

1. PREMESSA

INTRODUZIONE

Ad esplicazione dell'incarico ricevuto **dalla Società EDILZAMA srl in Liquidazione**, allo scopo di stimare il valore ed accertare lo stato di fatto delle immobilizzazioni tecniche di proprietà, il sottoscritto Matteo Capuani (Architetto iscritto al n. 26759 presso l'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia) ha effettuato acquisizione documentale, ricerche di mercato, verifiche tecniche e attività di sopralluogo sugli immobili, e sui siti, al fine di poter definire la presente perizia di valutazione.

La valutazione ha determinato il Valore di Mercato degli immobili in oggetto. Secondo la definizione di IVS International Valuation Standards e di RICS Valuation Global Standards (Red Book), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta e o acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e o da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (IVS 2017 IVS 104 Section 30.1; RICS Red Book 2017 VPS4 4).

In relazione alle caratteristiche, alle destinazioni d'uso ed alle potenzialità di utilizzo di ciascun immobile, per la determinazione del Valore di Mercato è stato adottato il metodo comparativo, ovvero il Valore dell'immobile che deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezzi le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

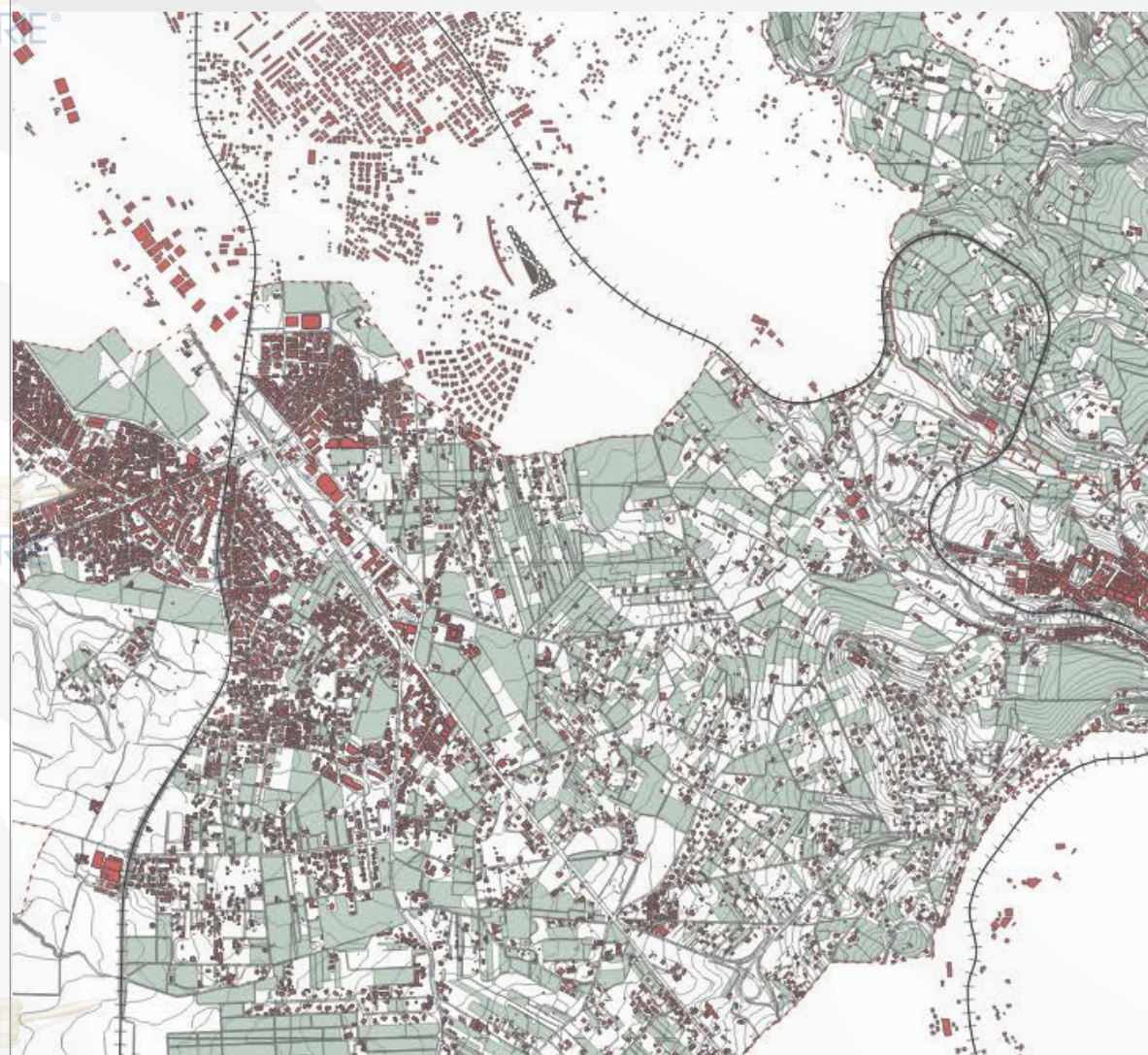
La valutazione ha considerato gli immobili nello stato di disponibilità in cui essi si trovano alla data di riferimento della stima, tenendo quindi anche conto dei contratti di locazione in essere, del periodo di residua validità dei contratti, delle clausole rilevanti (facoltà di recesso, responsabilità delle manutenzioni, ecc.)

La attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi che delle metodologie operative, nel rispetto delle normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.

Nello specifico sono stati attribuiti parametri di valore unitario alle superfici/consistenze commerciali, distinte per piano e destinazione d'uso, forniti dalla Committente o alle superfici lorde, ragguagliate, attribuendo agli spazi accessori opportuni coefficienti di ponderazione, così da pervenire alla determinazione delle consistenze commerciali.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono dislocati in due città nella provincia di Roma: Marino e Grottaferrata. Le aree sulle quali sono ubicati gli immobili in esame si collocano sia in aree centrali delle città sia in aree periferiche; pertanto di volta in volta si cercherà di determinare il valore del bene anche in relazione alla ubicazione spaziale oltre che alle caratteristiche del bene stesso.

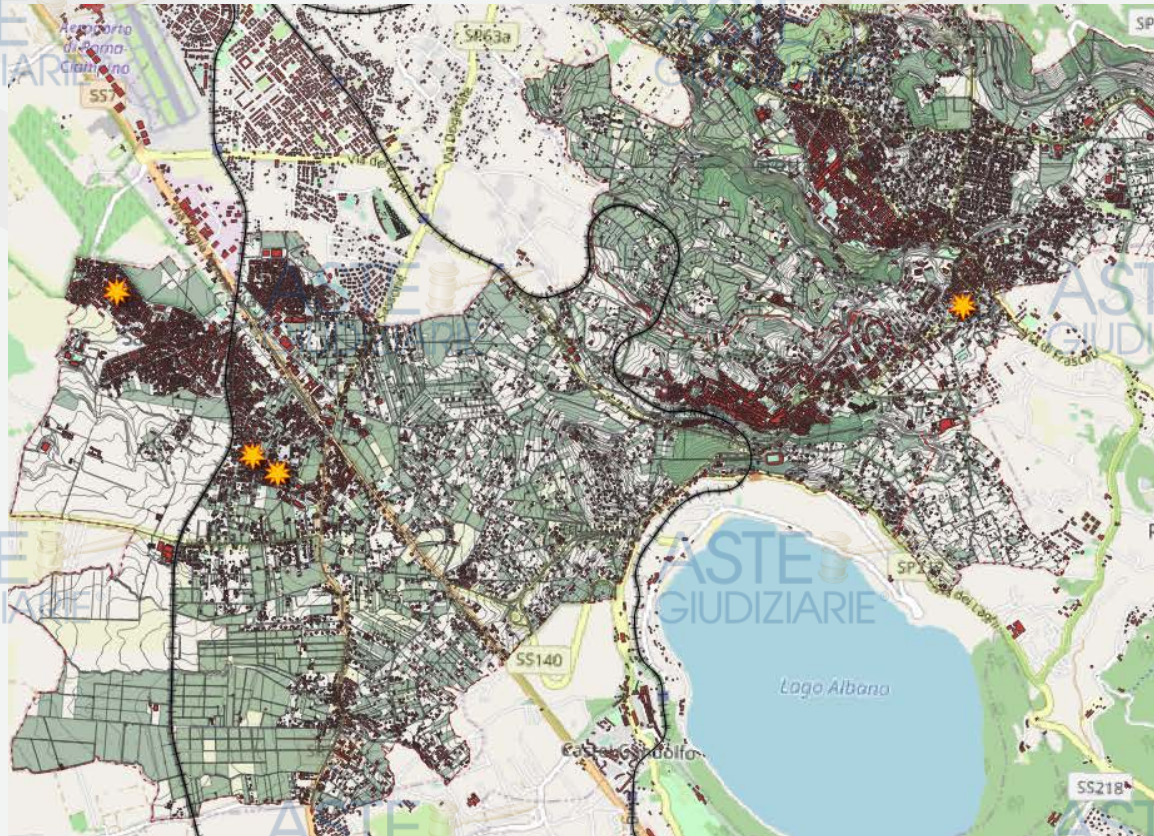


2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Valutazione Beni

2.1 Individuazione ed Ubicazione dei Beni

Lotto	Indirizzo/Area	Località	Destinazione			
BENE N° 1						
1	Via San Michele	Grottaferrata	Box	C6	foglio 13 particella 1674	sub 541
1	Via San Michele	Grottaferrata	Box	C2	foglio 13 particella 1674	sub 561
1	Via San Michele	Grottaferrata	Appartamento	A2	foglio 13 particella 1674	sub 517
1	Via San Michele	Grottaferrata	Box	C6	foglio 13 particella 1674	sub 530
BENE N° 2						
2	Via Aldo Moro 5	Marino	Box	C2	foglio 30 particella 839	sub 563
3	Via Aldo Moro 5	Marino	Box	C2	foglio 30 particella 839	sub 564
3	Via Aldo Moro 5	Marino	Box	C2	foglio 30 particella 839	sub 568
2	Via Aldo Moro 80	Marino	Box	A2	foglio 30 particella 839	sub 503



2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto ha potuto esperire sopralluoghi sugli immobili in oggetto solo dall'esterno e attraverso documentazione grafica e fotografica (anche satellitare). Tutto ciò ha consentito ad ogni modo di raccogliere tutti gli elementi utili per individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Per ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Il sottoscritto, oltre alla documentazione fornita dalla parte, ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire: estratti di mappa catastale; visure catastali attuali; planimetrie catastali attuali; documentazione sulla legittimità dell'esistente; atti di provenienza. È stata inoltre infine ispezione ipotecaria sull'intera massa dei beni oggetti della valutazione.

ORIGINE DEI DATI UTILIZZATI NELLA STIMA

Come riferito, la stima è principalmente basata sui dati tecnici forniti dalla Committente, di seguito riportati in sintesi. In conformità all'incarico affidato, tali dati sono stati considerati corretti e verificati: superfici lorde; documentazione catastale; planimetrie; dati urbanistici; In particolare, sono stati desunti dalla documentazione fornita e dal confronto con i parametri locali i dati relativi: alle consistenze degli immobili; agli interventi di manutenzione;

Derivano invece da autonome analisi ed indagini i dati relativi a: canoni di mercato e parametri di compravendita, per le diverse destinazioni d'uso e zone interessate; costi di costruzione/ristrutturazione diretti ed indiretti; prezzi finali di vendita e tempi di assorbimento del mercato, relativamente alle varie destinazioni d'uso.

3. BENI DA VALUTARE

Valutazione beni

BENI DA VALUTARE (Prodotti Finiti) - **Tabella A**

L	Indirizzo/Area	Località	Destinazione	Sup	CAT	CL	cons	Foglio	Particella	Sub
LOTTO N° 1										
4a	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Box	15 m²	C6	3	15 m²	13	1674	541
4b	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Box	3 m²	C2	4	3 m²	13	1674	561
4c	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Appartamento	57 m²	A2	2	3 vani	13	1674	517(*)
4d	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Box	16 m²	C6	1	16 m²	13	1674	530
LOTTO N° 2										
1a	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Box	4 mq	C2	4	4 m²	30	839	563
1b	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Box	4 mq	C2	4	4 m²	30	839	564
1c	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Box	4 mq	C2	4	4 m²	30	839	568
1d	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Appartamento	35 mq	A2	3	1,5 vani	30	839	503 (*)

A L'elenco dei beni riportato nella tabella A sono quelli sottoposti alla attività di valutazione che chiameremo "prodotti finiti"

B L'elenco dei beni riportato nella tabella C descrive i beni strumentali di proprietà della EdilZama SrL in Liquidazione e per i quali si è provveduto a eseguire una stima forfettaria considerando l'anno di acquisto ed il valore di acquisto dei beni ed un possibile valore di mercato stante le condizioni dei beni stessi.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (ponteggi) - **Tabella B**

	Elenco attrezzature	Quantità mq	Valore mq
1	PONTEGGI	12.000	€ 30,00
		VALORE TOTALE	€ 360.000,00

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

ASTE
 GIUDIZIARIE®

4. ISPEZIONI TELEMATICHE

Valutazione beni

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN OGGETTO, DI PROPRIETÀ DELLA EDIL ZAMA IN LIQUIDAZIONE A TUTTO IL 12/01/2024 SI RILEVANO LE SEGUENTI ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Ispezione telematica

n. T1 13198 del 12/01/2024

Inizio ispezione 12/01/2024 08:43:53

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 48917

Registro particolare n. 33805 Presentazione n. 16 del 16/11/2020

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome GALLENZI

Nato il 18/09/1957 a ARICCIA (RM)

Sesso M Codice fiscale GLL LNS 57P18 A401 B

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale STACCONI S.P.A.

Sede CECCANO (FR)

Codice fiscale 04656871003

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE CON ATTO NOTAIO VITIELLO DEL 05/03/2020 REP. 8528 E TRA SCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I. ROMA 2 IN DATA 21/07/2020 REG. PART. 20057 HA MUTATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE DA STACCONI A EDIL ZAMA S.R.L. RIMANGONO INVARIATI LA SEDE E IL CODICE FISCALE.

Ispezione telematica

n. T1 13198 del 12/01/2024

Inizio ispezione 12/01/2024 08:43:53

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 48917

Registro particolare n. 33805 Presentazione n. 16 del 16/11/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 02/11/2020

Autorità emittente TRIBUNALE DI VELLETRI

Sede VELLETRI (RM)

Numero di repertorio 4083

Codice fiscale 870 060 10588

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. MICHELE PROVERBIO

Indirizzo ALBANO LAZIALE

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E204 - GROTTAFERRATA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 1674

Consistenza -

Subalterno 517

Immobile n. 2

Comune E204 - GROTTAFERRATA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 1674

Consistenza -

Subalterno 541

Ispezione telematica

n. T1 13198 del 12/01/2024

Inizio ispezione 12/01/2024 08:43:53

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 48917

Registro particolare n. 33805 Presentazione n. 16 del 16/11/2020

Immobile n. 3

Comune E204 - GROTTAFERRATA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Particella 1674

Consistenza -

Subalterno 561

Immobile n. 4

Comune E204 - GROTTAFERRATA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 13

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Particella 1674

Consistenza -

Subalterno 530

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune E958 - MARINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Particella 839

Consistenza -

Subalterno 503

Immobile n. 2

Comune E958 - MARINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Particella 839

Consistenza -

Subalterno 563

Immobile n. 3

Comune E958 - MARINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Particella 839

Consistenza -

Subalterno 564

Immobile n. 4

Comune E958 - MARINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 30

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Particella 839

Consistenza -

Subalterno 568

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente CPNMTT

Ispezione n. T13699 del 12/01/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GROTTAFERRATA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 13 - Particella 1674 - Subalterno 517
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 11/01/2024

Elenco immobili

Comune di GROTTAFERRATA (RM) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 01674 Subalterno 0517

Elenco sintetico delle formalità

- ANNOTAZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 7293 Registro Generale 48075
Pubblico ufficiale PASTORINO DONATO Repertorio 42953/23519 del 18/10/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 11467 del 2010
- TRASCRIZIONE del 15/12/2016 - Registro Particolare 39277 Registro Generale 57931
Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 15789/10781 del 07/12/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 13218 Registro Generale 18977
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 813/2018 del 12/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4952 del 30/07/2018 (CANCELLAZIONE)
- ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 10090 Registro Generale 56314
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Repertorio 37988 del 17/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente CPNMTT

Ispezione n. T13699 del 12/01/2024

Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 8430/6603 del 21/01/2020
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. ISCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 1754 Registro Generale 10991
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13646 del 25/01/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 01/06/2020 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 20106
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 395 del 19/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 24/06/2020 - Registro Particolare 4172 Registro Generale 23866
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14921/2018 del 21/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 21/07/2020 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 28808
Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 8528/6691 del 05/03/2020
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del 21/07/2020 - Registro Particolare 20057 Registro Generale 28809
Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 8528/6691 del 05/03/2020
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

11. TRASCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 33805 Registro Generale 48917
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4083 del 02/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 12/01/2024 Ora 08:48:22
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente CPNMTT

Ispezione n. T14547 del 12/01/2024

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MARINO (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 30 - Particella 839 - Subalterno 517
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 11/01/2024

Elenco immobili

Comune di MARINO (RM) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 00839 Subalterno 0517

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 04/11/2015 - Registro Particolare 5406 Registro Generale 44234
Pubblico ufficiale PASTORINO DONATO Repertorio 45272/24974 del 30/09/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 365 del 2014
2. TRASCRIZIONE del 15/12/2016 - Registro Particolare 39277 Registro Generale 57931
Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 15789/10781 del 07/12/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 14/09/2017 - Registro Particolare 29355 Registro Generale 42338
Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 6576/5082 del 12/09/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 13218 Registro Generale 18977
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 813/2018 del 12/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4952 del 30/07/2018 (CANCELLAZIONE)

Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 12/01/2024 Ora 08:48:22
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente CPNMTT

Ispezione n. T14547 del 12/01/2024

5. CRITERI DI STIMA

Valutazione Beni

IL METODO DI STIMA COMPARATIVO

Il valore di ciascuna unità immobiliare è stato stimato sulla base della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e dei singoli costi derivanti dagli interventi da effettuarsi, sui parametri "fisici" come la metratura, le rifiniture, i servizi, la grandezza dei vani, ed infine valutando i parametri estrinseci, quali: l'ubicazione, l'esposizione e le caratteristiche di zona.

All'immobile, quindi, è stato attribuito il più probabile valore di mercato sulla base di una stima comparativa, metodo basato sulla comparazione e confronto con altre unità o fabbricati della zona e sullo stato dell'immobile stesso.



IL COEFFICIENTE "E" UBICAZIONE (COEFFICIENTE DI POSIZIONE O ESTRINSECO)

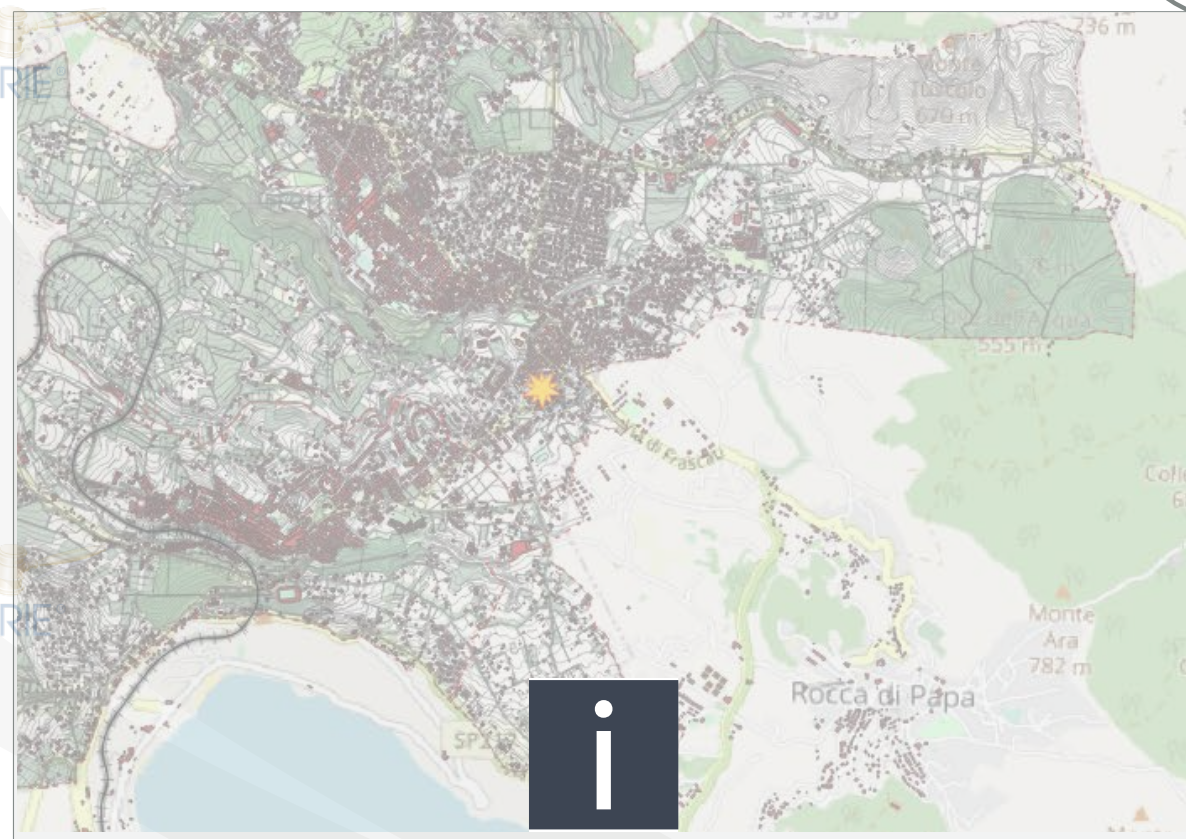
LE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE PER LA POSIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche di posizione estrinseche rappresentano quelle condizioni esterne all'immobile che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare.

I parametri presi in considerazioni riguardano le seguenti caratteristiche:

- l'immobile è situato in prossimità di una strada principale per il flusso di traffico veicolare tra la città, un asse viario di collegamento con l'autostrada;
- La zona presenta servizi alla persona ed edifici di particolare pregio.
- l'immobile è situato in una particolare zona urbanistica o in un'area connotata dalla presenza di attività destinate alla istruzione, al commercio ed al terziario o di tipo produttivo.
- L'immobile possiede parcheggi condominiali riservati.

Queste condizioni determinano la presenza di una correzione (moltiplicatore) del valore dell'immobile quantificabile tra 1 e 0,5.



IL COEFFICIENTE "I" DESCRIZIONE (COEFFICIENTE INTRINSECO - STATO DEL BENE)

LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE IN BASE ALLE CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

Le caratteristiche di posizione intrinseche rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile.

I parametri presi in considerazioni riguardano le seguenti caratteristiche:

- la destinazione d'uso degli ambienti, la presenza di spazi esterni o di aree di pertinenza, spazi connettivi e di aree a parcheggio coperte o scoperte;
- finiture, localizzazione e dotazione degli ambienti interni, la disposizione di questi ultimi e , infine, l'organizzazione degli spazi di distribuzione comune;
- le tipologie di spazi collettivi, il loro collegamento con l'esterno attraverso scale ed ascensori nonché la dotazione di aerazione ed illuminazione;
- lo stato, le caratteristiche e le finiture dei prospetti esterni e la qualità e le finiture degli spazi interni destinati a tessuto connettivo, la condizione strutturale, impiantistica ed energetica.

Queste condizioni determinano la presenza di una correzione (moltiplicatore) del valore dell'immobile quantificabile tra 1 e 0,5.

6. VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI - Tabella A **Prodotti Finiti**

Valutazione beni

A consuntivo di quanto di seguito argomentato si riporta la sintesi del valore più probabile degli immobili indicati in Tabella A e definiti **“Prodotti Finiti”**:

L	Indirizzo/Area	Località	Destinazione	Sup	CAT	CL	cons	Foglio	Parti cella	Sub
1	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Box	15 m²	C6	3	15 m²	13	1674	541
1	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Box	3 m²	C2	4	3 m²	13	1674	561
1	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Appartamento	57 m²	A2	2	3 vani	13	1674	517(*)
1	Via San Michele	Grottaferrata (RM)	Box	16 m²	C6	1	16 m²	13	1674	530
2	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Box	4 mq	C2	4	4 m²	30	839	563
3	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Box	4 mq	C2	4	4 m²	30	839	564
2	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Box	4 mq	C2	4	4 m²	30	839	568
2	Via Aldo Moro 5	Marino (RM)	Appartamento	35 mq	A2	3	1,5 vani	30	839	503 (*)

78.492,00 €

163.422,36 €

La somma dei valori, dei degli immobili indicati in Tabella A e definiti **“Prodotti Finiti”** divisi tra immobili ad uso abitativo, box auto e parcheggi raggiunge quindi il valore complessivo di:

241.914,36 €

La somma dei valori, dei beni indicati in Tabella B come **“Beni Strumentali”** oggetto di una valutazione di stima forfettaria raggiunge quindi il valore complessivo di:

360.000,00 €

La somma dei valori, quindi, della Tabella A i **“Prodotti Finiti”** + quelli della tabella B i **“Beni Strumentali”** raggiunge quindi il valore complessivo di:

601.914,36 €

7. CONCLUSIONI

Valutazione Beni

CONCLUSIONI

Valori tabella **A** =

Sulla scorta della documentazione raccolta, in seguito alle indagini condotte e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi in esame, sulla base dei criteri e dei parametri assunti si deduce che il valore di mercato dei beni interessati, di proprietà della EDIL ZAMA srl in Liquidazione, e indicati come **"Prodotti Finiti"** ammonta a: **241.914,36 €**

Valori tabella **B** =

A questo valore va aggiunta la quantificazione forfettaria fatta per i cosiddetti "beni Strumentali" stimata in: **360.000,00 €**

Valori **A** + **B** =

Si conclude che il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI AMMONTA COMPLESSIVAMENTE A: **601.914,36 €**

Tanto si ritiene fosse dovuto da parte del sottoscritto, che comunque resta a disposizione per ogni altra evenienza.

Architetto Matteo Capuani



8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1 - Via San Michele, 1, 00046 Grottaferrata Rm, Italia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 1 - Via San Michele, 1, 00046 Grottaferrata Rm, Italia

Valutazione Beni

C DATI CATASTALI

Destinazione	Sup	CAT	CL	cons	Foglio	Particella	Sub
Box	15 m2	C6	3	15 m2	13	1674	541
Box	3 m2	C2	4	3 m2	13	1674	561
Appartamento	57 m2	A2	2	3 vani	13	1674	517(*)
Box	16 m2	C6	1	16 m2	13	1674	530

LICENZE EDILIZIE - Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n° 43 del 27/04/2004 - 57 del 20/04/2005 - 98 del 10/07/2009 - Varianti prot. 32664 del 12/08/2011 - prot. 21164 del 04/05/2012 - D.I.A. prot 38883 del 11/10/2012 rilasciati dal Comune di Grottaferrata (RM)

PROVENIENZA - Atto di compravendita repertorio 15789 raccolta 10781 del 07/12/2016 del notaio Giacomo Pieraccini, Notaio in Arezzo.

E UBICAZIONE (COEFFICIENTE DI POSIZIONE O ESTRINSECO)

Gli immobili oggetto della valutazione fanno parte di un edificio a destinazione residenziale, in una zona periferica dell'abitato del comune di Grottaferrata (RM), e più precisamente in Via San Michele snc,) a destinazione prevalentemente residenziale. L'appartamento (sub 517-/A2) è ubicato al piano 3°, all'interno 18.

Dal sito è possibile raggiungere le stazioni ferroviarie di Marino distante circa 4 Km con frequenti corse giornaliere che permettono di raggiungere agevolmente la Capitale in pochi minuti.

i DESCRIZIONE (COEFFICIENTE INTRINSECO - STATO DEL BENE)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate all'interno di un edificio composto da 5 livelli a destinazione residenziale, la cui realizzazione si è svolta tra il 2009 ed il 2012. Il complesso è dotato di ampi spazi di pertinenza ed aree di sosta. L'edificio oggetto della valutazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica, di forma rettangolare, che si articola su 5 livelli fuori terra e un piano interrato. All'interno di quest'ultimo sono collocati i servizi quali autorimesse, cantine, locali tecnici. Tutti i piani dell'edificio sono destinati al residenziale. Il fabbricato ha strutture portanti in c.a., facciate rifinite ad intonaco civile e copertura "a terrazzo". Per l'intero immobile è stato rilasciato **certificato di agibilità n° 30 del 2013 protocollo 39869** dal comune di Grottaferrata (RM).



V VALUTAZIONE

Dalle specifiche indagini svolte in zona e dal confronto con le quotazioni correnti di mercato desunte dalla Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, sono emersi parametri di valore unitario al metro quadro, per unità abitative con superfici comparabili a quella oggetto della valutazione ed ubicati in zone semi centrali, che si attestano intorno ai 2.700,00€/mq, sugli immobili in questione valutiamo un deprezzamento del 10% (CI 0,9).

La valutazione degli immobili in oggetto ha tenuto in debita considerazione, oltre alla destinazione urbanistica e geografica, lo stato manutentivo, la consistenza e la localizzazione in relazione alle vie di collegamento ed alle città.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, verificata piena fruibilità per le attività cui è stato destinato, è stato attribuito un valore pari a **2.346,00 €/mq**, per l'abitazione e un valore ridotto al 60% per le superfici accessorie (i box).

L.4		mq	Foglio	mapp	Sub	€/mq	CE	CI	Valore
4a	Box	15	13	1674	541	€ 2.346,00	0,6	0,9	19.002,60 €
4b	Box	3	13	1674	561	€ 2.346,00	0,6	0,9	3.800,52 €
4c	Box	16	13	1674	530	€ 2.346,00	0,6	0,9	20.269,44 €
4d	Appartamento	57	13	1674	517 (*)	€ 2.346,00	1	0,9	120.349,80 €
Totale									163.422,36 €

Il valore che ne deriva è pari a: **163.422,36 €**

IPOTECHE E ANNOTAZIONI/TRASCRIZIONI

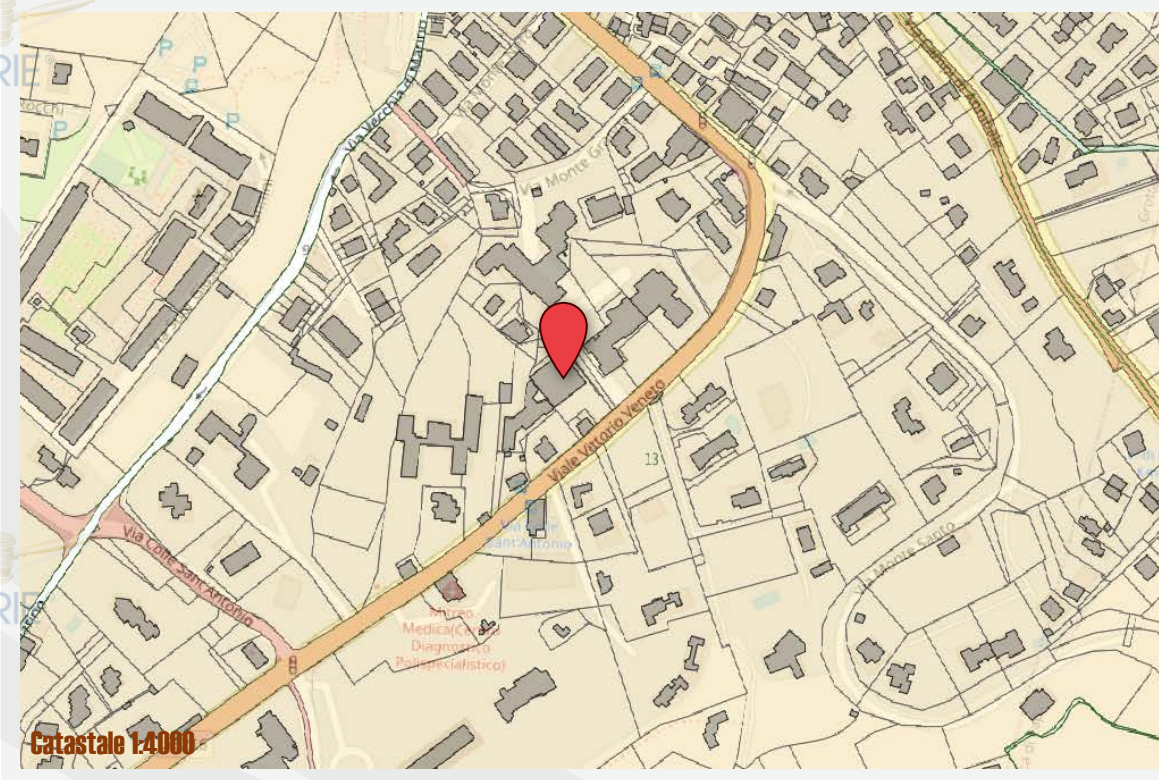
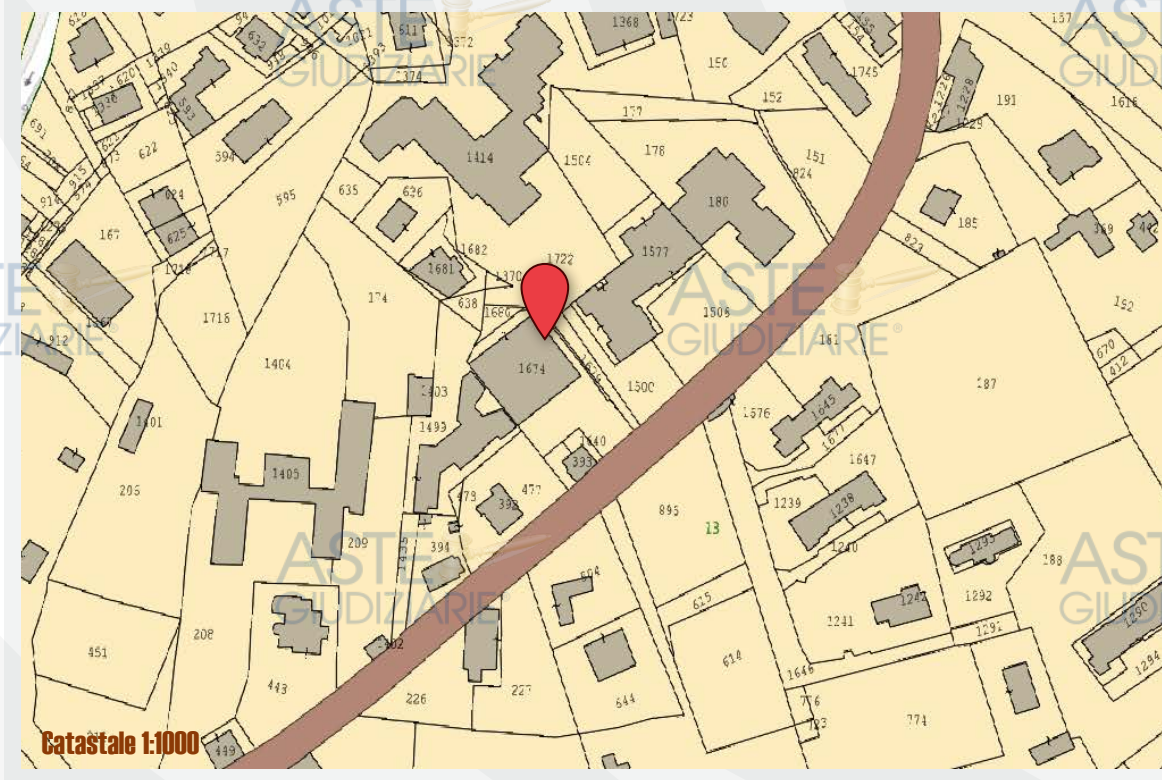
Relativamente agli immobili in oggetto, di proprietà della gruppo Edil ZAMA in liquidazione, fino a tutto il ____ si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ANNOTAZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 7293 Registro Generale 48075
Pubblico ufficiale PASTORINO DONATO Repertorio 42953/23519 del 18/10/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11467 del 2010
2. TRASCRIZIONE del 15/12/2016 - Registro Particolare 39277 Registro Generale 57931
Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 15789/10781 del 07/12/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 13218 Registro Generale 18977
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 813/2018 del 12/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4952 del 30/07/2018 (CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 10090 Registro Generale 56314
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Repertorio 37988 del 17/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 3286 Registro Generale 4646
6. ISCRIZIONE del 06/03/2020 - Registro Particolare 1754 Registro Generale 10991
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 13646 del 25/01/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 01/06/2020 - Registro Particolare 3550 Registro Generale 20106
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 395 del 19/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 24/06/2020 - Registro Particolare 4172 Registro Generale 23866
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14921/2018 del 21/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 21/07/2020 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 28808
Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 8528/6691 del 05/03/2020
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 21/07/2020 - Registro Particolare 20057 Registro Generale 28809
Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 8528/6691 del 05/03/2020
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
11. TRASCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare 33805 Registro Generale 48917
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4083 del 02/11/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

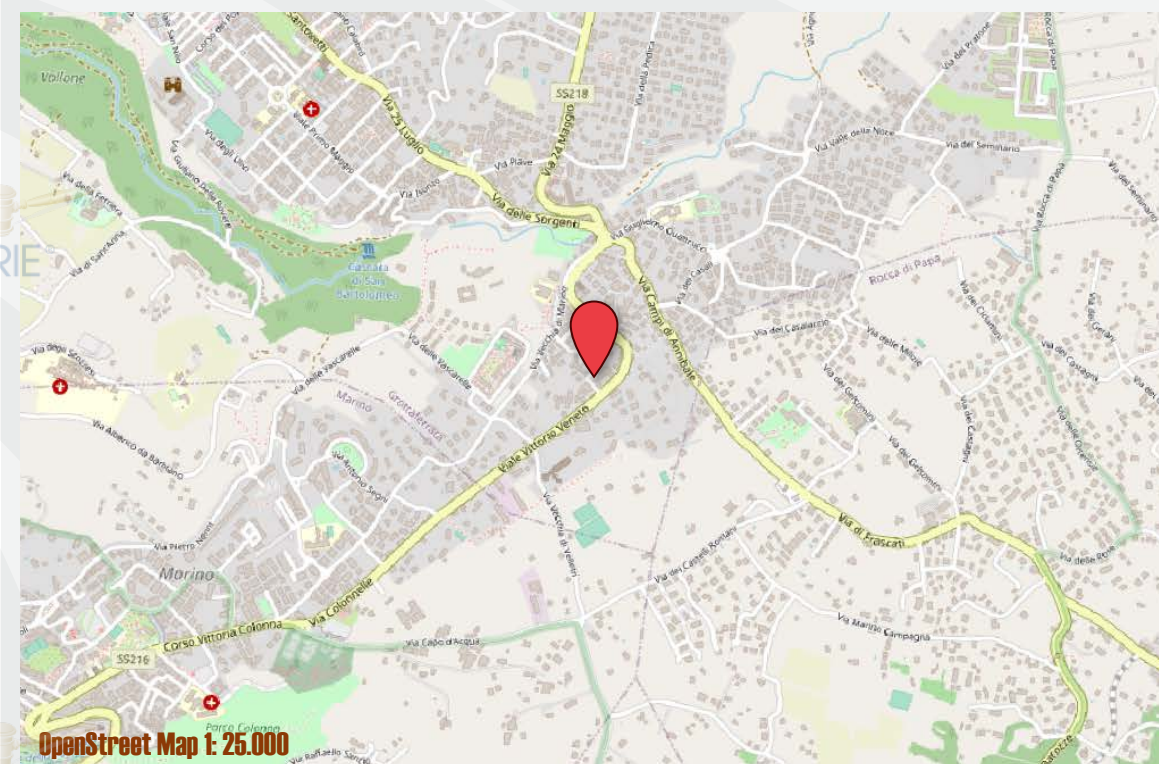
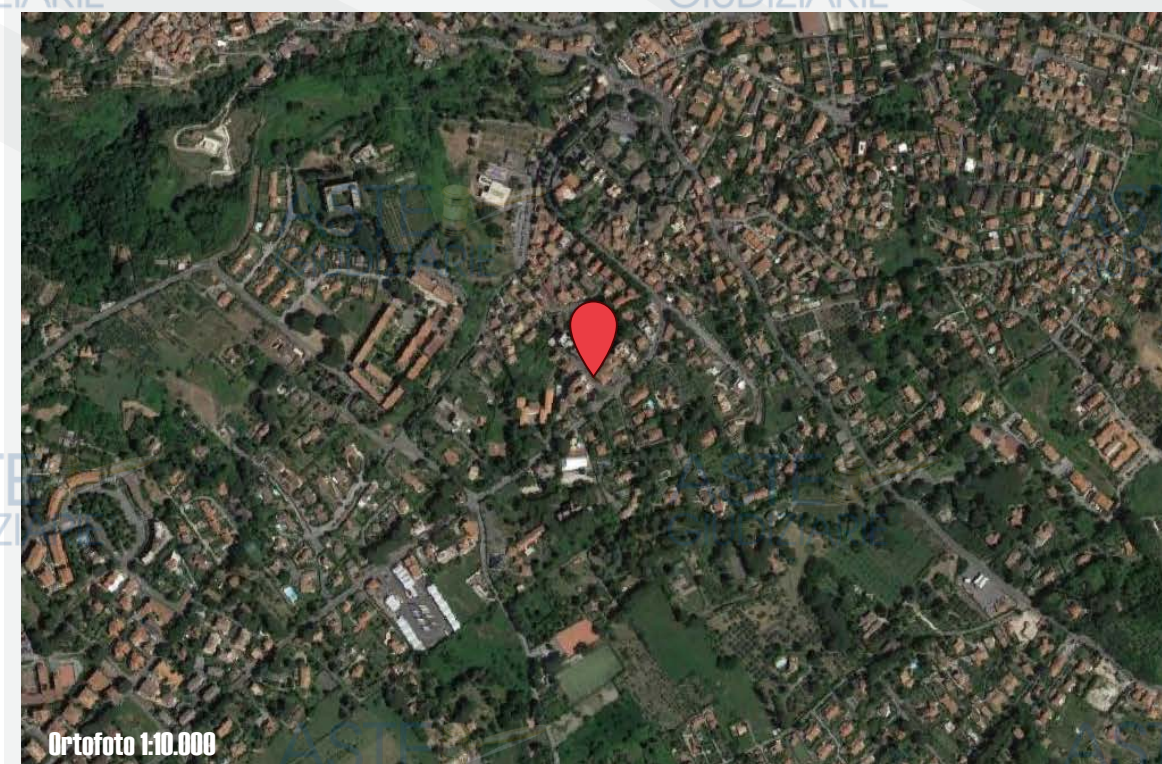
Lotto 4 - Via San Michele, 1, 00046 Grottaferrata Rm, Italia

Valutazione Beni

12

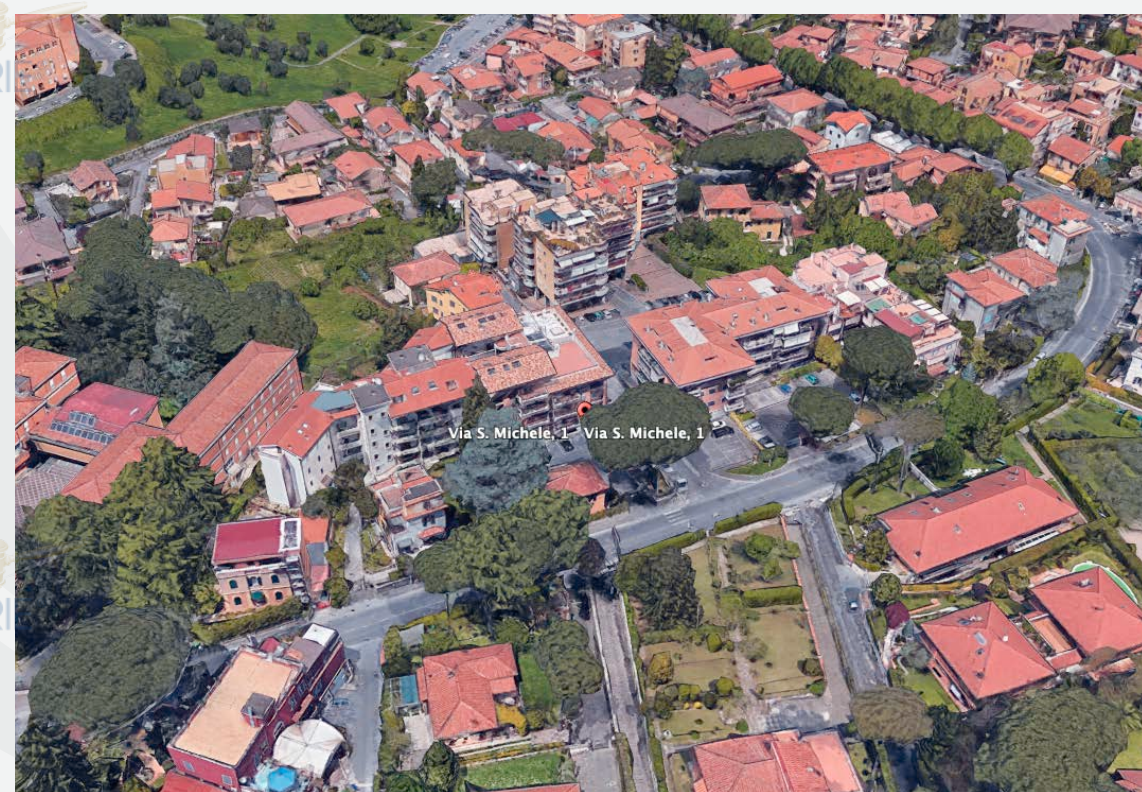


DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA



Lotto 4 - Via San Michele, 1, 00046 Grottaferrata Rm, Italia

Valutazione Beni



DOCUMENTAZIONE Fotografica



8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2- Via Aldo Moro, 5, 00047 Marino RM, Italia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 - Via Aldo Moro, 5, 00047 Marino RM, Italia

Valutazione Beni

C DATI CATASTALI

Destinazione	Sup	CAT	CL	cons	Foglio	Particella	Sub
Box	4 mq	C2	4	4 m ²	30	839	563
Box	4 mq	C2	4	4 m ²	30	839	564
Box	4 mq	C2	4	4 m ²	30	839	568
Appartamento	35 mq	A2	3	1,5 vani	30	839	503 (*)

LICENZE EDILIZIE - Il fabbricato è stato autorizzato con permesso di costruire n° 64 del 01/08/2013 e variante DIA prot. 29871 del 19/05/2015 rilasciato dal Comune di Marino (RM)

PROVENIENZA - Atto di compravendita repertorio 15789 raccolta 10781 del 07/12/2016 del notaio Giacomo Pieraccini, Notaio in Arezzo.

E UBICAZIONE (COEFFICIENTE DI POSIZIONE O ESTRINSECO)

Gli immobili oggetto della valutazione fanno parte di un edificio a destinazione residenziale, in una zona periferica dell'abitato del comune di Marino (RM), e più precisamente in Via Aldo Moro n° 5, a destinazione prevalentemente residenziale.

Dal sito è possibile raggiungere le stazioni ferroviarie di Marino distante circa 4 Km che quella di Ciampino distante circa 5 Km. con frequenti corse giornaliere che permettono di raggiungere agevolmente la Capitale in pochi minuti. L'appartamento (sub 503-/A2) è ubicato al piano terra, all'interno 3.

i DESCRIZIONE (COEFFICIENTE INTRINSECO - STATO DEL BENE)

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono collocate all'interno di un edificio composto da 5 livelli a destinazione residenziale, la cui realizzazione si è svolta tra il 2009 ed il 2012. Il complesso è dotato di ampi spazi di pertinenza ed aree di sosta. L'edificio oggetto della valutazione, è costituito da un unico corpo di fabbrica, di forma rettangolare, che si articola su 5 livelli fuori terra e un piano interrato. All'interno di quest'ultimo sono collocati i servizi quali autorimesse, cantine, locali tecnici. Tutti i piani dell'edificio sono destinati al residenziale. Il fabbricato ha strutture portanti in c.a., facciate rifinite ad intonaco civile e copertura "a terrazzo"..



V VALUTAZIONE

Dalle specifiche indagini svolte in zona e dal confronto con le quotazioni correnti di mercato desunte dalla Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, sono emersi parametri di valore unitario al metro quadro, per unità abitative con superfici comparabili a quella oggetto della valutazione ed ubicati in zone semi centrali, che si attestano intorno ai 2.300,00€/mq., sugli immobili in questione valutiamo un deprezzamento del 10% (CI 0,9)

La valutazione degli immobili in oggetto ha tenuto in debita considerazione, oltre alla destinazione urbanistica e geografica, lo stato manutentivo, la consistenza e la localizzazione in relazione alle vie di collegamento ed alle città.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, verificata piena fruibilità per le attività cui è stato destinato, è stato attribuito un valore pari a **2.480,00 €/mq**, per l'abitazione e un valore ridotto al 60% per le superfici accessorie (i box).

L.A		mq	Foglio	mapp	Sub	€/mq	CE	CI	Valore
A1	Box	4	30	839	563	€ 2.480,00	0,6	0,75	4.464,00 €
A2	Box	4	30	839	564	€ 2.480,00	0,6	0,75	4.464,00 €
A3	Box	4	30	839	568	€ 2.480,00	0,6	0,75	4.464,00 €
A4	Appartamento	35	30	839	503 (*)	€ 2.480,00	1	0,75	65.100,00 €
Totale									78.492,00 €

Il valore che ne deriva è pari a: **78.492,00 €**

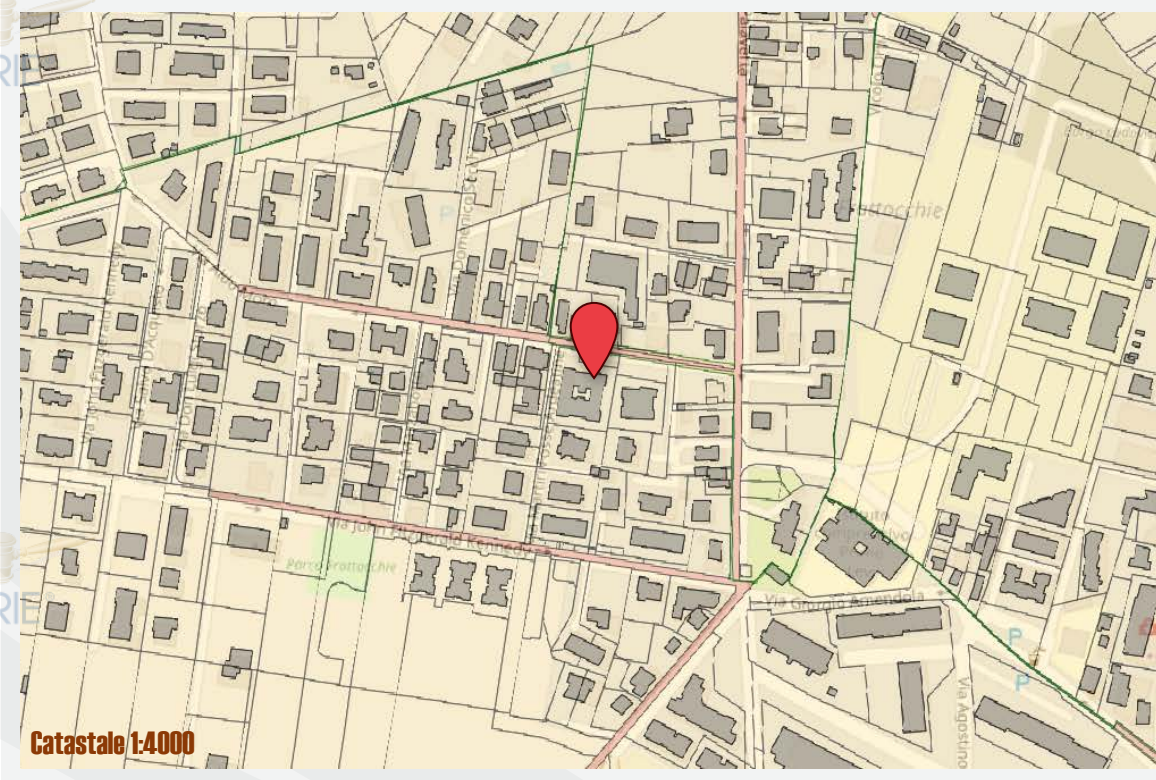
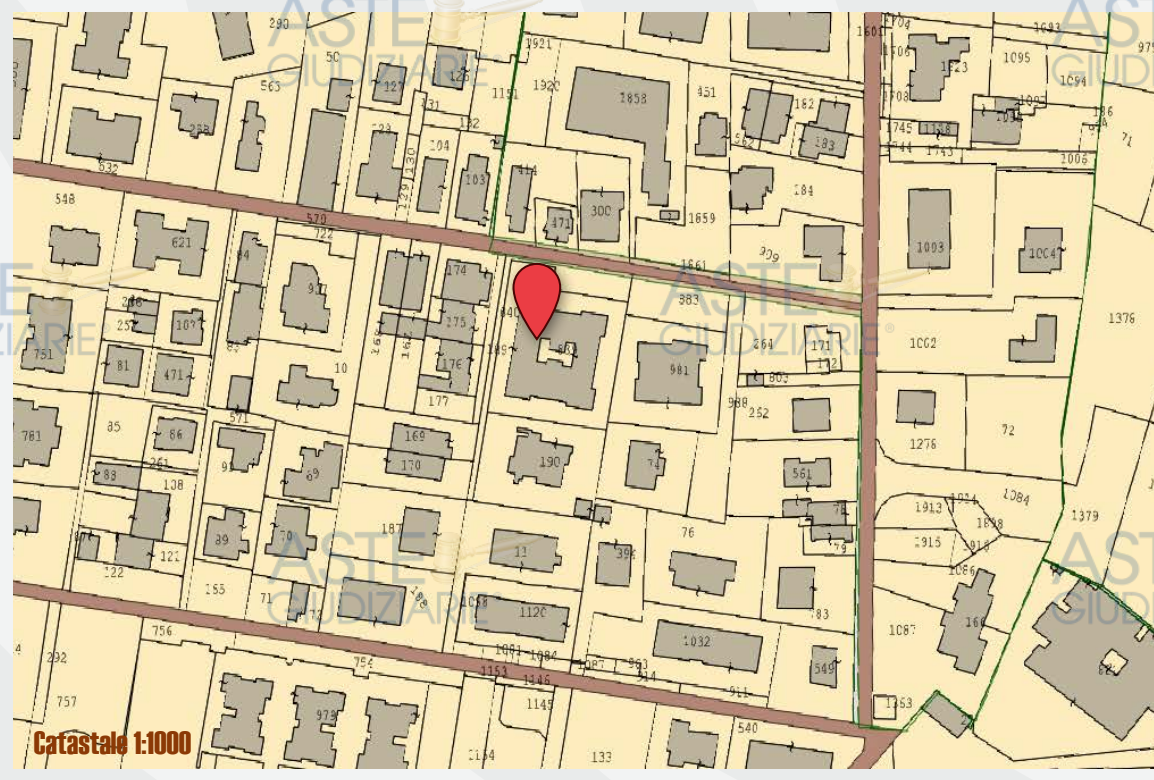
IPOTECHE E ANNOTAZIONI/TRASCRIZIONI

Relativamente agli immobili in oggetto, di proprietà della gruppo Edil ZAMA in liquidazione, fino a tutto il _____ 1si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

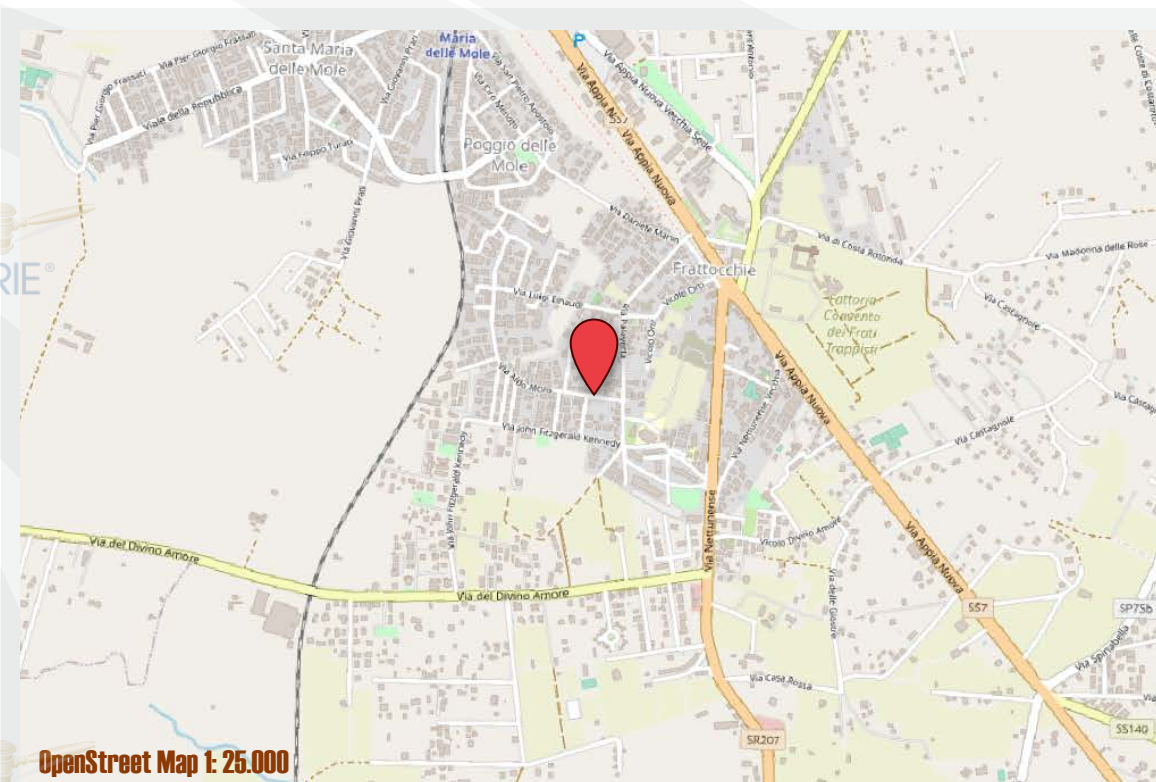
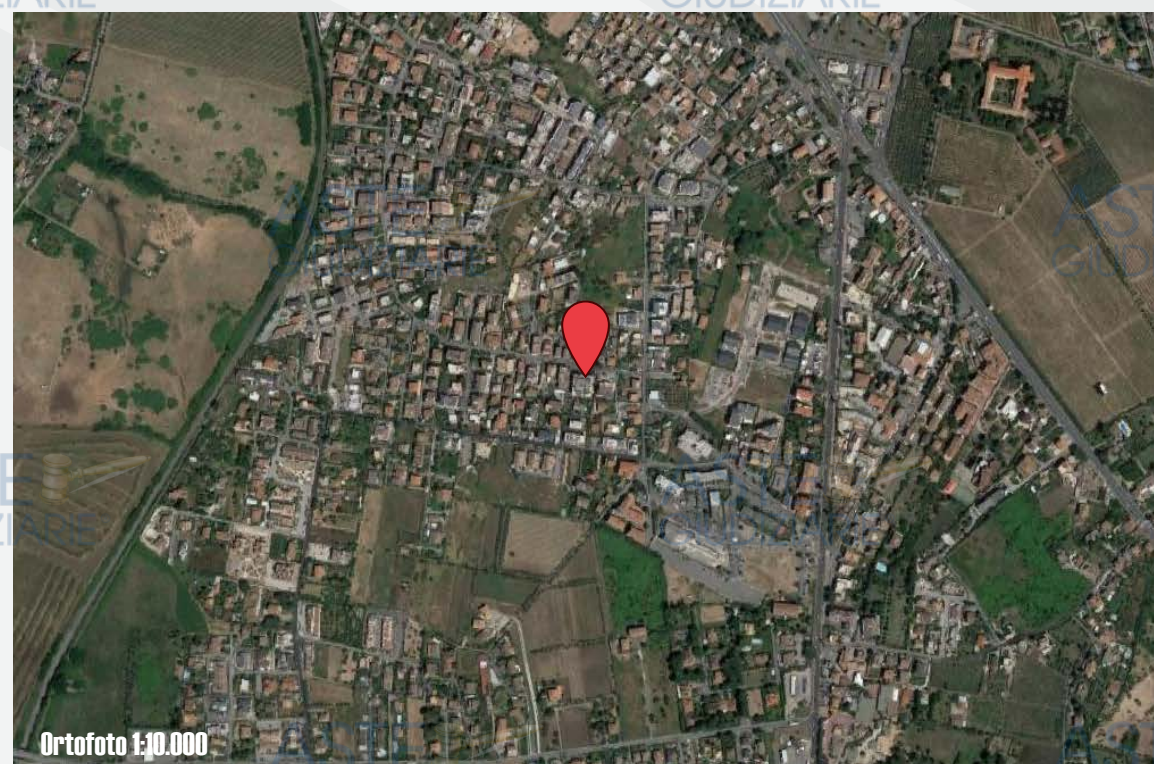
- ANNOTAZIONE del 04/11/2015 - Registro Particolare 5406 Registro Generale 44234
Pubblico ufficiale PASTORINO DONATO Repertorio 45272/24974 del 30/09/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 365 del 2014
- TRASCRIZIONE del 15/12/2016 - Registro Particolare 39277 Registro Generale 57931
Pubblico ufficiale PIERACCINI GIACOMO Repertorio 15789/10781 del 07/12/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 14/09/2017 - Registro Particolare 29355 Registro Generale 42338
Pubblico ufficiale VITIELLO FRANCESCO Repertorio 6576/5082 del 12/09/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- TRASCRIZIONE del 23/04/2018 - Registro Particolare 13218 Registro Generale 18977
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 813/2018 del 12/04/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 4952 del 30/07/2018 (CANCELLAZIONE)

Lotto 1 - Via Aldo Moro, 5, 00047 Marino RM, Italia

Valutazione Beni

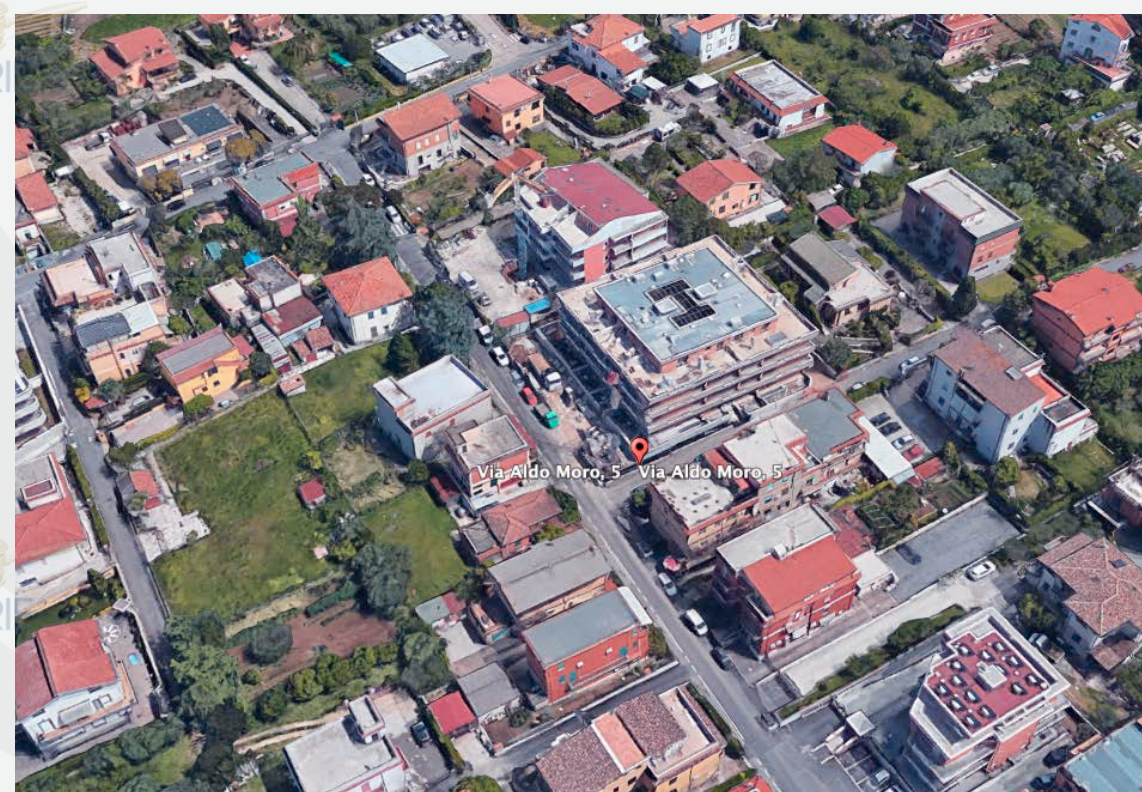


DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA



Lotto 1 - Via Aldo Moro, 5, 00047 Marino RM, Italia

Valutazione Beni



DOCUMENTAZIONE Fotografica



7. CONCLUSIONI

Valutazione Beni

CONCLUSIONI

Valori tabella **A** =

Sulla scorta della documentazione raccolta, in seguito alle indagini condotte e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi in esame, sulla base dei criteri e dei parametri assunti si deduce che il valore di mercato dei beni interessati, di proprietà della EDIL ZAMA srl in Liquidazione, e indicati come **“Prodotti Finiti”** ammonta a: **241.914,36 €**

Valori tabella **B** =

A questo valore va aggiunta la quantificazione forfettaria fatta per i cosiddetti “beni Strumentali” stimata in: **360.000,00 €**

Valori **A** + **B** =

Si conclude che il PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI AMMONTA COMPLESSIVAMENTE A: **601.914,36 €**

Tanto si ritiene fosse dovuto da parte del sottoscritto, che comunque resta a disposizione per ogni altra evenienza.

Architetto Matteo Capuani



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MATTEOCAPUANI
ARCHITETTO
via colle s. paolo 78
03023 ceccano (FR)
Tel. Fax. 0775.641011
Cell. +39.3346001288
e-mail matteo.capuani2011@gmail.com
P. I. 01832430605

TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzione Immobiliare 414/2020 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

3. BENI COMPRESI NEL PIANO CONCORDATARIO

4. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5. CRITERI DI STIMA

6. VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI E

7. CONCLUSIONI

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI SINGOLI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®