

COMUNE DI PALESTRINA

ASTE  
GIUDIZIARIE

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

# "MIRABELLA+PUNICA II"

COMUNE DI PALESTRINA  
Via Prenestina Nuova

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

LOTTO C2/a

Box sub 501-502 + Deposito sub 503

LOTTO C2/b

Box sub 501-502 + Deposito sub 503

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Stima immobiliare- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA MIRABELLA+ PUNICA II

1

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>PREMESSA .....</b>	<b>Pag.3</b>
<b>Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>Pag. 3</b>
<u>Ubicazione e definizione degli immobili all'interno dei due lotti.....</u>	<u>Pag. 3</u>
<u>Definizione dei lotti ed identificazione delle unità immobiliari .....</u>	<u>Pag. 3</u>
<u>Composizione e finiture generali degli immobili, Descrizione Sommaria e stato Manutenzione.....</u>	<u>Pag. 5</u>
<u>Documentazione Ipotecaria prodotta agli atti (Ispezione telematica). .....</u>	<u>Pag. 6</u>
<u>Scheda Riassuntiva degli immobili oggetto della stima .....</u>	<u>Pag. 7</u>
<b>Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>Pag. 7</b>
<u>Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari .....</u>	<u>Pag. 7</u>
<u>Informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) .....</u>	<u>Pag. 8</u>
<u>Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line .....</u>	<u>Pag. 8</u>
<b>COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE RISPETTO A QUELLO DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>Pag. 8</b>
<b>SCHEDA DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</b>	<b>Pag.10</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>Pag. 14</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Urbano Casoli, nato a Troia il 07/08/1963, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Foggia con il numero 1617, è stato incaricato dal Dott. *Cuttano Matteo*, nella qualità *Commissario liquidatore* delle Soc. Coop. Edilizia "Mirabella" e Ponica II, di redigere una perizia tecnica-estimativa tesa determinare il valore degli immobili appartenenti alle cooperative stesse.

Nella relazione saranno descritti i beni oggetti di stima, ubicati nel Comune di Palestrina (RM), alla via Prenestina Nuova, i criteri di valutazione e il valore venale.

La Cooperativa Mirabella con sede in Palestrina al Viale Pio XII, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n° 85000530585 oggi è in liquidazione coatta amministrativa.

La Coop. Edilizia "PUNICA II", con sede in ROMA in via Ciminà 8, Codice Fiscale 07358180581 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n° 606112 oggi è in liquidazione coatta amministrativa.

**Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI****Ubicazione e definizione degli immobili nei lotti.**

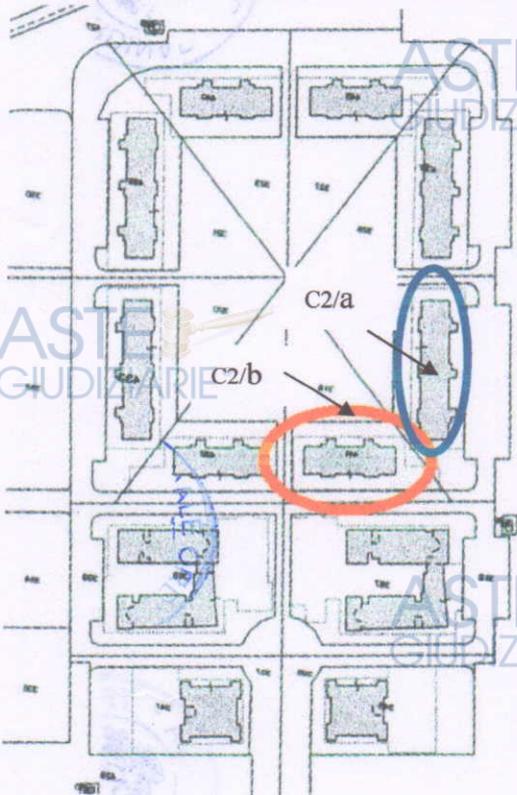
I beni in disamina, sono ubicati in via Prenestina Nuova a pochi chilometri dal centro abitato del Comune di Palestrina e sono parte di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica, distinti, tra gli altri, in lotto : lotto C/2 corpo a , servito da n. 3 corpi scale e composto da n. 27 unità immobiliari, organicamente connesse tra loro, realizzati dalla Società Cooperativa Edilizia "Mirabella" con sede a Palestrina (RM) e lotto "C2/b" realizzato dalla Società Cooperativa "PUNICA II" costituita da una scala A e scala B, formate rispettivamente da 12 abitazioni residenziali (scala A) e 9 abitazioni residenziali (scala B) comprensivi ognuna di una pertinenza (cantinola) e di un box auto entrambi a piano interrato.

Allo stato attuale parte della proprietà delle due cooperative è stata trasferita ai soci virtuosi, con diritto di proprietà superficaria, e parte è stata ceduta a terzi.

Gli immobili da porre in vendita a terzi, con diritto di proprietà superficaria sono nr. tre immobili, con destinazione deposito e box, aventi sub 501-502-503, ai quali si accede attraverso i piani interrati delle due cooperative.

Gli stessi risultano censiti in parte come proprietà della coop. "PUNICA II" e in parte come proprietà della coop "MIRABELLA" il tutto come si evince dalle visure catastali e dagli elaborati planimetrici allegati alla presente perizia.

Le accessioni immobiliari innanzi citate ricadono sui Mappali 432 e 433 del Foglio 20 del catasto urbano del **Comune di Palestrina**, di seguito meglio specificate.

**Definizione dei lotti ed identificazione catastale delle unità immobiliari**

Proprietà: Società Coop. **MIRABELLA - LOTTO C2/a** :

Comune di Palestrina (RM), via Prenestina Nuova

NCEU Fg. 20 Mn. 433

sub. 501

Cat. C/6

Sup. Cat. 1 mq

Box

NCEU	Fg. 20	Mn. 433	sub. 502	Cat. C/6	Sup. Cat. 14 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mn. 433	sub. 503	Cat. C/2	Sup. Cat. 1 mq	Deposito

Proprietà: Società Coop. PUNICA II C2/b:

Comune di Palestrina (RM), via Prenestina Nuova

NCEU	Fg. 20	Mn. 432	sub. 501	Cat. C/6	Sup. Cat. 18 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mn. 432	sub. 502	Cat. C/6	Sup. Cat. 6 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mn. 432	sub. 503	Cat. C/2	Sup. Cat. 20 mq	Deposito

## - DISTRIBUZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA ALL'INTERNO DEI LOTTI C2/a e C2/b



### • Il Lotto C2/A;

Il lotto C2/a, fa parte del Piano di Zona Boccapiana-Torresina, costruito su area pervenuta con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti, notaio in Roma in data 4 Luglio 2007.

Per la realizzazione del programma costruttivo la cooperativa Mirabella ha avuto in concessione, dal comune di Palestrina il diritto di superficie per 99 anni (rinnovabili) su di un terreno edificabile posto nel comune di Palestrina, Località Boccapiana (zona C6, sottozona 1, comparto 1) censito al foglio 20 mappale 308 e 305/parte. Il tutto con atto di convenzione a rogito del segretario Generale del Comune di Palestrina Dr.ssa Menichelli Rossella in data 28/11/2007 rep. 2520 trascritta a Roma 2 il 13/12/2007 al n. 47968 di formalità e successiva nota di rettifica del 12/03/2008 al n. 8677 di formalità e successivo atto sempre redatto dal segretario Comunale del comune di Palestrina in data 16/06/2008 rep. 2569, trascritto a Roma 2 il 09/07/2008 al n. 23255 di formalità.

Lo Stesso Lotto mappale 433, intestato alla società Cooperativa Edilizia "Mirabella", fa parte di un complesso edilizio costituito da 27 u.i. nel comparto C, edificato su area ottenuta con diritto di superficie dal Comune di Palestrina con convenzione a rogito del segretario Generale del Comune di Palestrina in data 15/01/2009,

rep n. 2590, debitamente registrata e trascritta presso l'agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 6 febbraio 2009 al n. 3561 di formalità nel comparto C, autorizzato con permesso di costruire n. 123 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM) in data 13 Ottobre 2009 e successivamente SCIA con prot. 15141 del 1 Ottobre 2012, integrazione con prot. n. 15929 del 15.10.2012. Inizio dei lavori del 25 Marzo 2010 e fine lavori del 18 Ottobre del 2012.

Le autorizzazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati facenti parte del lotto C2/a sono:

- permesso di costruire n. 123 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM) in data 13 Ottobre 2009;
- successivamente SCIA con prot. 15141 del 1 Ottobre 2012,
- integrazione con prot. n. 15929 del 15.10.2012.
- Inizio dei lavori del 25 Marzo 2010 e
- fine lavori del 18 Ottobre del 2012.

- **Il lotto C2/b** mappale 432, intestato alla società Cooperativa Edilizia "PUNICA", è composto dalla " scala A e scala B" costituite rispettivamente da 12 abitazioni residenziali (scala A) e 9 abitazioni residenziali (scala B) comprensivi ognuna di una pertinenza (cantinola) e di un box auto entrambi posti a piano interrato.

Esso fa parte del Piano di Zona "Boccapiana-Torresina, edificato su area pervenuta con atti pubblici amministrativi redatto dal segretario Comunale dott. MENICHELLI ROSSELLA:

1. reg. gen. 5811 e reg. part. 3321 del 30/01/2008 (atto tra vivi- compravendita).

2. reg. gen. 7306 e reg. part. 3566 del 06/02/2009 (atto tra vivi- costituzione di diritti reali a titolo oneroso).

Le autorizzazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati facenti parte del lotto C2/b scala A e scala B Mappale n. 318 riguardante la "REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE NEL COMPARTO C- LOTTO C2 CORPO B" sono le seguenti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 09/05/2008 "per assegnazione aree in diritto di superficie per la costruzione di alloggi in E.R.P.";
- permesso di costruire n. 119 del 09 OTTOBRE 2009 rilasciato dal Comune di Palestrina (RM);
- SCIA Prot. 15143 del 01/10/2012 con integrazione al prot. nr. 15932 del 15/10/2012;
- Comunicazione di fine lavori del 18 OTTOBRE del 2012;
- domanda per rilascio del certificato di agibilità rimesso in data 29/10/2012.

### Composizione e finiture generali degli immobili. Descrizione sommaria e stato di manutenzione

Gli immobili dei due lotti sono stati realizzati con struttura portante costituita da un telaio in c.a., solai in latero cemento, tamponamento delle facciate esterne dei fabbricati in muratura intonacata e rivestite con listelli di mattoncino faccia a vista.

Gli appartamenti sono stati realizzati con pareti divisorie in muratura di laterizio intonacate con finitura in tonachino. Gli infissi sono in legno e dotati di vetrocamera. I portoncini di caposcala delle singole unità abitative del tipo blindati con finiture in legno.

Il piano interrato è stato realizzato con pareti perimetrali in c.a. La superficie dello stesso è stata suddivisa in box e cantinole mediante pareti in laterizio forato.

Le pavimentazioni delle scalinate sono stata realizzata in pietra mentre le altre parti comuni sono pavimentate con marmette di graniglia di qualità standard.

Essendo il fabbricato di recente costruzione, lo stato di manutenzione si presenta nel complesso buono anche se non mancano difetti nelle rifiniture.

Per una descrizione dettagliata di ogni singolo immobile si rimanda al paragrafo "Schede descrittive di comparazione parametrica di ogni singola unità immobiliare"

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):****ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
**TRASCRIZIONI****ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

- del **10/08/2015** - Registro Particolare 24611 Registro Generale 33985 Pubblico ufficiale CIAFFI  
CLAUDIO Repertorio 1106/777 del 10/07/2015

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- del **25/03/2016** - Registro Particolare 9478 Registro Generale 13997  
Pubblico ufficiale CIAFFI CLAUDIO Repertorio 1656/1121 del 03/12/2015

ATTO TRA VIVI - SCISSIONE

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 6913 del 02/11/2017 (NULLITA' PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 2348 del 12/04/2018 (NULLITA')
- 3 - Annotazione n. 6498 del 22/10/2020 (SENTENZA)

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

- del **22/09/2017** - Registro Particolare 30117 Registro Generale 43400 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
ROMA, Repertorio 765/2017 del 27/07/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 3999 del 11/06/2019 (RESTITUZIONE)

- del **09/10/2017** - Registro Particolare 32019 Registro Generale 46201 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
TIVOLI - UNEP Repertorio 3725 del 15/07/2017 ;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 7642 del 01/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 2309 del 01/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 392 del 25/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 3646 del 08/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

- del **09/10/2017** - Registro Particolare 32020 Registro Generale 46202 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
TIVOLI - UNEP Repertorio 4190 del 04/08/2017 ;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 1593 del 07/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2 - Annotazione n. 3421 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3 - Annotazione n. 3423 del 21/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4 - Annotazione n. 1176 del 19/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5 - Annotazione n. 167 del 13/01/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6 - Annotazione n. 1264 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7 - Annotazione n. 1267 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8 - Annotazione n. 1269 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 - Annotazione n. 1271 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10 - Annotazione n. 1375 del 08/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®****ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**  
**ANNOTAZIONI:****ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

- del 11/06/2019 - Registro Particolare 3999 Registro Generale 28639 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
ROMA Repertorio 4975 del 06/03/2018:

## ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTITUZIONE;

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30117 del 2017;

del 02/11/2017 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 50870 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2357/2017 del 20/07/2017;

## ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA' PARZIALE;

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9478 del 2016;

## SCHEMA RIASSUNTIVA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

		COOP. PUNICA II		COOP. MIRABELLA	
box	501	F.20 P.LLA 432 SUB 501	18 mq.	F.20 P.LLA 433 SUB 501	1 mq.
box	502	F.20 P.LLA 432 SUB 502	5 mq.	F.20 P.LLA 433 SUB 502	13 mq.
deposito	503	F.20 P.LLA 432 SUB 503	17 mq.	F.20 P.LLA 433 SUB 503	1 mq.

## Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

- **Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari**

Si procede nel seguito alla determinazione della superficie lorda delle consistenze immobiliari in disamina. Dalla superficie lorda (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riportati di volta in volta nelle tabelle che seguono.

Le dette operazioni (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) sono state effettuate secondo i dettami previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (gestito dall'Agenzia del Territorio) allegate all'ultima versione disponibile del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (Versione 1.3 del 31/12/2008).

Risulta doveroso precisare che le superfici delle singole unità immobiliari sopra elencate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e verificate fisicamente in loco ove è stato possibile, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile secondo i predetti rilievi.

- **Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima**

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello "basato sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (*sintetico-comparativo*).

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro di superficie commerciale lorda), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. In seguito verranno applicati dei coefficienti di comparazione.

Considerando, dunque, la destinazione d'uso prevista per il compendio immobiliare in disamina, si è fatto riferimento alle quotazioni al metro quadro di superficie commerciale lorda di immobili il più possibile simili a quello oggetto della stima.

I prezzi praticati nella zona sono stati rilevati ricorrendo a più fonti di informazione, tra cui:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio;
- b) Indagini effettuate presso le agenzie del settore immobiliare della zona.

- **Informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti nella zona del Comune di Palestrina (RM).

Secondo l'Osservatorio, nel sito oggetto di stima, i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda) e riferiti ad unità immobiliari in normale stato di conservazione) sono, a seconda delle seguenti destinazioni:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Roma fornisce la seguenti valutazioni per immobili in Palestrina :

- "Residenziale" abitazioni civili per tipologia prevalente :
  - Valore di mercato minimo = € 1.150,00/mq;
  - Valore di mercato massimo = € 1.650,00/mq;

Il Valore medio risultante per le unità immobiliari, con destinazione abitazione tipo civile, cat. A/2, risulta di € 1.400,00/mq.

- **Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on-line**

Sulla scorta di indagini effettuate dallo scrivente, presso alcuni operatori del settore immobiliare e consultando siti di settore posti on-line, è possibile considerare un valore medio da porre a base delle successive valutazioni con riferimento ad immobili in normale stato di conservazione e finitura di:

- € 1.320,00/mq di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione residenziale, siti in Palestrina;

Mediando i valori ricavati dal O.M.I. e dal settore immobiliare, si ottiene:

$$V_{\text{MEDIO/Palestrina}} = (\text{€}1.400,00/\text{mq} + \text{€}1.320,00/\text{mq})/2 = \text{€}1.360,00/\text{mq}$$

- **Comparazione parametrica dell'immobile rispetto a quello di riferimento**

*L'analisi di comparazione tiene conto dei parametri relativi all'immobile in esame rispetto a quello definito "ideale di riferimento" con l'applicazione di coefficienti incrementali, neutri o decrementali, a seconda dell'accertamento in positivo o negativo, di caratteristiche migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media assunta come riferimento. Di seguito, si determinano i coefficienti di comparazione usati nella stima:*

- **γ1: "Coefficiente di omogeneizzazione"** questo coefficiente tiene conto delle superfici omogeneizzate, da aggiungere alla superficie alla superficie dei vani principali, riferite alle pertinenze dell'appartamento:

Giardino scoperto :

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari :

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze accessorie (cantinole + depositi + soffitte),

- nella misura: del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- nella misura : del 35% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Box auto : nella misura del 80 %

- $\gamma_2$ : “**coefficiente di commerciabilità**” dipendente da fattori intrinseci (*posizione, livello edilizio, taglio dimensionale etc.*): è da ipotizzarsi una discreta commerciabilità, con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel medio periodo, in considerazione prevalente del posizionamento delle singole unità immobiliari. Ciò incide, infatti, negativamente sul valore unitario, limitandone la domanda. Si ritiene congruo considerare un decremento del 10 %: coefficiente pari a 0,90;
- $\gamma_3$ : “**coefficiente funzionale**” dipende dalla destinazione d’uso. Si ritiene, congruo considerare un valore del coefficiente pari:
  - 0,95 per le abitazioni;
  - 0.80 per le cantinole;
  - 1,00 per i box;
  - 0.90 per le soffitte;
- $\gamma_4$ : “**coefficiente di piano**”: quantifica l’unità immobiliare in funzione della sua posizione altimetrica; Si ritiene congruo considerare i seguenti valori:
  - piano interrato: 0.80; (non applicato per i box Auto)
  - piano terra: 0.90
  - primo piano: 0.95;
  - piano secondo: 0.97;
  - piano terzo : 1;
  - piano quarto : 0.95;
- $\gamma_5$ : “**stato di conservazione**” : tiene conto dello stato di manutenzione dell’appartamento;
  - eccellente : 1
  - Buono Stato: 0.97
  - discreto stato: 0.95
  - cattivo stato: 0.85
  - pessimo stato: 0.70;
- $\gamma_6$ : “**stato di Vetustà**”: per immobili di età compresa fra 1 e 25 anni si può applicare un coefficiente pari a 0,90;
- $\gamma_7$ : “**sullo stato di locazione e accessibilità**”:
  - abitazioni libere: 1
  - abitazioni occupate: 0.90

#### • **Determinazione del valore di stima degli immobili**

Le superfici omogeneizzate sono ottenute applicando alla superficie commerciale i coefficienti di omogeneizzazione. Il valore capitale del bene oggetto di stima viene determinato moltiplicando la superficie omogeneizzata totale per il valore medio di mercato al mq.

## SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE SINGOLE U.I.

**BOX SUB 501 - PIANO INTERRATO , MAPP. 432 - SUB 501  
 , MAPP. 433- SUB 501**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/b e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia nella quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto C2/b e del lotto C2/a lotto (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **19,00 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Lo stesso risulta censito in parte come proprietà della coop. "PUNICA II" in parte come proprietà della coop. "MIRABELLA".

La dividente fra le particelle 432 e 433 interseca l'immobile in maniera trasversale e dalle visure risulta che 18 mq. appartengono alla particella 432, di proprietà della cooperativa "PUNICA II", e un metro quadro alla particella 433 di proprietà della cooperativa "MIRABELLA", il tutto come si evince dalle visure catastali, dagli elaborati planimetrici e grafici allegati alla presente.

Allo stato di fatto la superficie del box non è stata ancora delimitata in quanto non è stato realizzato il tramezzo divisorio con il box confinante (sub. 50).

L'immobile risulta attualmente privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi alleggeriti. Lo stesso risulta sprovvisto di porta d'accesso e di tutti gli impianti.

Il Box, di conseguenza, necessita di opere di completamento come: lavori di intonacatura, dipintura, pavimentazione, posa in opera della porta d'accesso e della realizzazione dell'impianto elettrico, oltre che della realizzazione del già citato divisorio da realizzare in accordo con il proprietario dell'adiacente box (sub 50).

### GRAVAMI

Il bene predetto, Mapp. 432 - sub. 501 e 433- sub. 501, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle trascrizioni ed annotazioni descritte in precedenza:

### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 501 e lotto C2/b, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 432, subalterno n. 501.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visure catastali) su due particelle:

- 1) p.lla 432 - categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale € 41,26.
- 2) p.lla 432 - categoria C/6, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale 1 mq, rendita catastale € 2,43.

L'immobile confina a destra e sinistra con i box (sub. 502) e sub (50) e con la corsia dei box.

### VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA

DATI CATASTALI	BOX	Foglio	P.lla	Sub	BOX				
		20	432	501	LOTTO (C2/a+ C2/b) -S1				
		20	433	501					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogeneizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
box auto	19,00	0,80	0,90	1,00	1,00	0,70	0,90	1,00	8,62

Stima immobiliare- SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA MIRABELLA+ PUNICA II

Superficie commerciale lorda ragguagliata			8,62
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE			CODICE IDENTIFICATIVO
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE	501
8,62	1360,00 €/mq	€ 11.723,20	

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 11.723,20 arrotondati a € 11.700 (diconsi € UNDICIMILASETTECENTO).

**BOX - SUB 502 - PIANO INTERRATO , MAPP. 432 - SUB 502  
, MAPP. 433- SUB 502**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/b e ha destinazione "BOX AUTO". L'accesso al locale avviene dalla corsia nel quale sono presenti tutti gli accessi ai box a servizio degli alloggi del lotto C2/b e del lotto C2/a lotto (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **20,00 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

L'immobile in questione risulta censito in parte come proprietà della coop "PUNICA II" in parte come proprietà della coop "MIRABELLA".

La dividente fra le particelle 432 e 433 interseca l'immobile in maniera trasversale e ne risulta che 6 mq. Risultano di proprietà della cooperativa "PUNICA II" e 14 mq. di proprietà della cooperativa "MIRABELLA", il tutto come si evince dalle visure catastali, dagli elaborati planimetrici e grafici allegati alla presente.

Il locale box risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi alleggeriti ed è privo di porta d'accesso. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico costituito da un quadretto di comando in PVC, a parete, e una scatola esterna anch'essa in PVC in cui è alloggiata l'accensione della illuminazione del locale (allo stato di fatto non presente).

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura, quali lavori di intonacatura, dipintura, pavimentazione, realizzazione della parete d'ingresso e successiva messa in opera della porta basculante d'ingresso al locale.

#### GRAVAMI

Il bene predetto, Mapp. 432 - sub. 502 e 433- sub. 502, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle trascrizioni ed annotazioni descritte in precedenza:

#### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 433, subalterno n. 502 e lotto C2/b, Foglio di Mappa 20, p.IIa n. 432, subalterno n. 502.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visure catastali) su due particelle:

- 1) p.IIa 432 - categoria C/6, classe 3, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita catastale € 12,14.
- 2) p.IIa 432 - categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 31,56.

L'immobile confina con il box (sub. 501), il deposito sub (503) e con la corsia dei box.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	BOX	Foglio	P.IIa	Sub	BOX				
		20	432	502	LOTTO (C2/a+ C2/b) -S1				
		20	433	502					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogeneizzazione							superficie omogeneizzata (mq)
		γ1	γ2	γ3	γ4	γ5	γ6	γ7	
box auto	20,00	0,80	0,90	1,00	1,00	0,85	0,90	1,00	11,02
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>11,02</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								CODICE IDENTIFICATIVO	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>502</b>				
11,02	1360,00 €/mq	€	<b>14.987,20</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 14.987,20 arrotondati a € 15.000 (diconsi € QUINDICIMILA).

**DEPOSITO SUB 503 - PIANO INTERRATO , MAPP. 432 - SUB 503 , MAPP. 433- SUB 503**

L'immobile oggetto della stima è ubicato al piano interrato del lotto C2/b e ha destinazione "DEPOSITO". L'accesso al locale avviene da un corridoio nel quale sono presenti gli accessi delle cantinole (pertinenze) degli alloggi della scala del lotto C2/b (vedi all. grafici).

L'immobile è costituito da un unico vano di dimensioni di **21,00 mq.** circa e altezza interna pari a 2.70 mt.

Il deposito in questione risulta censito in parte come proprietà della coop "PUNICA II" in parte come proprietà della coop "MIRABELLA".

La dividente fra le particelle 432 e 433 interseca l'immobile in maniera trasversale e ne risulta che 20 mq. appartengono alla particella 432 (PUNICA II) e 1 mq. alla particella 433 (MIRABELLA), il tutto come si evince dalle visure catastali e dagli elaborati planimetrici. Il locale deposito risulta allo stato attuale privo di opere di finitura ed è delimitato da pareti in blocchi alleggeriti, la porta d'accesso (in metallo) è dotata di serratura. L'unico servizio presente all'interno è l'impianto elettrico in discreto stato di conservazione.

L'immobile di conseguenza necessita del completamento delle opere di rifinitura quali lavori di intonacatura, dipintura e pavimentazione.

**GRAVAMI**

Il bene predetto, Mapp. 432 – sub. 503 e 433- sub. 503, risulta libero da iscrizioni e trascrizioni da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione delle trascrizioni ed annotazioni descritte in precedenza:

**Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, lotto C2/a, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 433, subalterno n. 503 e, lotto C2/b, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 432, subalterno n. 503.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visure catastali) su due particelle:

- 1) p.lla 432 - categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 18,44.
- 2) p.lla 432 - categoria C/2, classe 3, consistenza 1 mq, superficie catastale 1 mq, rendita catastale € 1,08.

L'immobile confina con una cantinola (pertinenza dell'alloggio sub. 51 del lotto C2/b) con i box (sub. 501 e 502 oggetto della perizia) e con l'esterno.

**VALORE DELL'IMMOBILE SCATURITO DALLA STIMA**

DATI CATASTALI	BOX	Foglio	P.lla	Sub	DEPOSITO				
		20	432	502	LOTTO (C2/a+ C2/b) -51				
		20	433	502					
destinazione	superficie lorda (mq)	coefficienti di omogenizzazione							superficie omogenizzata (mq)
		$\gamma_1$	$\gamma_2$	$\gamma_3$	$\gamma_4$	$\gamma_5$	$\gamma_6$	$\gamma_7$	
DEPOSITO	21,00	0,50	0,90	0,80	0,80	0,85	0,90	1,00	4,63
<b>Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>									<b>4,63</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE								<b>CODICE IDENTIFICATIVO</b>	
Superficie ragguagliata	valore medio di mercato per immobili nella stessa zona	VALORE CAPITALE			<b>503</b>				
4,63	1360,00 €/mq	€	<b>6.296,80</b>						

Pertanto, il valore scaturente dalla stima risulta pari a € 6.296,80 arrotondati a € 6.300 (diconsi € SEIMILATRECENTO).

**CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto esposto nella perizia di stima, sulla base delle considerazioni e dei conteggi eseguiti, con riferimento alla data attuale, si riportano, nello schema riassuntivo ed esplicativo, i più probabili valori di mercato, delle singole unità immobiliari in proprietà superficaria, da porre a base d'asta.

destin.	sub	particelle	Superf.	Proprietà	valore periziato	valore da attribuire alle cooperative
C6	501	P.IIa 432 SUB 501	18	proprietà Coop Punica II	11.700	11.000
		P.IIa 433 SUB 501	1	prop. Coop Mirabella		700
C6	502	P.IIa 432 SUB 502	6	proprietà Coop Punica II	15.000	4.500
		P.IIa 433 SUB 502	14	prop. Coop Mirabella		10.500
C2	503	P.IIa 432 SUB 502	20	proprietà Coop Punica II	6.300	6.000
		P.IIa 433 SUB 502	1	prop. Coop Mirabella		300

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

TROIA

IL PERITO  
(ing. Urbano Casoli)



**ALLEGATI**

- VISURE CATASTALI
- PLANIMETRIE CATASTALI + GRAFICI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI FOGGIA

CANCELLERIA DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

CRON 237/2022

IL CANCELLIERE B3  
(Barbara Brusco)

ADDI 05/05/2022 avanti al sottoscritto \_\_\_\_\_

Il sig. Casoli Urbano identificato con carta d'identità num. AV 7562126 rilasciata dal Comune di Troia con scadenza il 07/08/2026 il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia allegata.

Ammonito ai sensi dell'art, 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

**"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo al solo scopo di far conoscere la verità".**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE B3  
(Barbara Brusco)

Nota bene :

L'ufficio non assume nessuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

