

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
Posti Auto
siti in Roma
Via Casilina 1836



Geom. Acquaviva Gianluca

Via Felice da Montecchio 77- 00126 Roma
Via Castello d'Ariano 3- 00076 Lariano (RM)

Tel. 33555638046

glc.acquaviva@gmail.com
gianluca.acquaviva@geopec.it

Il sottoscritto Geom. Acquaviva Gianluca, con studio in Via Felice da Montecchio 77, 00126 Roma, iscritto all'Albo degli Ingegneri dei Geometri di Roma al n. 8306, 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 n. 4 posti auto siti in Roma, Via Casilina 1836.

Avendo esaminato la documentazione fornita e quella richiesta agli Uffici competenti ed eseguito 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:

- 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 e, 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;

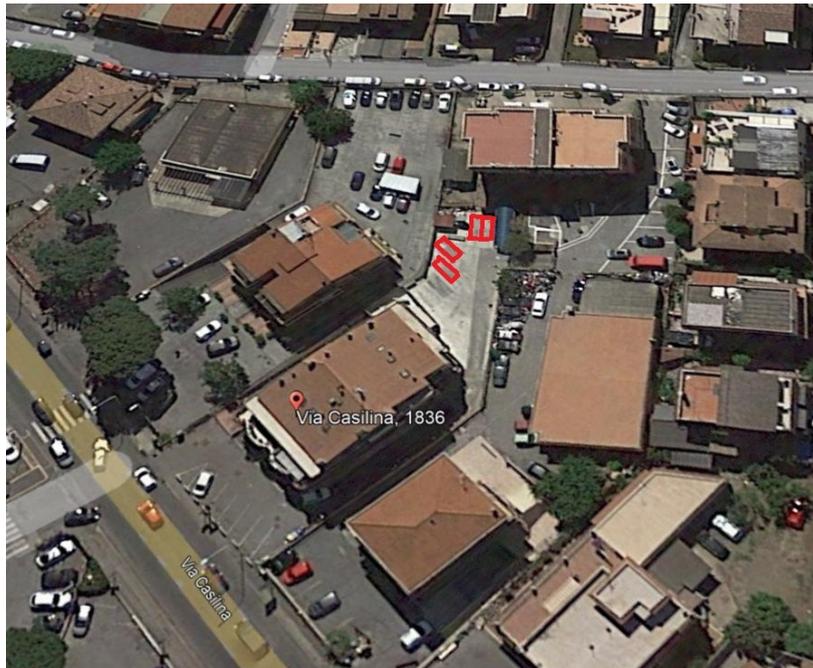
Gli immobili oggetto della presente Relazione sono costituiti da n. 4 posti auto scoperti facenti parte del complesso immobiliare con accesso dal civico 1836 di via Casilina, nel comune di Roma, e più precisamente in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma con i seguenti dati catastali:

- fg. 1034, p.lla 1444, **sub 515**, Cens. 6, Cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie catastale 13 mq. Rendita €. 15,49 (si allega visura catastale **all. 1.1**). L'immobile è indicato nella planimetria catastale con il n. 3 (si allega planimetria – **all. 2.1**);
- fg. 1034, p.lla 1444, **sub 516**, Cens. 6, Cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. Rendita €. 15,49 (si allega visura catastale **all. 1.2**). L'immobile è indicato nella planimetria catastale con il n. 4 (si allega planimetria – **all. 2.2**);
- fg. 1034, p.lla 1444, **sub 517**, Cens. 6, Cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. Rendita €. 15,49 (si allega visura catastale **all. 1.3**). L'immobile è indicato nella planimetria catastale con il n. 5 (si allega planimetria – **all. 2.3**);
- fg. 1034, p.lla 1444, **sub 518**, Cens. 6, Cat. C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie catastale 12 mq. Rendita €. 15,49 (si allega visura catastale **all. 1.4**). L'immobile è indicato nella planimetria catastale con il n. 6 (si allega planimetria – **all. 2.4**);

I sopra elencati immobili confinano con:

- posto auto sub. 515: posti auto sub. 514 e 515, area di manovra sub 519, muro di confine con altro condominio, salvo altri;
- posto auto sub. 516: posto auto 515, area di manovra sub 519, muro di confine con altro condominio, salvo altri;
- posto auto sub. 517: posto auto 518, area di manovra sub 519, motori impianto di areazione locali interrati, cancello di accesso ad altra proprietà, salvo altri;
- posto auto sub. 518: posto auto 517, area di manovra sub 519, tettoia di accesso al locale commerciale p.lla 8 sub. 509, salvo altri;



Si fa presente che i suddetti posti auto derivano da soppressioni e frazionamenti che si sono susseguiti negli anni, come di seguito dettagliato:

- i **sub 515, 516, 517 e 518** derivano dalla soppressione del sub. 512, avvenuta in data 19.10.2015 (pratica n. RM0660281, in atti dal 19.10.2015 – costituzione posti auto prot. n. 195701.1/2015). Con la detta pratica l'immobile 512 è stato soppresso ed ha dato origine oltre ai n. 4 posti auto di nostro interesse, anche ai posti sub 513 e 514 ed al sub 519 che costituisce di fatto l'area di manovra (si allega visura – **all. 3**).
- Il detto **sub. 512** a sua volta deriva dalla soppressione dei sub 505 e 4 (corte esclusiva) graffati, avvenuta anch'essa in data 19.10.2015 (pratica RM0658403 in atti dal 19.10.2015 per divisione - ristrutturazione - variazione della destinazione - riduzione corte esclusiva – pratica prot. 195629.1/2015). Dalla detta pratica hanno avuto origine il sub. 511 (non di interesse) che di fatto è costituito dall'originario sub 505 e da una piccola parte del sub 4 (che costituisce una piccola corte), mentre la restante parte del detto sub. 4 è andata ad originare il sopra menzionato sub. 512 (si allega visura sub. 511 – **all.4**).
- I suddetti **sub. 505 e 4** graffati, derivano a loro volta dai sub. 10 e 4 (corte) anch'essi graffati soppressi in data 27.10.2005 (pratica RM0789741 in atti dal 27.10.2005 per cambio di destinazione di uso e ampliamento interno sagoma – pratica prot. 151669.1/2005).
- A loro volta i **sub. 10 e 4 graffati**, derivano dalla soppressione della p.lla 630 avvenuta in data 23.11.2000 (pratica n. 284613 in atti dal 23.11.2000 – demolizione totale p.lla 630

e ampliamento – pratica 40280.1/2000). A seguito della detta soppressione la p.lla 630 è stata accorpata alla p.lla 1444 di interesse (si allega visura p.lla 630 – **all. 5**).

In occasione del sopralluogo si sono potute rilevare le misure utili a calcolare la superficie degli immobili.

Le misurazioni ed il calcolo per la determinazione della consistenza, sono stati eseguiti in conformità con le norme OMI.

Le consistenze rilevate sono riportate nella sottostante tabella, in cui sono indicati anche i coefficienti di ragguglio applicati (pari a k 0,30), trattandosi di posti auto scoperti e non di immobili ad uso residenziale.

| posto auto | | ml | ml | mq | k | sup ragg. mq |
|------------|----|------|------|------|------|-----------------|
| sub | n. | | | | | |
| 515 | 3 | 5,00 | 2,50 | 12,5 | 0,30 | 3,75 |
| 516 | 4 | 5,00 | 2,50 | 12,5 | 0,30 | 3,75 |
| 517 | 5 | 5,00 | 2,50 | 12,5 | 0,30 | 3,75 |
| 518 | 6 | 5,00 | 2,50 | 12,5 | 0,30 | 3,75 |

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei n. 4 posti auto, non si evidenziano difformità.

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.);

Come detto gli immobili oggetto della presente perizia sono parte di un complesso immobiliare con accesso dal civico 1836 di Via Casilina, in località Borghesiana-Finocchio, al di fuori del GRA, nel territorio del Municipio Roma VI.

Il quartiere, che si estende lungo la Via Casilina, e che ha visto il suo maggior sviluppo negli anni '60 e '70, epoca in cui si è avuta una forte espansione abusivista, è fornito di tutti i servizi di zona quali posta, scuole, negozi di ogni genere ed è ben collegato al centro urbano, grazie alla Via Casilina che giunge fino al centro della Città, ma anche con i mezzi

pubblici, in particolare con la Metropolitana di Roma, infatti a pochi passi dall'immobile di interesse si trova la fermata della Metro C "Bolognetta".

La zona è dedita alla viticoltura, in particolare del vino Frascati DOC, quindi agli agglomerati residenziali, si alternano ampi spazi a verde.

Si accede allo spazio condominiale dal cancello, pedonale e carrabile, posto sul lato destro della palazzina contraddistinta con il civico 1836 di Via Casilina.

Attraversato il cancello, ci si immette nell'ampio spiazzo a servizio del condominio che si sviluppa principalmente sul prospetto posteriore della palazzina, rispetto a Via Casilina.

Detto spiazzo, pavimentato con maioliche in cemento grigio, è in parte adibito a parcheggio scoperto, di cui fanno parte i n. 4 posti auto di interesse, e per un'ampia parte, a spazi di manovra, per cui risulta molto agevole parcheggiare le autovetture.

I posti sono segnalati a terra con l'utilizzo di diversa tipologia di maioliche: le sagome dei vari posti auto sono infatti "evidenziate" con l'utilizzo di maioliche di una tonalità di grigio più scuro rispetto all'area di manovra.



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. 6)* per ognuno dei n. 4 posti auto oggetto della presente relazione e degli immobili che, a seguito di frazionamento e/o soppressione, li hanno originati. Dall'esame dalle stesse sono risultati i seguenti gravami:

- Annotazione ad Iscrizione del 07/08/2007 (reg. part. 49642 – reg. gen. 145879), a rogito notaio D'Alessandro Luigi (repertorio 9473 del 16/02/2001), frazionamento di mutuo

riguardante, tra gli altri, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 10 e 4, originari degli attuali sub 515, 516, 517 e 518 (vedi nota **all. 6.1**).

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 17/10/2018 (reg. part. 21941 - reg. gen. 119271), a rogito notaio Mandarinini Alfredo (repertorio 52502/26935 del 12/10/2018) derivante da Costituzione di Ipoteca Volontaria, capitale €. 2.353.279,26, a favore di Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring – Banca per i servizi finanziari alle Imprese SpA, con sede in Siena (SI), C.F. 92034720521, gravante, tra gli altri beni, sui posti auto oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 515, 516, 517 e 518, di proprietà della Co.ggi.par. srl, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 6.2**).
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19/01/2021 (reg. part. 3630 - reg. gen. 5201), presso Corte D’Appello di Roma (repertorio 29669 del 14/12/2020) richiesto da monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring spa, con sede in Siena (SI), CF 92034720521, contro CO.GGI.PAR. SRL gravante, tra gli altri, sui posti auto oggetto di stima censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034, p.lla 1444, sub. 515, 516, 517 e 518, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (vedi nota **all. 6.3**).

Si è inoltre eseguita una ispezione telematica per soggetto **(all.7)**, riscontrando un ulteriore pignoramento gravante 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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti nella proprietà della Co.ggi.par. SNC Di IVANO PAGGI in virtù di Atto di Compravendita a rogito notaio Luigi D’Alessandro redatto in data 23 febbraio 2001, rep. 9555, racc. 4098, trascritto in data 28 aprile 2005, Registro Generale 52206 e Registro Particolare 32079.

Successivamente la Società ha variato la sua Ragione Sociale in CO.GGI.PAR SRL, con atto a rogito Notaio Mario De Angelis del 29 gennaio 2002, rep. 9299, trascritto in data 5 febbraio 2002, Registro Generale 10585 e Registro Particolare 6937 **(all.8)**.

Trascrizioni atti di provenienza

Si riporta uno schema di riepilogo in cui sono dettagliati tutti gli atti di provenienza (all. 9) dell'immobile al fine di evidenziare la continuità della proprietà nel ventennio.

| immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg. 1034 - p.lla 1444 – subb. 515-516-517-518 | | | | | |
|--|--|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 19/02/1998 al 23/02/2001 | Francesca Immobiliare Srl per acquisto dalla Lonida Srl (all. 9.1) | Atto di acquisto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Luigi D'Alessandro | 19/02/1998 | 5124 | 1684 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RRII Roma 1 | 09/03/1998 | 11992 | 8525 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Roma | 24/02/1998 | 6786 | Serie 1V | | |
| Dal 23/02/2001 al 29/01/2002 | CO.GGI.PAR. SNC Di Ivano Paggi & C., per acquisto dalla Francesca Immobiliare Srl (all. 9.2) | Atto di acquisto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Luigi D'Alessandro | 23/02/2001 | 9555 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RRII Roma 1 | 27/02/2001 | 15991 | 10529 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 29/02/2002 ad oggi | CO.GGI.PAR. S.R.L.,atto di trasformazione di Società (già all. 8) | Atto trasformazione di Società | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mario De Angelis | 29/01/2002 | 9299 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RRII Roma 1 | 05/02/2002 | 10585 | 6937 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |

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;

Gli immobili oggetto di stima risultano regolarmente accatastati e la planimetria presente in Catasto rispecchia pienamente lo stato dei luoghi, come ampiamente dettagliato nella risposta ai quesiti a) e b) a cui si rimanda.

Per completezza si conferma l'assenza di difformità rispetto alla planimetria catastale in occasione del sopralluogo.

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili sono censiti con categoria C/6 – scuderie, stalle, autorimesse e rimesse privati

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'immobile è sito è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 19.12.1997, n. 1074/C prot. n. 2178 e successiva voltura del 03.06.1998, n. 498/C, prot. 20155.

Il sottoscritto NON HA POTUTO VISIONARE IL PROGETTO in quanto i tempi molto ristretti dettati dalla necessità di depositare in tempi brevi la perizia di stima dalla data di conferimento dell'incarico (e successivo passaggio di consegne per la sostituzione del precedente CTU Ing. De Blasi, deceduto lo scorso Novembre 2022), non sono compatibili con le tempistiche molto dilatate dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Roma.

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 sono esclusivamente gli immobili identificati con i numeri progressivo 4-5-6-7 e trattasi di n.4 posti auto esterni con accesso su spazio comune e che possono essere venduti quindi come singoli Lotti, che verranno nominati **“Lotto 8, Lotto 9, Lotto 10, Lotto 11”**.

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 le porzioni oggetto di stima sono risultate essere libere.

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;

Sugli immobili oggetto di stima non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri, né 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 dei beni ed alle loro caratteristiche ritiene di utilizzare, per stabilire il 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 quelli 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. 10**) e del Borsino immobiliare (**all. 11**), si sono riscontrati, per immobili residenziali in stato conservativo "normale", i seguenti valori immobiliari:

- Quotazioni OMI: min €. 1.500,00 - med. €. 1.800,00 - max €. 2.100,00
- Borsino Immobiliare (fascia media): min €. 1.538,00 - med. €. 1.915,00 - max €. 2.293,00
- Annunci immobiliari: min €. 1.600,00 - med. €. 1.925,00 - max €. 2.250,00

Si fa presente che l'edificio in cui l'immobile è sito sorge sulla via Casilina, ha un aspetto gradevole e risale alla fine degli anni '90.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di prendere in considerazione i valori medi riscontrati, a loro volta mediati tra loro, per cui si ha:

€/mq. $(1.800,00 + 1.915,00 + 1.925,00)/3 = \text{€/mq. } 1.880,00$, che si arrotonda ad **€/mq. 1900,00**

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

Lotto 8 num.3 = mq. 3,75 x €/mq. 1.900,00 = €. 7.125,00 **Valore di stima € 7.000,00**

Lotto 9 num.4 = mq. 3,75 x €/mq. 1.900,00 = €. 7.125,00 **Valore di stima € 7.000,00**

Lotto 10 num.5 = mq. 3,75 x €/mq. 1.900,00 = €. 7.125,00 **Valore di stima € 7.000,00**

Lotto 11 num.6 = mq. 3,75 x €/mq. 1.900,00 = €. 7.125,00 **Valore di stima € 7.000,00**

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Le porzioni di cui sopra non necessitano dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Roma, 31/01/ 2023

Il tecnico estimatore



Elenco allegati

1. Visure storiche catastali
2. Planimetrie catastali
3. Visura sub 512
4. Visura sub 511
5. Visura p.lla 630
6. Ispezioni telematiche per immobili e note
7. Ispezione telematica per soggetto
8. Nota di trascrizione cambio ragione sociale
9. Note di trascrizione atti di provenienza ventennale
10. Quotazioni OMI
11. Quotazioni Borsino immobiliare

Fotografie

