemento armato; la copertura è a due falde rivestite da pannelli sandwich e le facciate sono intonacate e verniciate di bianco.

Ad esso si accede tramite un cancello su **Via Colle S. Paolo** dotato del

civico "1F" dal quale si entra in una piccola corte interna piastrellata e da questa direttamente alle varie unità immobiliari al piano terra.

Per raggiungere gli appartamenti al primo piano invece, dalla stessa piccola corte, si deve percorrere una scala esterna e i ballatoi che portano alle varie unità immobiliari dotate di balconi alla romana e ringhiere a filo in metallo.

L'accesso al piano interrato a destinazione cantine e posti auto è raggiungibile da una rampa su Via Colle S. Paolo contrassegnata con civico "1E" e da una scala posta sul retro.

All'esterno degli appartamenti, accanto alla porta di ingresso è presente un piccolo vano per le caldaie privo della caldaia; sul retro sono visibili piccoli giardini relativi ai piani terra attualmente separati tra di loro da muretti bassi in cemento armato.

Gli immobili hanno le seguenti caratteristiche comuni:

- pareti intonacate e tinteggiate di bianco;
- serrande manuali in PVC grigio con cassonetti interni;
- pavimenti con piastrelle monocottura grigio chiaro 30x60;
- nel bagno (privo di specchio) piastrelle alle pareti 20x20;
- infissi in alluminio doppio vetro al cui interno è presente l'argon;
- impianto elettrico con prese, frutti, quadro elettrico e campanello ma mancante di placche di finitura, di corpi illuminanti e dell'apparecchio

citofonico;

- porta blindata;

- impianto idraulico presente; mancano le placche delle cassette di scarico dei wc e i box doccia;

- Impianto di riscaldamento presente; sono assenti i termosifoni e le caldaie autonome;

Non risultano al sottoscritto le certificazioni degli impianti.

L'immobile risulta proprietà attuale del fallimento, esclusi i seguenti beni trasferiti con permuta al Sig. [REDACTED] per la cessione del terreno Fg 14 Part. 503 di Superficie 1550 mq Notaio [REDACTED] in Marino Rep. 10761 Racc. 4532 del 21/10/2010:

- due appartamenti di cui uno al Piano Terra, identificato dal sub 4, interno 2 e uno al Piano Primo, identificato dal Sub 9, Interno7,

- due locali cantina al piano seminterrato distinti con le lettere "C5" e "C7"(interne allo spazio indiviso dell'interrato cantine/garage;

- due posti auto esterni all'edificio scoperti a raso da realizzarsi lungo la strada comunale Via Colle S. Paolo.

Gli immobili in capo al fallimento sono costituiti invece da sette appartamenti, un locale commerciale ed il resto del piano interrato a destinazione cantine e posti auto, attualmente indiviso anche se già catastalmente identificati come segue:

1) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)
censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 3 - piano T int. 1, categoria A/2 classe 2 vani
4 - Rendita Catastale euro 444,15;

2) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)
censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 5 - piano T int. 3, categoria A/2 classe 2 vani
5 - Rendita Catastale euro 555,19;

3) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)
censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 6 - piano T int. 4, categoria A/2 classe 2 vani
2,5 - Rendita Catastale euro 277,60;

4) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)
censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 7 - piano T-1, int. 5, categoria A/2 classe 2
vani 3 - Rendita Catastale euro 333,11;

5) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)
censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 8 - piano 1, int. 6, categoria A/2 classe 3 vani
4 - Rendita Catastale euro 609,42;

6) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)

censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 10 - piano 1, int. 8, categoria A/2 classe 3
vani 3 - Rendita Catastale euro 685,60;

7) appartamento (libero) di civile abitazione sito in Montelibretti (RM)
censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545)
Foglio 14 – particella 1678 – sub 11 - piano 1, int. 9, categoria A/2 classe 3
vani 2,5 - Rendita Catastale euro 380,89;

8) locale commerciale (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel
catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 –
particella 1678 – sub 12 - piano T, categoria C/1 classe 4 mq 12 - Rendita
Catastale euro 159,90;

9) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto
fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella
1678 – sub 13 - piano S1, int. C1 categoria C/2 classe 7 mq 18 - Rendita
Catastale euro 22,31;

10) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto
fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella
1678 – sub 14 - piano S1, int. C3 categoria C/2 classe 7 mq 15 - Rendita
Catastale euro 18,59;

11) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto
fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella

1678 – sub 15 - piano S1, int. C2 categoria C/2 classe 7 mq 11 - Rendita Catastale euro 13,63;

12) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 16 - piano S1, int. C4 categoria C/2 classe 7 mq 12 - Rendita Catastale euro 14,87;

13) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 18 - piano S1, int. C6 categoria C/2 classe 7 mq 19 - Rendita Catastale euro 23,55;

14) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 20 - piano S1, int. C8 categoria C/2 classe 7 mq 10 - Rendita Catastale euro 12,40;

15) cantina (libera) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 21 - piano S1, int. C9 categoria C/2 classe 7 mq 19 - Rendita Catastale euro 23,55;

16) posto auto (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 22 - piano S1, int. B1 categoria C/6 classe 4 mq 16 - Rendita

Catastale euro 15,70;

17) posto auto (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 23 - piano S1, int. B2 categoria C/6 classe 4 mq 18 - Rendita Catastale euro 17,66;

18) posto auto (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 24 - piano S1, int. B3 categoria C/6 classe 4 mq 18 - Rendita Catastale euro 17,66;

19) posto auto (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 25 - piano S1, int. B4 categoria C/6 classe 4 mq 18 - Rendita Catastale euro 17,66;

20) posto auto (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 26 - piano S1, int. B5 categoria C/6 classe 4 mq 17 - Rendita Catastale euro 16,68;

21) posto auto (libero) sito in Montelibretti (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Montelibretti (codice F545) Foglio 14 – particella 1678 – sub 27 - piano S1, int. B6 categoria C/6 classe 4 mq 17 - Rendita Catastale euro 16,68;

1.2. MONTELIBRETTI - SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE BENI

Gli immobili, dal sopralluogo effettuato, si presentano accatastati con Elaborato Planimetrico del 14/01/2013 e Planimetrie Catastali costituite il 06/04/2013 che corrispondono ai dati catastali, alle relative destinazioni e al costruito, come visionato nei sopralluoghi del sottoscritto per quanto riguarda gli appartamenti ed il locale commerciale, mentre il piano seminterrato destinato a garage e cantine, seppur accatastato con le planimetrie dei vari ambienti cantine e garage, non risulta suddiviso.

1.3. MONTELIBRETTI - STATO DEI LUOGHI

Gli appartamenti ed il locale commerciale appaiono di nuova costruzione e rifiniti in quasi la totalità dei componenti: mancano come già descritto alcuni elementi quali caldaia, termosifoni, citofoni, placche scarico wc, specchi in bagno, box docce, placche elettriche, corpi illuminanti.

Le ringhiere presentano segni di ruggine ed il piano seminterrato a destinazione cantine e posti auto non risulta suddiviso ma un ambiente unico.

1.4. MONTELIBRETTI - ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'intestataro catastale dei subalterni elencati risulta essere la società fallita [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED]

1.5. MONTELIBRETTI - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Sul terreno ove è costruito l'edificio, come da certificato di destinazione urbanistica allegato "A" all'atto di Permuta Rep. 10741, Racc. 4352 del 22.10.2010 sussiste il Vincolo Sismico.

Le ispezioni ipotecarie telematiche riportano:

1) Registro Gen. 17907 – Reg. particolare 2409 del 30/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA per Concessione di Mutuo Fondiario – Capitale 750.000,00 € A favore di [REDACTED]

[REDACTED] – Contro [REDACTED]

2) Registro Gen. 44650 – Reg. particolare 7794 del 10/09/2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – Capitale 254.515,61
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione – Contro [REDACTED]

[REDACTED] (Relativa anche agli immobili di [REDACTED])

1.6. MONTELIBRETTI - DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'edificio ricade in zona di variante al piano regolatore vigente B2: zone di completamento strutture consolidate e non fa parte di "aree protette" previste dalla legge 20/10/1993 n. 428.

1.7. MONTELIBRETTI - REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

L'edificio è stata edificato con **Permesso a costruire** rilasciato dal Comune di Montelibretti al **n. 12 del 01/07/2010** su terreno identificato al Catasto al foglio 14 particella 1678.

La società costruttrice [REDACTED] comunicava l'inizio lavori in data 12/07/2010 con nota n. 7538, ma decorsi i termini di tre anni per il completamento in data 12.07.2013 non veniva comunicata al Comune la conclusione dei lavori né richiesta proroga, il che costituiva decadenza del Permesso a Costruire suddetto; per terminare la costruzione si dovrà dunque procedere come indicato nella pagina successiva.

Il 14/06/2010 con Prot. 41 era stato comunque autorizzato dal Comune l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue della costruzione.

Veniva poi richiesta certificazione di Agibilità in data 30.11.2016 n. 14017 dal Sig. [REDACTED] in ordine alle unità immobiliari di oggetto della

permuta esplicitata alla Pag. 4 (Fig. 14 Part. 1678 Sub 4 e 9), ma mancando i requisiti, vista la mancata fine lavori e le relative certificazioni, il Comune emetteva il relativo Diniego Prot. 266783/2017 del 17/02/2017.

Viste le normative e sentiti i tecnici del Comune di Montelibretti, si ritiene che l'immobile una volta venduto all'asta possa essere sanato terminando la costruzione secondo i seguenti articoli del Testo Unico dell'edilizia DPR 380:

DPR 380 Art. 15 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire, comma 3:

“La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.”

DPR 380 Art. 22 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività, comma 2:

“Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la

categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Nello specifico dunque, a seguito di quanto descritto si ritiene che, inoltrando presso il Comune di Montelibretti una Scia di completamento dei lavori di suddivisione del piano interrato in garage e cantine, come già previsto dal progetto approvato ma non realizzato dal costruttore, e terminando gli impianti elettrici del piano garage dove oggi sono visibili fasci di cavi da sistemare, si possa a seguire determinare una certificazione di fine lavori. Questa, unitamente alla presentazione delle necessarie certificazioni di impianti, complete di APE (Attestazioni di Prestazioni Energetiche), consentirà anche la presentazione di una Scia di Agibilità per il complesso immobiliare al fine di terminare l'iter amministrativo della costruzione.

Si valuta il costo dell'intervento da eseguirsi al piano interrato e quantificato secondo "Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte A - Opere Edili":

1.8 - COSTI SUDDIVISIONE DEL PIANO GARAGE E CANTINE:

1) Murature di separazione posti auto e cantine:

A9.03.2.d. - Muratura di blocchi forati in calcestruzzo tipo 42.5 R a superficie piana, eseguita a giunti ben serrati con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte: Spessore 20 cm

Prezzo € 77,85 €/mq

Si calcola: 240 mq x 77,85 €/mq

18.684,00 €

2) Fornitura e montaggio di 15 finestre 1 x 1 metro

A16.02.1.b. - Serramento realizzato con profili estrusi di pvc prodotti secondo la norma DIN 7748, esenti da cadmio, autoestinguenti, classe 1 di reazione al fuoco. Finestra a 1 anta, oscillobattente (anta-ribalta)

Prezzo 520,74 €/mq

Si calcola: 15 finestre (1mq x 15 = 15 mq) x 520,74 €/mq

7.811,10 €

3) Fornitura e montaggio di 14 porte per cantine 0,8 x 2,0 metri

Fornitura e montaggio porte zincate (Stima di mercato)

Si calcola 14 porte x 250 €/cad

3.500,00 €

4) Istallazione impianti elettrici piano interrato

25 Punti luce + 25 Interruttori + Impianto esterno con quadro elettrico e certificazione

Si calcola a corpo

5.000,00 €

5) Revisione cavi elettrici presenti al piano interrato

Si calcola a corpo

5.000,00 €

L'importo per terminare i lavori del piano seminterrato garage e cantine si può dunque stimare in circa 39.995,10 Euro che si arrotondano alla cifra tonda di:

Totale (esclusa iva) 40.000,00 €

La planimetria descrittiva dell'intervento con l'identificazione delle murature, delle porte e delle finestrate da realizzarsi per il completamento del piano seminterrato posti auto e cantine si trova all'Allegato 06.

Questi oneri e le relative procedure amministrative e tecniche per realizzarli competeranno all'aggiudicatario e si ritiene che chi parteciperà alla gara dovrà dichiarare esplicitamente di esserne informato.

1.9 - MONTELIBRETTI - STIMA DEL VALORE DEI BENI

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui la Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di cui sotto si riportano gli estratti - si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **ROMA**

Comune: **MONTELIBRETTI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GARIBALDI)**

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1100	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	3	4,3	L
Box	Normale	450	650	L	2,3	3,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: **ROMA**

Comune: **MONTELIBRETTI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GARIBALDI)**

Codice zona: **B1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	850	1250	L	5	7,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Essendo gli immobili nuovi si utilizzerà il valore massimo della forbice dei valori immobiliari identificati dall'Agenzia delle Entrate, corretti con adeguati coefficienti, confermati dall'indagine di mercato effettuata pari a:

- per gli immobili residenziali 1.100,00 €/mq
- per l'immobile commerciale 1.250,00 €/mq
- per le cantine il 25% del valore residenziale quindi 275,00 €/mq
- per i posti auto il 40% del valore residenziale quindi 440,00 €/mq

Nelle tabelle che seguono sono calcolati i valori degli immobili.

Per gli appartamenti ed il locale commerciale si è applicato un coefficiente correttivo di riduzione del 10% per le mancanze descritte di alcune parti di impiantistica, per la irreperibilità/mancanza delle certificazioni impiantistiche e per lo stato generale di abbandono delle parti comuni e del 15% per i locali cantine e posti auto poiché da realizzare i divisori in muratura.

Si elencano di seguito i beni oggetto di stima con le relative valorizzazioni secondo il loro valore attuale di mercato:

Appartamenti e Locale commerciale:

	Tipologia	Sub	Interno	Sup interna	Sup totale comp. aree scoperte	Valore medio di mercato	Coeff correttivo	Valore di mercato
				mq	mq	€/mq		€
1	Appartamento	3	1	83	96	1100	0,9	95.040,00
2	Appartamento	5	3	84	94	1100	0,9	93.060,00
3	Appartamento	6	4	51	54	1100	0,9	53.460,00
4	Appartamento	7	5	60	67	1100	0,9	66.330,00
5	Appartamento	8	6	81	89	1100	0,9	88.110,00
6	Appartamento	10	8	83	84	1100	0,9	83.160,00
7	Appartamento	11	9	52	52	1100	0,9	51.480,00
8	Negozi	12		18	18	1.250,00	0,9	20.250,00
TOTALE								550.890,00

Relativamente al piano interrato a destinazione cantine e posti auto, attualmente indiviso, verrà valutato il valore che avranno i singoli ambienti una volta suddivisi detraendo poi con la spesa per le suddivisioni interne calcolata nel capitolo precedente.

Cantine:

	Tipologia	Sub	Interno	Sup interna	Sup totale comprese aree scoperte	Valore di mercato	Coeff correttivo	Valore di mercato
				mq	mq	€/mq		€
1	Cantina	13	C1	18	22	275	0,85	5.142,50
2	Cantina	14	C2	15	17	275	0,85	3.973,75
3	Cantina	15	C3	11	12	275	0,85	2.805,00
4	Cantina	16	C4	12	14	275	0,85	3.272,50
5	Cantina	18	C6	19	23	275	0,85	5.376,25
6	Cantina	20	C8	10	12	275	0,85	2.805,00
7	Cantina	21	C9	19	23	275	0,85	5.376,25
TOTALE								28.751,25

Posti Auto:

	Tipologia	Sub	Interno	Sup interna	Sup totale comprese aree scoperte	Valore di mercato	Coeff correttivo	Valore di mercato
				mq	mq	€/mq		€
1	Posto auto	22	B1	16	17	440	0,85	6.358,00
2	Posto auto	23	B2	18	19	440	0,85	7.106,00
3	Posto auto	24	B3	18	20	440	0,85	7.480,00
4	Posto auto	25	B4	18	20	440	0,85	7.480,00
5	Posto auto	26	B5	17	20	440	0,85	7.480,00
6	Posto auto	27	B6	17	19	440	0,85	7.106,00
TOTALE								43.010,00

Vista la situazione urbanistico-edilizia come descritta, la necessità tramite Scia Comunale di terminare le lavorazioni al piano seminterrato realizzando la divisioni per garage e cantine ed i relativi impianti elettrici e la necessità di effettuare le pratiche di fine lavori ed agibilità si ritiene che la palazzina vada venduta in blocco (eccetto i due appartamenti del mutuatario e le relative cantine – atto di permuta in Allegato 19).

Si calcola dunque il Valore (Appartamenti + Cantine + Posti auto) =

$$550.890,00 + 28.751,25 + 43.010,00 = \mathbf{622.651,25 \text{ €}}$$

La vendita in blocco dei beni ne ridimensiona il numero di interessati all'acquisto, riducendone il valore, che si ritiene vada corretto del 20% sul totale calcolato di appartamenti, cantine e posti auto (questi ultimi due calcolati come valore e poi sottratti del costo per realizzarne le suddivisioni

al piano interrato) calcolando $622.651,25 \text{ €} - 20\% = \mathbf{498.121,00 \text{ €}}$

A questo valore andranno sottratte le seguenti spese:

- per i lavori da effettuarsi per la suddivisione del piano interrato 40.000,00 € + iva 10% (44.000,00 € iva compresa)
- per le spese tecniche di presentazione della Scia di completamento, la relativa Direzione dei Lavori, e la Scia per Agibilità, la produzione degli APE/AQE, la pratica di autorizzazione dello scarico in fogna (l'allaccio esiste ma va richiesta l'autorizzazione) quantificabili in circa 10.000,00 € + iva 22% + cassa professionale 4% (12.688,00 € iva e cassa professionale compresa)
- per i diritti Comunali della Scia di completamento 100,00 €, per quelli relativi alla Scia di Agibilità 200,00 €
- per i diritti della pratica per lo scarico in fogna da eseguirsi con la concessionaria APS di Montelibretti presentando il "Modello A" e pagando 180 € per ogni unità immobiliare dunque $180,00 \times 8 = 1.440 \text{ €}$

Si calcola dunque il valore venale degli immobili:

$498.121,00 - 44.000,00 - 12.688,00 - 1.770,00 = 439.663,00 \text{ €}$

Che si arrotondano a 440.000,00 €

2. BRACCIANO (RM)

I beni oggetto di stima sono costituiti da 16 POSTI AUTO SCOPERTI inseriti all'interno di un complesso immobiliare recintato e chiuso da un cancello elettrico carrabile e uno pedonale. I posti auto si trovano in lungo la strada interna privata in 4 posizioni, due gruppi da cinque e due gruppi da tre posti auto contigui come visibile negli Allegati.

2.1. BRACCIANO - BENI OGGETTO DI STIMA

1) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 35 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

2) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 36 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

3) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 37 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

4) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 38 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

5) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 39 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

6) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 40 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

7) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 41 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

8) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 42 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

9) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 43 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

10) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub 44 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq 12 - Rendita Catastale euro 35,95;

11) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub

45 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq

12 - Rendita Catastale euro 35,95;

12) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub

46 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq

12 - Rendita Catastale euro 35,95;

13) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub

47 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq

12 - Rendita Catastale euro 35,95;

14) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub

48 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq

12 - Rendita Catastale euro 35,95;

15) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub

49 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq

12 - Rendita Catastale euro 35,95;

16) posto auto scoperto (libero) sito in Bracciano (RM) censito nel catasto fabbricati del comune di Bracciano (codice B114) Foglio 34 – particella 683 – sub

50 – Via San Celso snc - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/6 classe 1 - mq

12 - Rendita Catastale euro 35,95.

2.2. BRACCIANO - SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

I posti auto risultano regolarmente accatastati con le relative caratteristiche come da visure e planimetrie catastali allegate.

2.3. BRACCIANO - STATO DEI LUOGHI

Si giunge ai posti auto entrando dai cancelli privati ad uso del complesso immobiliare dove sono inseriti. Il cancello carrabile elettrico non riporta il numero civico ma si trova accanto a quello pedonale situato in Via San Celso 10 A.

2.4. BRACCIANO - ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

L'attuale intestazione catastale dei beni risulta essere dalle visure

[REDACTED] Con Sede In [REDACTED]

2.5. BRACCIANO - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Le ispezioni ipotecarie telematiche riportano:

1) Registro Gen. 6473 – Reg. particolare 1567 del 01/02/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI A favore di [REDACTED]

[REDACTED] – Contro [REDACTED]

2) Registro Gen. 10265 – Reg. particolare 2964 del 23/02/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 dpr

602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01– Capitale

45.031,26 € A favore di [REDACTED] – [REDACTED]

[REDACTED]

Annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata il 28/10/2009 Servizio di P.I. di ROMA 2
Registro particolare n. 11507 Registro generale n. 67713
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

ANNOTAZIONE presentata il 26/11/2012 Servizio di P.I. di ROMA 2
Registro particolare n. 7956 Registro generale n. 52187
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

3) Registro Gen. 44650 – Reg. particolare 7794 del 10/09/2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – Capitale 254.515,61

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione – Contro [REDACTED]
[REDACTED] (Relativa anche agli immobili di Montelibretti)

2.6. BRACCIANO - DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Gli immobili si trovano all'interno della zona "C1 – Zona già sottoposta a pianificazione attuativa", nel piano particolareggiato Comprensorio 3 "Loc. San Celso" nel comparto convenzionato 8 - [REDACTED] - Comparto B".

2.7. BRACCIANO - REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

I posti auto oggetto di stima fanno parte degli immobili edificati con Permesso di Costruire n. 38 del 05/04/2004.

2.8. BRACCIANO - STIMA DEL VALORE DEI BENI

Gli immobili sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Provincia: **ROMA**

Comune: **BRACCIANO**

Fascia/zona:

Periferica/**ZONA PERIFERICA-LUNGOLAGO**

Codice zona: **D1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1650	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	4,3	6	L
Box	Normale	700	1050	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1400	2100	L	5,5	7,8	L

Stampa

Legenda

Il valore di partenza utilizzato per la stima è il valore medio dell'Agenzia delle entrate relativo ai Box, la tipologia più afferente a quella oggetto di stima, confermato dalle indagini di mercato.

Tale valore però riferendosi a box e non posti auto all'aperto viene corretto con i seguenti coefficienti correttivi:

- Riduzione del 30% poiché il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate si riferisce ai box e non a posti auto scoperti che hanno valore notevolmente inferiore;
- Riduzione di un ulteriore 30% dato che i posti auto sono inseriti all'interno di una zona privata e recintata e dunque commerciabile ad un numero di clienti ridotto.

Si calcola dunque il valore medio dei box desunto dai valori dell'agenzia delle entrate per i box sottratto dei coefficienti correttivi sopra esposti di -30% per posto auto scoperto e altri -30% per la posizione interna ad un'area privata: $875,00 \text{ €/mq} - 60\% = 350,00 \text{ €/mq}$

Si determinano dunque i valori degli immobili:

	Sub	Superficie mq	Valore al mq €/mq	Valore posto auto €
1	35	12	350	4.200,00
2	36	12	350	4.200,00
3	37	12	350	4.200,00
4	38	12	350	4.200,00
5	39	12	350	4.200,00
6	40	12	350	4.200,00
7	41	12	350	4.200,00
8	42	12	350	4.200,00
9	43	12	350	4.200,00
10	44	12	350	4.200,00
11	45	12	350	4.200,00
12	46	12	350	4.200,00
13	47	12	350	4.200,00
14	48	12	350	4.200,00
15	49	12	350	4.200,00
16	50	12	350	4.200,00
TOTALE				67.200,00

3. CONCLUSIONI

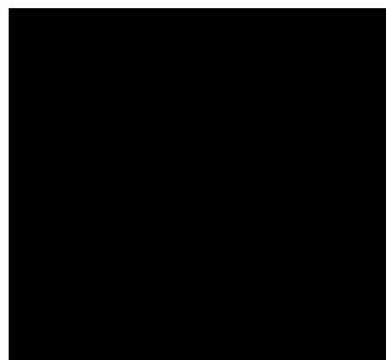
I beni del fallimento in oggetto sono costituiti da immobili siti in:

1) **MONTELIBRETTI (RM)** inseriti in un fabbricato residenziale e costituiti da 7 APPARTAMENTI, e un LOCALE COMMERCIALE, oltre che a 7 CANTINE e 6 POSTI AUTO, per un totale di **440.000,00 Euro**. Si specifica che l'acquirente dovrà farsi carico dei lavori di suddivisione del piano seminterrato destinato ai suddetti posti auto e cantine e dei relativi permessi per realizzarlo come descritti alla Pagina 20, con **oneri calcolati in circa 58.458,00 €** (iva compresa) e quanto necessario a termini di legge.

2) **BRACCIANO (RM)** inseriti in un complesso immobiliare privato recintato costituiti da 16 POSTI AUTO SCOPERTI per un totale di **67.200,00 Euro**.

Roma, 18/10/2023

Il Consulente Tecnico



Segue elenco Allegati

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATI IMMOBILI MONTELIBRETTI

- 01) Inquadramento - Foto aeree
- 02) Estratto di mappa
- 03) Elaborato Planimetrico
- 04) Fotografie esterne dell'edificio
- 05) Fotografie del seminterrato garage/cantine
- 06) Planimetria del seminterrato con indicazione delle opere da realizzare
- 07) INT 1 - SUB 3 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 08) INT 3 - SUB 5 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 09) INT 4 - SUB 6 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 10) INT 5 - SUB 7 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 11) INT 6 - SUB 8 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 12) INT 8 - SUB 10 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 13) INT 9 - SUB 11 - Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 14) LOCALE COMMERC. - SUB 12 Fotografie, Planimetria e Visura catastale
- 15) CANTINE - SUB da 13 a 21- Planimetria e Visura catastale
- 16) POSTI AUTO - SUB da 22 a 27- Planimetria e Visura catastale
- 17) Ispezioni Ipotecarie
- 18) Documentazione Reperita Al Comune: Permesso di Costruire, Istanza di Agibilità, Autorizzazione imbocco in Fogna
- 19) Atto di Permuta
- 20) Estratto di Prg e Legenda

ALLEGATI IMMOBILI BRACCIANO:

21) Inquadramento - Foto aerea

22) Estratto di mappa

23) Elaborato Planimetrico

24) Fotografie

25) Planimetrie e Visure catastali

26) Documentazione Reperita Al Comune: Permesso di Costruire e
Planimetria Progetto Approvato

27) Ispezioni Ipotecarie

28) Estratto di Prg e Piano Particolareggiato