

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ROMA

Procedura n. 638/2017

Fallimento "SVILUPPO 43"



Preg.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Caterina ODELLO

Curatore Fallimentare: Prof. Andrea GIORNETTI



RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

RELAZIONE

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**
- 2. DESCRIZIONE DEI BENI**
- 3. PROVENIENZA**
- 4. SITUAZIONE IPOTECARIA**
- 5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**
- 6. VALUTAZIONE**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Nicoletta Ciambrelli, con studio in Roma, via dei Giovi 53 - 00141, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, Sez. A, al n° 20013, ispezionati i luoghi, acquisita copia dei documenti catastali e degli atti autorizzativi comunali, assunte le necessarie informazioni, ha redatto la seguente relazione.

RELAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti beni immobili costituiti da locali adibiti a magazzini e locali di deposito e lastrico solare, facenti parte di due fabbricati limitrofi siti nel Comune di Roma, in Via Sangemini n. 46 e Via Trionfale n. 7126, i quali sono ubicati all'interno di un unico comprensorio residenziale.

Gli immobili oggetto di perizia sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (codice H501) come segue:

1. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, scala E/F - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 49 - 14 mq - Rendita euro 117,13 (Allegato C)
2. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 7 - Lastrico solare - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 583. (Allegato C)
3. Unità immobiliare sita in Roma, Via Trionfale n. 7126 piano 6, interno 2 scala B - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 430 - Sub: 584 - 9 mq - Rendita euro 49,17. (Allegato C)
4. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 20, scala G/H - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 46 - 16 mq - Rendita euro 114,86. (Allegato C)
5. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 9 scala A - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 518 - 8 mq - Rendita euro 36,88. (Allegato C)
6. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 12 scala A - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 524 - 8 mq - Rendita euro 36,88. (Allegato C)
7. Unità immobiliare sita in Roma, Via Sangemini n. 46 piano 6, interno 8 scala B - C/2 - Foglio: 386 - Particella: 746 - Sub: 560 - 7 mq - Rendita euro 43,02. (Allegato C)

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono situati nella zona nord-ovest del Comune di Roma, a nord della direttrice principale Via Trionfale, come evidenziato graficamente dalla documentazione fotografica allegata (Allegato A).

Il contesto urbano in cui si collocano gli immobili è a destinazione prevalentemente residenziale ed è caratterizzato da tipologie edilizie a blocco e in linea e dalla presenza di alcuni edifici a blocco isolato, pertanto il tessuto urbano circostante risulta essere uniforme e gradevole.

L'edificio sito in Via Trionfale n. 7126 confina a nord-est con l'edificio sito in Via Sangemini n. 46, a nord-est con Via Mario Fani, a sud-ovest con Via Trionfale, a nord-ovest con il viale privato comune di accesso agli edifici. L'edificio sito in Via Sangemini n. 46 confina a nord-est con Via Sangemini, a nord-est con via Mario Fani, a sud-ovest con l'edificio sito in Via trionfale n. 7126 e a nord-ovest con il viale privato comune di accesso agli edifici.

Le palazzine dove sono collocati gli immobili in esame, sono costituite entrambe da un piano entoterra, un piano terreno e sei piani in elevazione.

Gli edifici sono entrambi costituiti da 45 unità abitative.

La realizzazione del complesso residenziale risale agli anni 1961-1967 e l'edificio nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.

Gli immobili in esame sono posti al sesto piano e sono serviti da corpi scale interni condominiali attraverso i quali si accede direttamente ai lastrici solari condominiali.

Lo stato di conservazione degli immobili appare buono e non sono presenti evidenti segni di degrado.

La pavimentazione del lastrico solare è costituita da piastrelle in graniglia di colore chiaro e di medio formato, mentre nei locali sottotetto e soffitte non è presente rivestimento a terra ma solo pavimento in cemento. Le parti verticali intonacate e i parapetti presentano alcuni segni di ammaloramento dovuti a probabile umidità di risalita. I serramenti sono in ferro e legno.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili presentano pareti perimetrali in laterizio con muratura singola o a cassetta. La struttura degli edifici è in cemento armato composta da travi, pilastri e setti portanti.

3. PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in proprietà di SVILUPPO 43 S.R.L. per la quota intera (1000/1000) in forza del seguente atto:

Atto di compravendita notaio Dott. Alberto Politi, in data 18 dicembre 2003, Repertorio n. 44700, Rogito n. 20298. (Allegato D)

4. SITUAZIONE IPOTECARIA

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma con aggiornamento al 03.09.2018 risulta che le unità immobiliari sono colpite dai seguenti gravami:

1. Ipoteca legale di € 61.540.904,34, a favore di EQUITALIA SUD SPA, C.F. 11210661002, VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 stipulata il 18.12.2003, Repertorio n. 44700, Rogito n. 20298, iscritta il 05.09.2012 Registro Generale n. 89419 Registro Particolare n. 12350, quota capitale € 30.770.452,17

(Allegato E)

5. CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli edifici dove sono ubicati gli immobili oggetti di stima ricadono nella zona urbanistica così denominata:

TESSUTO T1 - CITTÀ CONSOLIDATA

Gli edifici sono stati costruiti in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Fabbricato C - Via Trionfale n. 7126

- Licenza di costruzione n. 3178 del 14 dicembre 1961
- Licenza di variante n. 609/C del 07 novembre 1963
- Licenza di variante n. 1050 del 10 giugno 1966
- Certificato di abitabilità n. 27 del 14 gennaio 1967

Fabbricato D - Via Sangemini n. 46

- Licenza di costruzione n. 3179 del 14 dicembre 1961
- Licenza di variante n. 139/C del 18 marzo 1964
- Licenza di variante n. 1239 del 07 giugno 1966
- Certificato di abitabilità n. 28 del 14 gennaio 1967

Sono inoltre state presentate le seguenti domande in sanatoria:

- Protocollo n. 59991 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Trionfale n. 7126, scala A, piano servizi.
- Protocollo n. 60000 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Sangemini n.46, scala A, piano servizi.
- Protocollo n. 60013 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Sangemini n.46, scala B, piano servizi.
- Protocollo n. 59979 del 1 marzo 1995 (trasformazione di porzione di lavatoio in soffitta per mq 4,80) - Via Trionfale n. 7126, scala B, piano servizi.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato reale degli immobili.

6. VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra gli immobili in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di ubicazione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)
Valore medio O.M.I. = 3.300 €/mq
- Agenzie immobiliari operanti sulla piazza della zona in esame del Comune di Roma.
Valore borsino immobiliare = 3.700 €/mq - Valore medio agenzie immobiliari = 3.300 €/mq

Si assume un valore medio di 3.433,00 €/mq (3.400,00 €/mq).

Per calcolare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- Per il lastrico solare si computerà il 35% della S.L.P.
- Per le soffitte ed i sottotetti si computerà il 35 % della S.L.P. fino ad un'altezza minima di 1,50 m

Per cui si ottiene:

1. Soffitta Via Trionfale n. 7126	6,10 mq x 35% = 2,13 mq
2. Lastrico solare Via Trionfale n. 7126	289 mq x 30% = 87,00 mq
3. Soffitta n. 2 Via Trionfale n. 7126	3,80 mq x 35% = 1,35 mq
4. Soffitta n. 20 Via Sangemini n. 46	6,10 mq x 35% = 2,13 mq
5. Soffitta n. 9 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq
6. Soffitta n. 12 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq
7. Soffitta n. 8 Via Sangemini n. 46	3,15 mq x 35% = 1,10 mq

In base ai valori correnti di mercato della zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, si considera un valore unitario di stima pari a:

- Lastrico solare: 3.400,00 €/mq
- Soffitte: 3.400,00 €/mq

per cui si ottiene il seguente giudizio di stima:

STIMA SOFFITTA VIA TRIONFALE N. 7126

2,13 mq x 3.400,00 €/mq = 7.242,00 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro settemiladuecento)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
7.200,00 €

STIMA LASTRICO SOLARE VIA TRIONFALE N. 7126

87,00 mq x 3.400,00 €/mq = 296.000 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro duecentonovantasei)

296.000,00 €

STIMA SOFFITTA N.2 VIA TRIONFALE N. 7126

1,35 mq x 3.400,00 €/mq = 4.590,00 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro quattromilaseicento)

4.600,00 €

STIMA SOFFITTA N. 20 VIA SANGEMINI N. 46

2,13 mq x 3.400,00 €/mq = 7.242,00 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro settemiladuecento)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
7.200,00 €

7.200,00 €

STIMA SOFFITTA N. 9 VIA SANGEMINI N. 46

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro tremilaottocento)

3.800,00 €

STIMA SOFFITTA N. 12 VIA SANGEMINI N. 46

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro tremilaottocento)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
3.800,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA SOFFITTA N. 8 VIA SANGEMINI N. 46

1,10 mq x 3.400,00 €/mq = 3.740,00 €

VALORE STIMATO

(diconsi euro tremilaottocento)

ASTE 3.800,00 €
GIUDIZIARIE.it

VALORE STIMATO COMPLESSIVO

326.400,00 €

(diconsi euro trecentoventiseie quattroceto)


ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fede

Roma, 27.12.2018

il C.T.U.

Arch. Nicoletta Ciambrelli


Nicoletta Ciambrelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica

Allegato B: Rilievo degli immobili

Allegato C: Planimetrie e Visure catastali

Allegato D: Atto di provenienza

Allegato E: Ispezioni ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it