

**Tribunale di Roma**  
**Sezione Fallimentare**

Fall. n. 791/2021 – CO.GGI.PAR Srl

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Luca Giraldi

**Relazione di Stima**  
**Appartamento**

sito in  
Alviano (TR)  
Vocabolo Pupigliano 15



**Ing. Maurizio De Blasi**

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

[ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it](mailto:ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it)

[ing.mauriziodeblasi@pec.it](mailto:ing.mauriziodeblasi@pec.it)

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, con studio in Via del Ghirlandaio 27, 00196 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 7827, è stato incaricato, dal Curatore del Fallimento, Avv. Luca Giraldi, previa autorizzazione del G.D. Dott.ssa Caterina Bordo, di redigere una Perizia di Stima analitica degli immobili di proprietà del Fall. CO.GGI.PAR. srl, tra cui l'appartamento sito in Alviano, in provincia di Terni, Vocabolo Pupigliano n. 15.

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito in data 16 giugno 2022 il necessario sopralluogo presso l'immobile, si redige la seguente Relazione di Stima in cui verrà data puntuale risposta ai quesiti posti dal Curatore nel Programma di Liquidazione depositato in data 25 marzo 2022 ed approvato dal giudice in data 19 aprile 2022.

### **Relazione di Stima**

Si riportano di seguito i quesiti posti al sottoscritto dal Curatore:

- a) Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- b) descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);
- c) riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- d) proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;
- e) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- f) indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- g) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- h) stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;
- i) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- l) determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.
- m) rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

### **Risposta ai quesiti:**

#### **Quesito a)**

*Descriva il consulente, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili di proprietà del Fallimento (Comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

L'immobile oggetto della presente Relazione è costituito da un appartamento sito al piano 2° di un piccolo edificio in parte seminterrato, di totali 3 piani fuori terra, sito in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15.

Il piccolo appartamento di cui trattasi è censito al N.C.E.U. del Comune di Alviano al fg. 4, p.lla 48, sub. 6, Cat. A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale mq. 47 (escluse aree scoperte mq. 47), rendita €. 79,53 (si allega visura catastale **all. 1**) e confina con appartamento sub. 7 su di un lato, affaccio su particella di terreno n. 208 su di un altro, tettoia su p.lla 212, sul terzo lato ed appartamento sub. 1 sul quarto lato, salvo altri.

In occasione del sopralluogo eseguito in data 16 giugno 2022 il sottoscritto ha potuto rilevare all'interno dell'appartamento le misure utili a calcolare la sua superficie reale.

Le misurazioni ed il calcolo per la determinazione della consistenza, sono stati eseguiti in conformità con le norme OMI, e cioè considerando la superficie calpestabile al 100%, le pareti perimetrali esterne e le pareti interne al 100% sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e le pareti perimetrali confinanti con altre proprietà al 50%, fino allo spessore massimo di 25 cm.

Le misure rilevate sono riportate nella sottostante tabella, in cui sono indicati anche i coefficienti di ragguaglio applicati, pari a  $K = 0,80$ , in quanto l'appartamento ha una altezza variabile tra cm 228 e 334, come verrà meglio descritto nella risposta al quesito b).

La superficie calpestabile è risultata essere pari a **mq. 40,65**, mentre quella ragguagliata pari a **mq. 37,00**, come dettagliato nella seguente tabella:

| <b>ambiente</b> | <b>mq</b>    | <b>k</b> | <b>tot<br/>mq.</b> |
|-----------------|--------------|----------|--------------------|
| camera          | 16,97        | 0,80     | 13,57              |
| saloncino + ak  | 22,34        | 0,80     | 17,87              |
| WC              | 4,88         | 0,80     | 3,90               |
| disimpegno      | 2,07         | 0,80     | 1,66               |
| <b>Tot. mq.</b> | <b>46,26</b> |          | <b>37,00</b>       |

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, richiesta ed ottenuta dall'Agenzia delle Entrate (**all. 2**) si sono evidenziate alcune difformità che verranno meglio dettagliate nella risposta al quesito b), ma che si riassumono di seguito:

- l'accesso all'immobile avviene tramite una piccola rampa che diparte dal livello stradale e collocata sul prospetto frontale dell'edificio, occupando parte della p.lla 204, e non più

dalla scala esterna laterale, come indicato in planimetria.

- All'interno dell'appartamento vi è un piccolo WC non riportato sulla planimetria catastale.

Le dette modifiche sono state denunciate con SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) depositata al Comune di Alviano in data 29 marzo 2011 con prot. 1070, ma non si è poi provveduto alle dovute variazioni catastali.

### **Quesito b)**

*Descriva la singola unità immobiliare con indicazione dello stato di conservazione e di qualsiasi elemento utile per la conoscenza del bene stesso (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, ecc.);*

L'immobile oggetto di stima è allocato in una palazzina in pietra e muratura con copertura a doppia falda e tegole, tipica delle zone rurali. La stessa è contraddistinta con il numero civico 15 della strada Vocabolo Pupigliano, a poco meno di un chilometro dalla Strada Provinciale n. 30 da cui diparte, SP che collega Alviano (in provincia di Terni), ad Alviano Scalo, in cui si trova la stazione ferroviaria posta sulla linea Firenze-Roma, oltre a scuole, fermate dell'autobus, che collega Alviano scalo ad Alviano "alta" ed alle località vicine.

La località è raggiungibile da Roma percorrendo la E35/A1 (Autostrada del Sole), con uscita ad Attigliano, e da lì proseguendo con la SP33 e la SS205, sino al bivio con la Strada Provinciale 30 (S. Valentino) che conduce sino ad Alviano, oppure percorrendo la Strada Statale 3 (Via Flaminia) sino al casello di Magliano Sabina, e da lì proseguendo con l'Autostrada del Sole, sino all'uscita per Attigliano.

Come detto, il piccolo appartamento di nostro interesse è sito al piano secondo della palazzina. Si accede allo stesso percorrendo una piccola rampa in cemento (che insiste sulla p.lla 204) che diparte dal piano strada, sul prospetto frontale dell'edificio, sino a giungere al portoncino in legno e vetro che dà accesso alla rampa interna. Al momento del sopralluogo, il detto portoncino esterno è risultato avere il vetro rotto e la serratura forzata da ignoti che hanno tentato di introdursi nell'immobile.



Percorrendo la rampa interna pavimentata con maioliche in cotto, si giunge al portoncino blindato che dà accesso all'appartamento, varcato il quale ci si immette direttamente nel piccolo saloncino dove, sulla destra rispetto all'ingresso, vi è l'angolo cottura.

Attraversato il saloncino si giunge in un piccolo disimpegno su cui aprono, a destra, la porta del WC e, frontalmente, la porta della camera da letto.

Tutto l'appartamento è pavimentato con maioliche in cotto e le pareti sono tinteggiate di colore rosa tenue.

Il bagno è fornito di sanitari adatti a persone disabili, infatti l'appartamento, incluso l'accesso allo stesso, è privo di barriere architettoniche.

Il tetto è spiovente, per cui la sua altezza varia da un minimo di cm 228, nei pressi delle finestre laterali, ad un massimo di cm 334, in prossimità della parete divisoria con l'appartamento confinante. Fa eccezione il bagno, dove si ha una altezza di cm 206, in quanto al suo interno è stato creato un soppalco (non calpestabile) con accesso dal disimpegno.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono dotati di vetro camera e sono protetti da persiane.

L'Appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas, la cui caldaia, al momento non funzionante, è allocata in un locale tecnico con accesso esclusivo dal piano terra del piccolo edificio, ed è in comune con gli altri n. 2 immobili di proprietà del fallimento siti nella stessa palazzina, ma vi è comunque la predisposizione per l'attacco di una caldaia totalmente autonoma.

L'immobile è stato completamente ristrutturato nel 2011, come si evince dalla SCIA (allegata) depositata al Comune di Alviano in data 29 marzo 2011 con prot. 1070. In detta occasione è stato creato il piccolo WC e modificato l'accesso all'immobile.

Come detto, la planimetria catastale in atti riporta ancora la vecchia distribuzione interna, in quanto, a suo tempo, non si è provveduto alle dovute variazioni catastali.

Si allega una planimetria riportante lo stato attuale (**all. 3**), che è del tutto conforme a quanto riportato nella SCIA.

### Quesito c)

*riporti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

Il sottoscritto ha eseguito una ispezione telematica per immobile (**all. 4**), e dall'esame dalla stessa non sono risultati pignoramenti gravanti sugli immobili.

Si è inoltre eseguita una ispezione telematica per soggetto (**all. 5**), riscontrando alcuni pignoramenti gravanti su altri immobili di proprietà del Fallimento, oltre la sentenza dichiarativa di Fallimento, trascritta in data 03.01.2022 rp 78, rg 78, pubblico ufficiale Tribunale di Roma, Rep 816/2021, del 18.11.2021, richiesto dall'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Roma Territorio.

### Provenienza

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto nella proprietà della Co.ggi.par. srl in virtù di Atto di Compravendita a rogito notaio Maria Russo redatto in data 30 dicembre 2003, Registrato a Pescara in data 16.01.2004 al n. 244, e trascritto in data 24.01.2004, Registro Generale 1011, Registro Particolare 665 (**all. 6**).

### Trascrizioni atti di provenienza

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza dell'immobile al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio.

| immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Alviano fg. 4 - p.lla 48 - sub 6 |                                                                                                                                            |                        |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|---------------|
| Periodo                                                                     | Proprietà                                                                                                                                  | Atti                   |            |               |
| Dal<br>30/12/1991 al<br>30/12/2003                                          | Sig.ri Corradini Giuseppe e Marongiu Anna, per acquisto dai sig.ri Monetini Giuseppe, Monetini Renzo e Monetini Cornelio ( <b>all. 7</b> ) | Atto di successione    |            |               |
|                                                                             |                                                                                                                                            | Rogante                | Data       | Repertorio N° |
|                                                                             |                                                                                                                                            | Notaio Fulignoli Dilio | 30/12/1991 | 51223         |

|                              |                                                                                                 | Trascrizione       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                                                                                                 | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                 | Terni              | 14/01/1992 | 506           | 466         |
|                              |                                                                                                 | Registrazione      |            |               |             |
| Dal<br>30/12/2003<br>ad oggi | CO.GGI.PAR. S.R.L., per atto di acquisto dai sig.ri Corradini Giuseppe e Marongiu Anna (all. 8) | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                 |                    |            |               |             |
|                              |                                                                                                 | Atto di acquisto   |            |               |             |
|                              |                                                                                                 | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                 | Notaio Russo Maria | 30/12/2003 | 94312         | 10891       |
|                              |                                                                                                 | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                                                                                                 | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                 | Terni              | 24/01/2004 | 1011          | 665         |
|                              |                                                                                                 | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                                                                                                 | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                 | Pescara            | 16/01/2004 | 244           |             |
|                              |                                                                                                 |                    |            |               |             |

Dall'esame di quanto riportato nella tabella si evince la continuità della Proprietà nel ventennio.

#### Quesito d)

*proceda, se gli immobili non risultano accatastati, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla loro correzione o redazione;*

L'immobile oggetto di stima risulta accatastato, ancorché la planimetria catastale in atti non corrisponda allo stato dei luoghi, come dettagliato nella risposta ai quesiti a) e b).

L'immobile all'attualità risulta essere conforme alla planimetria elaborata dal sottoscritto, ed alla SCIA del 29 marzo 2011, prot. 1070.

#### Quesito e)

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile è censito con categoria A/3 – Abitazione economica, e come tale veniva utilizzato.

#### Quesito f)

*indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di*

costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se gli illeciti siano stati sanati o siano sanabili, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

L'edificio in cui l'appartamento è sito risale all'800, come evidenziato nella scheda di PRG tavola S.bs – "Scheda Beni Storici" in cui l'edificio di interesse è identificato con il n. 356, (si allega scheda – **all. 9**) quindi risalente ad epoca ben anteriore al 1 settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 765/1967

ID Edifici 356 Epoca Prima dell'800

Stato attuale Modificato

La sezione successiva viene compilata solo nel caso in cui l'edificio non sia stato completamente alterato

|                                             |                         |                          |                                   |
|---------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Tipologia d'impianto                        |                         | Tipo abitativo di pendio |                                   |
| Recenti interventi di restauro conservativo |                         | Sì                       |                                   |
| Volumetria                                  | Tipologia di intervento | Stato di conservazione   | Grado di rispetto dell'intervento |
| Media                                       | Ampliamento corpo prin  | Buono                    | Discreto                          |
| Utilizzazione                               | Destinazione originale  | Destinazione annessi     | Plan1                             |
| Continua                                    | Residenziale con stalla | Non accertabile          | 2 Livelli                         |
| Murature                                    | Intonaco                | Stato dell'intonaco      | Nole                              |
| Pietra non squadrata                        | No                      | -                        | Foto.54                           |
| Tetto                                       | Grande                  | Manto di copertura       |                                   |
| 2 Falde                                     | In legno e pianello     | Coppi e embrici          |                                   |
| Imbotti                                     | Infiassi                | Sistema di oscuramento   |                                   |
| Assorti                                     | In legno                | Scuri interni            |                                   |

Schema

Acqua ☒ Energia elettrica ☒ Servizi igienici ☒

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Epoca                  | 20,00        |
| Consistenza            | 6,48         |
| Destinazione originale | 8,00         |
| Conservazione          | 0,80         |
| Partizioni orizzontali | 9,40         |
| Partizioni verticali   | 6,80         |
| Infiassi               | 0,64         |
| <b>Indice</b>          | <b>14,22</b> |

Foto



Aprile 2007

Pagina 6 di 51

La scheda è stata redatta nell'aprile del 2007, e quindi prima delle opere di ristrutturazione di cui alla più volte menzionata SCIA prot. 1070 del 29 marzo 2011 (**all. 10**), che ha modificato internamente gli immobili e ristrutturato, in parte, l'esterno dell'edificio, che oggi appare come riportato nelle sottostanti fotografie



Si fa presente che, tra la documentazione urbanistica rilasciata in copia, previa richiesta del sottoscritto, dal Comune di Alviano, non è stato reperito il Fine Lavori.

Il futuro acquirente dovrà quindi incaricare un tecnico affinché provveda alla redazione e deposito dello stesso.

### **Quesito g)**

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Gli immobili di proprietà del fallimento, come riportato nel PDL, sono costituiti da:

1. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 507, consistenza mq. 112;
2. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 22, consistenza mq. 23;
3. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 509, consistenza mq. 683;
4. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 515, consistenza mq. 12;
5. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 516, consistenza mq. 12;

6. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 517, consistenza mq. 12;
7. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 518, consistenza mq. 12;
8. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 508, consistenza mq. 44;
9. Proprietà per 1/1, categoria F/1, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 519;
10. Proprietà per 1/1, categoria A/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano 2-3, int.9, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 18, consistenza 5 vani;
11. Proprietà per 1/1, categoria A/10, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 506, consistenza 4,5 vani;
12. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 20, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 509, consistenza mq. 112;
13. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 510, consistenza mq. 125;
14. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 511, consistenza mq. 88;
15. Proprietà per 1/1, categoria A/4, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 1, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 3, consistenza vani 1;
- 16. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 6, consistenza vani 2;**
17. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 7, consistenza vani 2;
18. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano T,

identificato al Catasto al foglio 4, particella 212, consistenza mq. 64;

19. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 202, consistenza are 197;

20. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 204, consistenza are 20.

Oggetto della presente perizia è esclusivamente l'immobile identificato con numero progressivo 16, e trattasi di un appartamento indipendente che può essere venduto quindi come singolo Lotto, che verrà nominato **"Lotto 1"**.

### **Quesito h)**

*stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;*

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 16 giugno 2022, l'immobile è risultato libero e nella piena disponibilità del Fallimento. Al suo interno sono presenti il mobilio ed alcune suppellettili, in quanto utilizzati un tempo dalla famiglia del titolare della soc. Fallita, sig. Ivano Paggi, ma è apparso evidente che non era più utilizzato da molto tempo.

### **Quesito i)**

*indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Alviano il Certificato di Destinazione Urbanistica della particella su cui l'edificio di interesse sorge.

Dall'esame del detto CdU si evince che la stessa rientra nelle aree agricole di conservazione del territorio ed è sottoposta a vincolo idrogeologico (**all. 11**).

Non emergono però vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

## Quesito I)

*determini il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima usato ex art. 568 c.p.c.*

Il sottoscritto in relazione alla situazione del bene ed alle sue caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il suo più probabile valore di mercato, il metodo comparativo, che mette a confronto beni di valore e caratteristiche note, simili tra loro, con quello oggetto di stima.

Occorre quindi individuare, mediante una accurata ricerca, quanto il mercato immobiliare è disposto a riconoscere ad un immobile il più possibile simile per caratteristiche, localizzazione e stato manutentivo a quello oggetto di stima.

Dalla attenta ricerca eseguita per l'individuazione del valore unitario di mercato per immobili di analoghe caratteristiche di localizzazione e costruzione, effettuata presso le agenzie immobiliari, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate (**all. 12**) e del Borsino immobiliare (**all. 13**), si sono riscontrati, per immobili residenziali in stato conservativo "*normale*", i seguenti valori immobiliari:

- Quotazioni OMI: min €. 500,00 - med. €. 650,00 - max €. 800,00
- Borsino Immobiliare (fascia media): min €. 484,00 - med. €. 593,00 - max €. 703,00
- Annunci immobiliari: min €. 650,00 - med. €. 750,00 - max €. 850,00

Si fa presente che nella Zona, prettamente dedita all'agricoltura, la richiesta di immobili è assolutamente scarsa ed il mercato immobiliare è stagnante, ma occorre tener presente che l'immobile è stato completamente ristrutturato con ottime rifiniture e si mantiene in buone condizioni.

Per tale ragione e per la sua consistenza molto commerciale, il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione i valori massimi riscontrati, mediati tra loro, per cui si ha:

€/mq.  $(800,00 + 703,00 + 850,00)/3 =$  €/mq. 784,33, che si arrotonda ad **€/mq. 784,00**

Per quanto sopra, il valore dell'immobile è pari a:

mq. 37,00 x €/mq. 784,00 = €. 29.008,00

### Interventi di ripristino:

come detto, nel corso del sopralluogo eseguito in data 16 giugno, si è riscontrato il danneggiamento del portoncino esterno dell'appartamento, che presenta il vetro rotto e la serratura forzata.

Il sottoscritto stima i costi di ripristino in €. 700,00.

Oneri per presentazione pratica di Fine Lavori

Come detto, a seguito dei lavori eseguiti ed autorizzati con SCIA del 2011, non è stato presentato dalla Proprietà, il Certificato di Fine Lavori.

Il futuro acquirente dovrà quindi provvedere all'esecuzione di detta pratica.

Il sottoscritto stima il relativo onere in €. 800,00, comprensivo di diritti di segreteria, sanzioni e onorario del tecnico che ne curerà la presentazione.

Oneri per redazione e deposito nuova planimetria catastale

Si stima che le pratiche per il deposito della nuova planimetria catastale abbia un costo di €. 700,00.

Per quanto sopra il Valore di stima sarà:

€. (29.008,00 – 700,00 – 800,00 – 700,00) = €. 26.808,00, valore che si arrotonda

**Valore di stima €. 26.800,00** (euro ventiseimilaottocento/00)

**Quesito m)**

*Rediga, se necessario, certificazione energetica ape.*

Il sottoscritto ha delegato un suo tecnico di fiducia, geom. Alberto Feroletto, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile oggetto di stima, da cui è risultato che l'immobile ricade nella **classe energetica G**.

Si allega il detto certificato (**all. 14**)

Roma, 17 ottobre 2022

Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi



**Elenco allegati**

1. Visura storico catastale
2. Planimetria catastale
3. Planimetria stato attuale
4. Ispezione telematica per immobile

5. Ispezione telematica per soggetto
6. Atto di compravendita
7. Nota trascrizione rg 506 del 14.01.1992
8. Nota trascrizione rg 1011 del 24.01.2004 - provenienza
9. Scheda beni storici
10. SCIA prot. 1070/2011
11. CdU
12. Quotazioni OMI
13. Quotazioni Borsino immobiliare
14. Certificazione APE

### **Fotografie**



