

Sezione Fallimentare

Fallimento n.1029/2015 “Branchini & Mancinelli s.r.l.”

Giudice Delegato Dott. Adolfo Ceccarini

Curatore Avv. Vincenzo Mascolo

(Integrazione e sostituzione della perizia di stima depositata il 12/03/2018)

INCARICO

Il Giudice Delegato Dott. Adolfo Ceccarini il 27/02/2017 sulla richiesta dell'Avv. Vincenzo Mascolo, Curatore del Fallimento in epigrafe dichiarato in data 26 novembre 2015, conferisce l'incarico di Perito Stimatore per la valutazione degli immobili della società fallita, al sottoscritto **geom. Nicola Di Giuseppe**, con studio in Albano Laziale località Pavona, via Genova n. 1 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia Roma al n.6028 partita IVA 00205631005.

La presente perizia è articolata in quattro parti così organizzate:

- Parte I – quesiti, descrizione generale con considerazioni comuni e criteri di stima (la Parte I, inizia a pag. 2);
- Parte II – si riferisce agli immobili facenti parte del cantiere di via Casette 26 Pavona di Albano Laziale, oggetto del giudizio pendente con il n.r.g. 7954/15 (allegato “A”) dinanzi al Tribunale di Velletri (la Parte II, inizia a pag. 12);
- Parte III – si riferisce agli immobili indicati nella relazione notarile

dell'Avv. Silvia Teodora Masucci datata 15 gennaio 2018 è non trattati nella Parte II (inizia a pag. 83). In questa sezione i riproduce

anche l'elenco della relazione notarile con la precisazione di quale parte della presente tratta ciascuno degli immobili elencati;

- Parte IV - si riferisce agli immobili indicati per le vie brevi, in occasione della riunione tenutasi a novembre 2018 presso lo studio del notaio Avv. Silvia Teodora Masucci (inizia a pag. 128).

- Parte I -

(quesiti, descrizione generale)

QUESITI

Il Giudice Delegato ha autorizzato "... l'affidamento dell'incarico al geom. Nicola Di Giuseppe, con studio in Albano Laziale, via Genova n.1, per la stima degli immobili di proprietà della società fallita e la verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari".

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili considerati si trovano:

- nel Comune di Albano Laziale quelli dei due interventi edilizi denominati "Casette 2" (via Casette n.26) e "Casette 1" (via Casette 18), dettagliati nella relazione notarile citata e nel giudizio, ex articolo n. 2932 del codice civile, pendente con il n.r.g. 7954/15 dinanzi al Tribunale di Velletri;
- nel Comune di Castel Gandolfo in via delle Viole foglio 9 particella 543, subalterni 2, 3, 4, 5 e 28; in via Michelangelo foglio 14 particella 370 subalterni 60 e 61; in via degli Olmi foglio 15 particella 1164 subalterno 2; in via Colonnelle foglio 15 particella

1166 subalterno 4;

- nel Comune di Roma in - via dei Corazzieri /via dei Sommozzatori -

foglio 881 particella 526 subalterno 29; foglio 881 particella 641

subalterni 27, 22; foglio 881 particella 1121 subalterno 503;

- Immobili nell'intervento edilizio di via Casette n.26 Albano Laziale -

Questo è un complesso edilizio, ancora non ultimato, sito nella frazione di

Pavona, costituito da nove corpi di fabbrica localizzato su un terreno a

pianta rettangolare, di circa mq18.840, al confine con una zona agricola e di

il tessuto abitativo di via Palermo e via Cagliari.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale, il

lotto ricade parte nella zona urbanistica "B5" sulla quale insistono gli edifici

G-H-I e parte nella zona urbanistica "C5" sulla quale insistono gli edifici A-

B-C-D-E-F.

Il compendio immobiliare ha l'impostazione di un "residence" con accesso

unico dall'esterno, è composto di nove corpi di fabbrica, denominati edifici

A - B - C - D - E - F - G - H - I e dalle zone comuni a servizio degli

edifici stessi.

Al piano interrato del gruppo di edifici A-B-C e del gruppo D-E-F si

trovano due autorimesse con box auto e moto. Al piano interrato di ciascuno

dei tre fabbricati denominati G - H - I vi si trovano autorimesse con box

auto e cantine.

Per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare sono stati ottenuti

quattro Permessi di Costruire: P.d.C. n.71/04 (all.1), n. 61/04 (all.2), n.

62/04 (all.3) e n. 63/04 (all.4).

Le opere concernenti la viabilità interna, le sistemazioni esterne, le

recinzioni e tutti gli impianti comuni all'intero complesso, sono state realizzate per circa il 20%.

I progetti allegati ai Permessi di Costruire, prevedono anche la cessione al Comune, previa sistemazione a parcheggio pubblico e verde pubblico, di un'area di circa mq 3.700,00, (particelle n.1606, n.1608, n.1610, 1612 e n.1613 – atti d'obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.113690 raccolta n.40569 del 23 febbraio 2005 e repertorio n. 114123 raccolta n.40841 del 29 marzo 2005), prospiciente via Casette, i cui lavori però non sono stati neanche avviati.

Si allega computo metrico estimativo redatto sulla base della "Tariffa dei prezzi 2012 della Regione Lazio" denominato **"Parti Comuni" allegato "B"**, dal quale si evincono i costi complessivi per la realizzazione delle parti comuni del complesso e per la sistemazione delle aree da cedere al Comune (pari ad € 416.036,11). Si produce l' **"allegato C Tabella Millesimi"** per la ripartizione di tali costi (stessi documenti già allegati alla perizia depositata in data 12 marzo 2018).

Gli edifici del complesso realizzati con i P.d.C. n. 61/04 (edif. "H" all.2), n.62/04 (edif. "T" all.3) e n.63/04 (edif. "G" all.4) sono tutti ultimati, a meno delle parti comuni al complesso e delle aree da cedere al Comune.

Gli edifici di cui al P.d.C. 71/04 (denominati A-B-C-D-E-F all.5) sono parzialmente ultimati, alcuni immobili sono allo stato di "struttura grezza", così come le parti comuni al complesso e le aree da cedere al Comune.

- Immobili di via Casette n.18 Albano Laziale -

Si tratta di un complesso edilizio ultimato fine 2004, è sito nella frazione di Pavona, è costituito da tre corpi di fabbrica per un totale di 35

	abitazioni, oltre ai box auto.	
	Il complesso immobiliare è localizzato su un terreno a pianta rettangolare, di circa mq 15.000 al confine con una zona agricola.	
	Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale, il lotto ricade nella zona urbanistica “C/6” sulla quale insistono gli edifici.	
	Il compendio immobiliare ha l’impostazione di un “residence”, è composto di tre corpi di fabbrica, denominati edifici A – B – C e dalle zone comuni a servizio degli edifici stessi.	
	Al piano interrato comune ai tre edifici si trova l’autorimessa con i box auto. Per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare è stata ottenuta la Concessione Edilizia 31/ 02 dell’11/10/2002.	
	Gli immobili del complesso edilizio compresi nella presente:	
	- n. 1 appartamento, foglio 11 particella 1331 sub 49 int. 10 edificio C;	
	- n.1 box auto, foglio 11 particella 1331 sub 76;	
	- n. 1 area urbana, foglio 11 particella 1340 – mq 6.370,00 (priva di diritti edificatori perché già utilizzati per il complesso edilizio realizzato);	
	- appezzamento di terreno, foglio 11 particella 1301 – mq 12.083,00 (verde pubblico di PRG);	
	- appezzamento di terreno, foglio 11 particella 1347 – mq 2.847,00 (parcheggio pubblico);	
	- appezzamento di terreno, foglio 11 particella 1348 – mq 79,00 (allargamento stradale).	
	Si evidenzia che nella relazione notarile l’area urbana di mq 6.855,00 di cui al foglio 11 particella 1331 sub 2 è ora identificata con la	
	5	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	particella 1340 di mq 6.370. La differenza di superficie (mq 6.855 meno mq	
	6.340), ha originato la particella 1341 che è stata ceduta al Comune di	
	Albano Laziale con Atto notaio Francesco Rizzuti repertorio 817 raccolta	
	626 del 28 luglio 2006.	
	- Immobili del fallimento compresi nel Comune di Castel Gandolfo in via	
	<u>Michelangelo, via degli Olmi e in via delle Viole -</u>	
	Si tratta di tre interventi edilizi completati da molti anni, in via	
	Michelangelo sono ancora di proprietà della società fallita due magazzini, in	
	via degli Olmi un posto auto e in via delle Viole quattro posti auto. Inoltre	
	nell'elenco notarile è compreso un immobile sito in via Colonnelle,	
	individuato in catasto al foglio 15 particella 1166 sub 4, che però non sarà	
	oggetto di stima perché è un'area ceduta al Comune con atto d'obbligo	
	notaio Nicola Cinotti repertorio n.46819 raccolta n. 12695 del 15.04.1991,	
	su cui è realizzato un parcheggio pubblico.	
	Tutti gli immobili sono edificati con idonei titoli edilizi, anche se la	
	rispondenza dello stato dei luoghi agli stessi è da accertare, attività	
	quest'ultima non richiesta.	
	- Immobili nel Comune di Roma in via dei Corazzieri	
	<u>e via dei Sommozzatori -</u>	
	Si tratta dell'ufficio in cui aveva sede la società fallita, di un magazzino	
	interrato e di due piccole cantine. Questi immobili furono realizzati negli	
	anni '60 e sono dall'epoca della costruzione sempre rimasti di proprietà.	
	Tutti gli immobili sono edificati con idonei titoli edilizi, anche se la	
	rispondenza dello stato dei luoghi agli stessi è da accertare, attività	
	quest'ultima non richiesta.	
	6	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Per la verifica della “congruità del prezzo...contratti preliminari” si è proceduto per capitoli, riferendo ciascuno di questi al corrispondente contratto preliminare e al gruppo di unità immobiliari comprese nello stesso.

Ciò per rispondere al quesito “*stima degli immobili di proprietà della società fallita e la verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari.*”

Invece per gli immobili che non sono oggetto di contratto preliminare, si è proceduto alla valutazione del singolo bene.

Per attribuire il valore agli immobili di via Casette, 26 si è tenuto conto dello stato di finitura, di questi poiché non ultimati e in particolare:

- dei costi necessari per ultimare le parti comuni;
- dei costi necessari per ultimare le unità immobiliari stesse.

- Descrizione dello “stato dei lavori” parti comuni di via Casette 26 -

Gli edifici sono disposti a corte intorno ad una zona centrale costituita da aiuole, parcheggi e viabilità privata, sotto la quale sono previsti tutti gli impianti comuni: adduzione idrica, gas, telefono, citofoni, illuminazione comune, elettricità, rete fognante. Tale zona si presenta in minor parte asfaltata e per la maggior parte in terra battuta. Gli impianti comuni sono realizzati nella misura essenziale a consentire la fruibilità degli appartamenti abitati.

L’accesso al complesso immobiliare avverrà, come previsto in progetto, da via Casette, attraverso la zona parcheggio e verde pubblico. Invece ora l’accesso pedonale e carrabile a tutte le unità immobiliari, avviene provvisoriamente da via Palermo, passando attraverso un giardino.

	Quest'accesso dovrà essere smantellato e ripristinato il giardino pubblico.	
	I lavori,previsti dal progetto approvato, relativi alla zona pubblica prospiciente via Casette, sono da realizzarsi, l'area è recintata con bandoni di cantiere e l'entrata alla stessa è interdetta.	
	Tutti gli edifici hanno un piano interrato destinato a box auto, magazzini e cantine. Le due autorimesse, quella sotto gli edifici A-B-C e quella sotto gli edifici D-E-F, sono da ultimare.	
	In entrambe le autorimesse poste sia sotto gli edifici A-B-C che D-E-F mancano: le tinteggiature, l'impianto elettrico e d'illuminazione, l'impianto idrico, gli impianti di sicurezza per i Vigili del Fuoco, le ringhiere delle scale di accesso, i parapetti delle prese d'aria, le porte delle intercapedini ecc.	
	I costi concernenti la realizzazione delle opere sopra indicate, condominiali e zone pubbliche sono state quantificati con giusto computo metrico estimativo(allegato "B") in €416.036,11. Peraltro con diversi sotto computi sono stimati anche i costi parziali.	
	Si rappresenta inoltre che,la spesa per completare le parti comuni deve essere ripartita tra tutte le unità immobiliari, anche quelle vendute prima del fallimento. Pertanto per una ripartizione equa è stato necessario elaborare la tabella di proprietà generale millesimali dell'intero complesso (allegato "C").	
	<i>- Verifica Congruità Prezzi dei Contratti -</i>	
	Per rispondere al quesito " <i>la verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari</i> ". Si è proceduto tenendo conto dei patti previsti nel preliminare: stimando il	
	8	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore degli immobili nello stato in cui sono stati venduti: "ultimati" o al "rustico", cioè tenendo conto dello stato di finitura in cui questi si trovavano al momento della sottoscrizione del contratto.

Si da conto pure dei contratti di comodato d'uso e delle scritture che integrano i contratti preliminari, esibite dai compromissari possessori, in occasione dei sopralluoghi.

- Metodo di Stima dei Valori -

Per rispondere al quesito “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” il metodo che si ritiene più appropriato, per gli immobili di via Casette 26, è quello di valutare ogni cespite come se fosse pronto per essere immesso sul mercato immobiliare e sottrarre da tale valore le spese per realizzare le opere comuni ed esclusive ancora mancanti, ottenendo così il **valore dello stato attuale**.

A tal proposito saranno individuate le somme riguardanti ciascun immobile di seguito indicate.

1. Valore di stima dell'immobile come se fosse ultimato e pronto per essere immesso sul mercato;
2. Costi delle opere necessarie a ultimare gli immobili di proprietà esclusiva, valutate secondo la Tariffa dei Prezzi 2012 della Regione Lazio;
3. Costi, in ragione dei millesimi, attribuibili a ciascun unità immobiliare, per ultimare le parti comuni private e pubbliche valutate secondo la Tariffa dei Prezzi 2012 della Regione Lazio;

Per gli immobili ultimati invece, si è detratto, in ragione dei millesimi, il solo costo necessario per ultimare le parti comuni.

Per individuare "il più probabile valore di mercato" unitario di vendita della superficie commerciale si sono analizzati prezzi di mercato di quest'area di Albano Laziale e di Castel Gandolfo identificata come Pavona di Albano e Pavona di Castel Gandolfo, procedendo per confronto con tipologie edilizie analoghe a quelle di questo progetto.

I valori emersi per questa stima comparativa analogica vanno dai minimi pubblicati dall'agenzia del territorio di €/mq 1.515,00 -2.129,00 ai massimi di €/mq 1.850,00-2.300,00 ricavati dalla pubblicità immobiliare e dai dati dalle vendite effettivamente perfezionatesi. Moltiplicando i mq commerciali, con il valore medio di detti importi, si arriva al più probabile prezzo di vendita degli immobili vagliati, finiti e pronti per il mercato, al netto dell' IVA.

Con le analisi sopra richiamate si è determinato che:
il valore cercato è pari alla seguente media di $(€1.515 + € 2.129 + € 1.850 + € 2.300):4 = € 1.948,50$ a mq commerciale.

La superficie commerciale complessiva è determinata considerando tutte le unità immobiliari con le superfici reali rettificate con i parametri commerciali correnti.

Gli immobili, sono tutti realizzati con regolari titoli edilizi, in particolare quelli del complesso ancora in corso di costruzione di via Casette 26, sono stati realizzati con il Permesso di Costruire n.71/04, la D.I.A. n. 1938/2006 e la D.I.A. n. 3397/2012 la cui corrispondenza con lo stato dei luoghi però è da accertare, attività allo stato non richiesta.

[illegible]

il valore cercato è pari alla seguente media di (€1.680 + € 2.344 + € 2.100 + € 2.900):4= € 2.256,00 a mq commerciale (box, magazzini e locali deposito).

La superficie commerciale delle unità immobiliari è determinata considerando le superfici reali di queste rettificate con i parametri commerciali correnti.

- Parte II -

(via Casette 26 Pavona – U.I. comprese nel giudizio art. 2932 cc)

Capitolo n.1-

Contratto preliminare compravendita notaio Carlo Pennazzi Catalani a favore di [] del 24.2.2015 registrato a Velletri il 26 febbraio 2015 n.597 serie I/T trascritto a Roma 2 il 27/02/2015 al n. 5300 di formalità al n. 7199 d'ordine

In data 13/01/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il \$ [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43966 registro particolare 31442, presentazione n.84del 03/11/2015;
- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 24/2/2015” gratuito che autorizza anche l’esecuzione di opere di completamento a carico

dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto, dell'11/03/2015.

- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall'acquirente;

- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 122.284,81 a dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. Peraltro i prezzi indicati in detta documentazione sono congrui rispetto ai costi di medi mercato per le opere a cui si riferiscono.

Il preliminare e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int. 4 edificio "C", distinto in catasto al foglio 11 part.1607, sub 73 posto al piano terra e interrato (millesimi attribuiti 14,95)

- posto auto scoperto n.1 distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 10, (millesimi attribuiti 0,14)

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura per il posto auto n. 1 per un ammontare di € 411,28, come da computo metrico estimativo "capitolo 1" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitaz.	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. interrata	al	50%	mq	62	x	0,50	=	mq	31,00

Sup. corte escl. al 5% mq 116 x 0,07 = mq 5,80

Sup. posto auto 1 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 88,67

Coeff. gen. di util. 100% mq 88,67 x 1,00 = mq **88,67**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di mq 88,67.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 88,67 x € 1.948,50 = **€ 172.773,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita, è di **€ 190.000,00**, più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato **€ 172.773,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 172.773,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11 : 1.000 * M.mi (14,95 + 0,14) = € 6.277,98;

- i costi necessari a completare il posto auto n.1 pari a €411,28;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame, è pari a:

€ 172.773,00 - € 6.277,98 - € 411,28= € 166.083,74

Capitolo n.2-

Contratto preliminare compravendita notaio Carlo Pennazzi Catalani

del 2/7/2014 a favore di

registrato a Velletri il 09 luglio 2014 n.2482 trascritto a Roma 2 il

10/07/2014 n.32505 Reg. d'ordine n.19909 Reg. di formalità

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli
immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul
posto i § che hanno fornito
notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia di quattro scritture private integrative del contratto preliminare. La
prima del 21.1.15, regola gli acconti e sostituisce il box auto n. 14 con il
n. 15. La seconda del 4.2.15 regola gli acconti. La terza del 20.2.15
regola gli acconti. Infine la quarta regola gli acconti e aggiunge le
persiane e grate combinate in ferro al prezzo euro 2.500,00.
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma
Specificata - "Roma 2" registro generale n.43974 registro particolare
31450, presentazione n.92 del 03/11/2015 ;
- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente
connesso al preliminare di vendita stipulato il 02/07/2014" gratuito che
autorizza l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 29
aprile 2015.

copia di sei assegni ed estratti conti per acconti e pagamenti effettuati per un ammontare di € 68.000,00.

Il preliminare, integrato con le successive quattro scritture private sopra indicate e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int. 3 edificio "C", distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 72 posto al piano terra e interrato (millesimi attribuiti 14,97);
- posto auto scoperto n.4 distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 13, posto al piano terra (millesimi attribuiti 0,14);
- box auto n.15 distinto in catasto al foglio 11 part.1607, sub 123, posto al piano interrato (millesimi attribuiti 0,62).

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura per il box auto n. 15 e il posto auto n. 4 per un ammontare di € 1.109,84, come da computo metrico estimativo "capitolo 2" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitaz. al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. interrata	50%	mq	50	x	0,55	=	mq	27,50
Sup. corte escl. al	5%	mq	130	x	0,05	=	mq	6,50
Sup. box auto 15	30%	mq	20	x	0,30	=	mq	6,00
Sup. posto auto 4 al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87
Totale								mq 91,87

Coeff. gen. di util. 100% mq 91,87 x 1,00 = mq **91,87**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *"il più probabile valore"*

di mercato” unitario è di mq 91,87.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 91,87 x € 1.948,50 = **€ 179.009,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 187.500,00**, oltre IVA perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

- Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 179.009,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso. **Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.**

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 179.009,00**,

occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11 : 1.000 * M.mi (14,97 + 0,62 + 0,14) = **€ 6.544,24**;

- i costi necessari a completare il box auto 15 e il posto auto n.4 pari a € 1.109,84.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 179.009,00 - € 1.109,84 - € 6.544,24 = € 171.354,92

Capitolo n. 3 -

Contratto Preliminare di compravendita a favore di [] del

16 settembre 2013

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito al contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il Sig. []

[] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e di una successiva scrittura integrativa del 19/12/2014 con la quale si precisa che nel prezzo è compreso il box auto n. 48, dalla stessa si deduce che il prezzo è concordato in € 201.000,00 oltre IVA e spese;

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43967 registro particolare 31443, presentazione n. 85 del 03/11/2015;

- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 16/09/2013" gratuito che autorizza anche l'esecuzione di opere di completamento a carico dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 11 marzo 2015;

- copia di due note di "comunicazione di avvenuta cessione di crediti" a favore del [] e []

[] inviate dall'avvocato [] in data 9.6.2015;

- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall'acquirente;

- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 70.103 a dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per

l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I

costi documentati sono compatibili con un livello di "finitura media" e

sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente

per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo

stato grezzo.

Il preliminare, integrato con la successiva scrittura del 19/12/2014 e la nota

di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità

immobiliari:

- appartamento int.3 edificio "D" distinto in catasto al foglio 11 particella

n.1607 sub 78 piani terra e interrato (millesimi attribuiti 14,37);

- box auto interrato n.48 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607

sub 167 (millesimi attribuiti 0,58);

- posto auto scoperto n.63 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607

sub 48 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente l'appartamento è ultimato, mancano opere di finitura per

ultimare il box auto n. 48 e il posto auto n. 63 per un ammontare di

€1.674,24, come da computo metrico estimativo "capitolo 3" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è

determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di

seguito indicati:

Sup. utile abitazione al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
--------------------------	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. interrata	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
----------------	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. corte esclusiva al	5%	mq	132	x	0,05	=	mq	6,60
-------------------------	----	----	-----	---	------	---	----	------

Sup. box auto 48 al	30%	mq	19	x	0,30	=	mq	5,70
---------------------	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. posto auto 63 al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87
-----------------------	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Totale mq 89,17

Coeff. gen. di utilizz.ne 100% mq 89,17 x 1,00 = mq **89,17**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 89,17

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 89,17 x € 1.948,50 = **€ 173.748,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 201.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 173.748,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 173.748,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.936,11:1.000*M.mi (14,37 + 0,58 + 0,14) = € 6.277,98;

- i costi necessari a completare il box auto 48 e il posto auto n.63 pari a € 1.674,24

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 173.748,00 - € 1.674,24 - € 6.277,98 = **€ 165.795,78**

Capitolo n. 4 –

Contratto Preliminare di compravendita a favore di

del 12/9/2013

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito al contratto preliminare sopraindicato, ha trovato sul posto i
i quali hanno dichiarato di voler acquistare gli immobili congiuntamente per l'intero e nella misura del 50% ciascuna per espressa volontà di in virtù della espressa riserva di nomina prevista nel contratto preliminare. Gli stessi mi hanno fornito notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia due successive scritture private: la prima del 29.7.2014 con cui le parti integravano le previsioni del preliminare pattuendo che il prezzo doveva intendersi ridotto ad € 182.000,00 e che eventuali ritardi nella consegna dell'immobile, che veniva rinviata al 15.11.2014, avrebbero comportato nel nuovo prezzo pattuito l'aggiunta di un ulteriore posto auto; la seconda del 13.2.2015 con cui la società Branchini e Mancinelli si impegnavano a consegnare l'appartamento entro il 28.2.15 e le parti pattuivano una penale di euro 3.000 in caso di ritardata consegna "a decomputo del prezzo". Essendo trascorsi inutilmente i termini sopra

	indicati, si deduce che il prezzo è concordato è pari a €179.000,00 oltre IVA e spese (€182.000,00 - €3.000,00 di penale);	
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43969 registro particolare 31445, presentazione n.87 del 03/11/2015;		
- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 12/09/2013” gratuito che autorizza l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 27 febbraio 2015;		
- copia di documentazione varia, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti corrisposti alla società fallita pari a € 88.000,00 e spese sostenute pari a € 405,00 a dimostrazione dei lavori che lo stesso ha effettuato per l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle fatture. I costi documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo stato grezzo.		
Il preliminare, integrato con il contratto di Comodato d'uso Precario del 27/02/2015 e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:		
- appartamento int. 2 edificio “D” distinto in catasto al foglio 11 particella n. 1607 sub 77 piani terra e interrato (millesimi attribuiti 14,47);		
- posto auto scoperto n. 61 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 46 (millesimi attribuiti 014);		
Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura		
	22	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per il posto auto n. 61 per un ammontare di € 411,28, come da computo metrico estimativo "capitolo 4" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. interrata	50%	mq	57	x	0,50	=	mq	28,50
Sup. corte esclusiva al	5%	mq	127	x	0,05	=	mq	6,35
Sup. posto auto 61 al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87

Totale mq 86,72

Coeff. gen. di utilizz.ne 100% mq 86,72 x 1,00 = mq **86,72**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di metri quadrati 86,72.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 86,72 x € 1.948,50 = **€ 168.974,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 179.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 168.974,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate)

vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 168.974,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (14,47 + 0,14)
= € 6.078,28;

- i costi necessari a completare il posto auto n.61 è pari a € 411,28

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 168.974,00 - € 6.078,28 - € 411,28 = € 162.484,44

Capitolo n.5 –

Contratto preliminare di compravendita notaio Carlo Pennazzi

Catalani del 11/11/2014 a favore di [] registrato a Velletri il 14 novembre 2014 n.4014 trascritto a Roma 2 il 14/11/2014 n.49037 Reg. d'ordine e n.32170 Reg. di formalità

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato, intervenuto tra la società fallita, la società [] cedente un precedente preliminare (sottoscritto con la società fallita) e il [], compratore,

- posto auto scoperto n. 60 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607
sub 45 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di
finitura per un ammontare di € 411,28, come da computo metrico estimativo
"capitolo 5" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è
determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di
seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	51	x	1,00	=	mq	51,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	40%	mq	30	x	0,40	=	mq	12,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	32,5	x	0,25	=	mq	8,13
--------------	----	-----	----	------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto 60	al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87
--------------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Totale			mq	73,00					
--------	--	--	----	-------	--	--	--	--	--

Coeff. gen. di utilizz.ne	100%	mq	73,00	x	1,00	=	mq	73,00
---------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	--------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore
di mercato*” unitario è di metri quadrati 73,00.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente
prodotto:

- mq 73,00 x € 1.948,50 = **€ 142.241,00**, valore di mercato degli immobili,
oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della
congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già
sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto
preliminare di vendita è di **€ 140.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea

del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, si può affermare che detto prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di € 142.241,00 (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 142.241,00 occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi (12,47 + 0,14) = € 5.246,21.

- i costi necessari a completare il posto auto n.60 pari a € 411,28

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 142.241,00 - € 5.246,21 - € 411,28 = € 136.583,51

Capitolo n.6 –

Contratto preliminare compravendita a favore di del 09 novembre 2012

In data, 20/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e di una nota aggiuntiva a

	tale contratto, del 07 aprile 2015, che rivede il prezzo e lo fissa in	
	€199.000,00 più IVA;	
-	copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43988 registro particolare 31464, presentazione n.106 del 03/11/2015;	
-	copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 09/11/2014” gratuito che autorizza l’esecuzione di opere di completamento a carico dell’acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l’uso degli immobili come propria abitazione principale del 19 marzo 2015;	
-	copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall’acquirente;	
-	copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 140.642,00 a dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I costi documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo stato grezzo.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale comunque richiamano le seguenti unità immobiliari.	
-	Appartamento int. 1/A (ex int.1) edificio “B” distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 519 (ex sub 58) piani terra e interrato (millesimi	
	28	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

attribuiti 16,81). Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A. a sanatoria prot. 5510/2020 e variazioni catastali del 2020.

- box auto n.17 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 126 (millesimi attribuiti 1,23);
- posto auto scoperto n.25 distinto in catasto al foglio 11 particella n. 1603, sub 508 (millesimi attribuiti 0,17);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano complessive opere di finitura (appartamento più posto auto n.25) per un ammontare di € 3.382,71, come da computo metrico estimativo "capitolo 6" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	62	x	1,00	=	mq	62,00
Sup. interrata	al	50%	mq	75	x	0,50	=	mq	37,50
Sup. corte esclusiva	al	5%	mq	115	x	0,05	=	mq	5,75
Sup. box auto n. 17	al	30%	mq	40,0	x	0,30	=	mq	12,00
Sup. posto auto n. 25	al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25

Totale mq 119,50

Coeff. gen. di util.ne 95% mq 119,5 x 0,95 = mq **113,53**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di metri quadrati 113,53.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 113,53 x € 1.948,50 = **€ 221.213,00**, valore di mercato degli immobili,

oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 199.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **si può affermare che detto prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 221.213,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso. Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 221.213,00**, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (16,81 + 1,23 + 0,17) = €7.576,02.

- i costi necessari a completare gli immobili è pari a € 3.382,71

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 221.213,00 - € 3.382,71 - €7.576,02= € 210.254,27

Capitolo n.7 –

Contratto preliminare compravendita a favore dei

e del 26 ottobre 2012

In data, 20/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto i che hanno consentito l'accesso. Dai documenti e dall'atto di citazione presso il tribunale di Velletri (allegato "A") per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, si evince quanto segue:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e due note aggiuntive a tale contratto, la prima del 06 novembre 2014 e la seconda del 07 aprile 2015, che aggiungono un ulteriore posto auto esterno e rivedono il prezzo fissandolo in € 189.000;
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43970 registro particolare 31446, presentazione n.88 del 03/11/2015;
- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 26/10/2012" gratuito che autorizza l'esecuzione di opere di completamento a carico dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 19 marzo 2015;
- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 114.155,47 a dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I costi documentati sono compatibili con un livello di "finitura media" e

[illegible]

[illegible]

di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 196.643,00**,
occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi(15,69 + 0,46 + 0,14 + 0,17) = €6.847,96

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a € 3.537,12

**Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:**

€ 196.643,00 - € 3.537,12 - €6.847,96 = € 186.257,92

Capitolo n.8 -

**Contratto preliminare compravendita notaio Carlo Pennazzi Catalani
dell'16/04/2015 a favore di registrato a Velletri il 16
aprile 2015 n.1383 serie 1/T trascritto a Roma 2 il 17/04/2015 n.14387
d'ordine n.10366 di formalità**

In data, 20/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito
agli immobili riportati nel contratto preliminare sopra indicato, ed ha trovato
sul posto la che ha fornito notizie ed ha esibito i
documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato, al prezzo di acquisto finale di € 160.201,92 oltre IVA;
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma

Specifico - "Roma 2" registro generale n.43987 registro particolare n.31463, presentazione n.105 del 03/11/2015;

completivamente opere di finitura (appartamento più box auto 18 e posto auto n. 8) per un ammontare di € 1.109,84, come da computo metrico estimativo "capitolo 8" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
--------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. box auto n.18	al	30%	mq	18,0	x	0,30	=	mq	5,40
--------------------	----	-----	----	------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto n.8	al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
---------------------	----	-----	----	------	---	------	---	----	------

Totale								mq	92,15
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di utilizz.	100%	mq	92,15	x	1,00	=	mq	<u>92,15</u>
-------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *“il più probabile valore di mercato”* unitario è di metri quadrati 92,15.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 92,15 x € 1.948,50 = **€ 179.554,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito *“...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”*.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 160.201,992** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **si può**

affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 179.554,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 179.554,00** occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (12,41 + 0.54 + 0,18) = €5.462,55

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a €1.109,84

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 179.554,00- € 1.109,84 - €5.462,55 = € 172.981,61

Capitolo n.9 –

Contratto preliminare compravendita notaio Alfredo Maria Becchetti

del 27 maggio 2015 a favore di

registrato a Roma

il 4 giugno 2015 n.12968 serie 1T trascritto a Roma 2 il 04/06/2015

n.22165 Registro Generale n. 16083 Registro Particolare

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la che ha fornito notizie ed ha esibito i

documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare e relativo allegato "A" contenente le condizioni di consegna, al prezzo di acquisto di €140.000,00 oltre IVA.

Si trascrive la parte di detto allegato che indica i lavori e i materiali a carico dell'acquirente che sono: "pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, radiatori, caldaia, porte, finestre, rivestimento scala interna, e le sole placche a frutti dell'impianto elettrico". Gli importi di queste

opere sono oggetto di computo metrico estimativo ("capitolo 9 bis") e andranno sommati al prezzo di acquisto ai fini della valutazione della congruità dello stesso.

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43976 registro particolare n.31452, presentazione n.94 del 03/11/2015;

- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall'acquirente;

- copia di documentazione varia, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 30.000,00.

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale di cui sopra, riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.5 edificio "C" distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 70 piani primo e sottotetto (millesimi attribuiti 12,41);

- box auto n.19 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 128 (millesimi attribuiti 0,62);

- posto auto scoperto n. 2 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607

sub 11 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare, l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 61.337,66, come da computo metrico estimativo "capitolo 9" allegato. Si precisa che nel preliminare alcune opere sono a carico dell'acquirente, le stesse sono state quantificate con computo metrico estimativo "capitolo 9 bis" allegato, in €23.926,83 pertanto sarebbero residuati a carico della società fallita €37.410,83.

Le fotografie eseguite in occasione del sopralluogo dallo scrivente permettono di apprezzare lo stato di finitura attuale degli immobili.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. soffitte sottotetto al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
Sup. balconi al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
Sup. box auto n.19 al	30%	mq	20,0	x	0,30	=	mq	6,00
Sup. posto auto n.2 al	15%	mq	12,5	x	0,15	=	mq	1,87

Totale mq 92,37

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 92,37 x 1,00 = mq **92,37**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di metri quadrati 92.37.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 92,37 x € 1.948,50 = **€ 179.983,00**, valore di mercato degli immobili,

oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte. Il prezzo indicato sul
preliminare per essere confrontato con quello sopra determinato, deve essere
aumentato del costo delle opere a carico dell'acquirente ricavato dal
computo metrico estimativo "allegato 9 bis" pari a € 32.529,79 pertanto il
prezzo diventa pari a € 140.000,00 + € 32.529,79 = € 172.529,79.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito "...verifica della
congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già
sottoscritti contratti preliminari".

Poiché il prezzo degli immobili al rustico, ricavato, come sopra
indicato dal contratto preliminare di vendita è di € 172.529,79 oltre IVA,
perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno di quello sopra stimato,
**si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso
è congruo.**

Per "stimare il valore degli immobili della società fallita" al valore
trovato di € 179.983,00 (relativo agli immobili con tutte le opere ultimate)
vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei
millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.
Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui
di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 179.983,00, occorre
sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,00:1.000*M.mi (12,41 + 0,62
+ 0,14) = €5.479,19;
- i costi necessari a completare gli immobili è pari a € 61.337,66.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 179.983,00 - € 61.337,66 - € 5.479,19 = € 113.166,15

Capitolo n.10 -

Contratto Preliminare compravendita a favore di del
19dicembre 2012

In data 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito al
contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la

che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e di una successiva
scrittura integrativa del 24/06/2013 con la quale si detrae dal prezzo
originario di € 210.000,00 l'acquisto di pavimenti e rivestimenti,
concordandolo definitivamente in € 207.700,00 oltre IVA e spese;

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma
Specificata - "Roma 2" registro generale n.43968 registro particolare

31444, presentazione n. 86 del 03/11/2015;

- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente
connesso al preliminare di vendita stipulato il 19/12/2012" gratuito che
autorizza anche l'esecuzione di opere di completamento a carico
dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso
degli immobili come propria abitazione principale del 18febbraio 2015;
- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti
dall'acquirente;

- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un
ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 180.040,00 a

dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per

l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I

costi documentati sono compatibili con un livello di "finitura media" e

sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente

per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo

stato grezzo.

Il preliminare, integrato con la successiva scrittura del 24/06/2013 e

la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.4 edificio "D" distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 83 piani terra e interrato (millesimi attribuiti 13,71);

- box auto interrato n. 47 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 166 (millesimi attribuiti 0,58);

- posto auto scoperto n. 59 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 44 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano complessivamente opere di finitura per box auto n. 47 e posto auto n. 59 per un ammontare di € 1.109,84 come da computo metrico estimativo "capitolo 10" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. interrata		50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
----------------	--	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. corte esclusiva	al	5%	mq	127	x	0,05	=	mq	6,35
----------------------	----	----	----	-----	---	------	---	----	------

Sup. box auto 47 al 30% mq 19,0 x 0,30 = mq 5,70

Sup. posto auto 59 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 88,92

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 88,92 x 1,00 = Mq **88,92**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 88,92.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente

prodotto:

- mq 88,92 x € 1.948,50 = **€ 173.261,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 207.700,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” è necessario che al valore trovato di **€ 173.261,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vadano sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 173.261,00**, occorre

sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi (13,71 + 0,58 + 0,14) = € 6.003,39.

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a €1.109,84

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 173.261,00- € 1.109,84 - € 6.003,39 = € 166.147,77

Capitolo n.11 -

1) Contratto Preliminare compravendita a favore di

del 02 ottobre 2013 (box auto n. 50)

2) Contratto Preliminare compravendita a favore di

del 31 ottobre 2013 (piano 2 int. E3 parte)

In data, 27/01/2018, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito ai contratti preliminari sopraindicati, ed ha trovato sul posto i

che ha fornito notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare di compravendita d'immobile, riferito al box n. 50, al prezzo € 10.000,00 oltre IVA e spese;

- copia del contratto preliminare di compravendita di porzione d'immobile, riferito al solo piano secondo (sottotetto);

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43980 registro particolare

31456, presentazione n.98 del 03/11/2015;

- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente

[illegible]

vanno sottratti i costi, in ragione dei millesimi di proprietà attribuibili alle porzioni di cui trattasi, per ultimare le parti comuni del complesso.

Pertanto il calcolo sarà: millesimi dell'appartamento diviso la superficie commerciale totale moltiplicata la superficie commerciale della porzione aggiunta.

$M.mi 16,13:114,95 \times (25+0,90) = M.mi 3,63$ (porzione aggiunta piano 2)

$M.mi 16,13:114,95 \times 4,20 = M.mi 0,44$ (box)

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 58.649,85**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: $€ 416.036,11:1.000 \times M.mi(3,63+0,44) = € 1.693,26$.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 58.649,85 - € 1.693,26 = € 56.956,59

Capitolo n. 12

Contratto preliminare compravendita notaio Danilo Stefani del 17

luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20 luglio

2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428

Registro d'ordine n.21184 Registro Formalità

In data 11/12/2107 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la **[]** che ha fornito notizie ed ha esibito i

documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare con l'allegato "B" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto di €100.000,00 oltre IVA al 10%, all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto che i lavori di finitura e completamento delle porzioni immobiliari in oggetto, che vengono assunti espressamente ed esclusivamente a proprio carico, dalla parte promissaria acquirente, ammontano ad euro 35.000,00 oltre IVA si stabilisce altresì, l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015. Il saldo dovuto alle condizioni sopraindicate è di € 32.996,88;

- ha riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a - "Roma 2" registro generale n.43983 registro particolare n.31459, presentazione n.101 del 03/11/2015;

- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall'acquirente;

- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 67.003,12 oltre IVA.

Il contratto preliminare di compravendita, e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.3, piano primo edificio "E" foglio 11 particella 1607 sub 526 (ex sub 94 parte) millesimi attribuiti 9,73. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come

regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot. 5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n. 40 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 156

(millesimi attribuiti 0,56);

- box moto int. B distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 506

(millesimi attribuiti 0,11);

- posto auto scoperto n.14 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607

sub 23 (millesimi attribuiti 0,18);

- area urbana distinta in catasto al foglio 11 particella n.1633 (millesimi

attribuiti 0,13);

- box moto int. C distinto in catasto al foglio 11 particella 1607 sub 524

(ex area urbana sub 118) e posto auto distinto in catasto al foglio 11

particella n.1607 sub 525 (ex area urbana sub 114) millesimi attribuiti

rispettivamente 0,16 e 0,34. Le consistenze indicate e valutate sono fatte

sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a

sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,

l'appartamento non è abitabile, mancano opere per € 51.648,28 come da
computo metrico estimativo "capitolo 12" allegato.

L'appartamento int. E3 e le altre unità immobiliari, di cui trattasi, si
trovano allo stato di rustico, sono state eseguite le sole tamponature esterne.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è
determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di
seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	35	x	0,25	=	mq	8,75
--------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. box auto n.40	al	30%	mq	19	x	0,30	=	mq	5,70
--------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

[illegible]

preliminare di vendita è di **€ 100.000,00** oltre IVA al 10%, perciò poco più

basso di quello sopra stimato **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 101.652,72** (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 101.652,72**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi (9,73+0,56+0,11+0,18+0,13+0,34+016) =
€ 4.663,76.

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 101.652,72 - €4.663,76 = € 96.988,96

Capitolo n.13

Contratto preliminare compravendita notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20 luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428 Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data 11/12/2017 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato

sul posto che hanno fornito notizie ed

hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare suindicato, che stabilisce l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015, che l'abitazione sarà adibita ad abitazione principale degli acquirenti e indica il prezzo di acquisto di €175.000,00 oltre IVA. Il saldo dovuto alle condizioni sopraindicate è di € 69.230,77;

- hanno riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a - "Roma 2" registro generale n.43986 registro particolare n. 31462, presentazione n.104 del 03/11/2015;

- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi €105.600,00.

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.4, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio "B", sub 62 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di

Albano Laziale (millesimi attribuiti 14,38);

- box auto n. 4 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 112 (millesimi attribuiti 0,90);

- posto auto scoperto n.13 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 22 (millesimi attribuiti 0,18);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura per il posto auto n.13 per un ammontare di € 509,38 oltre IVA, come da computo metrico estimativo "capitolo 13" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di

seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 60 x 0,50 = mq 30,00

Sup. balconi al 25% mq 43 x 0,25 = mq 10,75

Sup. box auto 4 al 30% mq 29 x 0,30 = mq 8,70

Sup. posto auto 13 al 15% mq 15,0 x 0,15 = mq 2,25

Totale mq 101,70

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 101,7 x 1,00 = mq **101,70**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *“il più probabile valore di mercato”* unitario è di mq 101,70.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 101,70 x € 1.948,50 = **€ 198.162,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito *“...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”*.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 175.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **pertanto si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per *“stimare il valore degli immobili della società fallita”* al valore trovato di **€ 198.162,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei

millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 198.162,00, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi (14,38 + 0.90 + 0,18) = € 6.431,92.

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a € 509,38

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 198.162,00- € 509,38 - € 6.431,92 = € 191.220,70

Capitolo n.14

Contratto preliminare compravendita rogito notaio Danilo Stefani del

17 luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20

luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428

Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data, 11/12/2017 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare con l'allegato "A" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto € 252.307,33 più IVA all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto che i lavori di

luglio 2013 a rogito notaio Becchetti e la nota di trascrizione "Roma 2" del 03/11/2015 riguardano le unità immobiliari di cui ai gruppi 1 e 2 di seguito indicati.

Gruppo 1

Nel contratto preliminare di compravendita notaio Stefano Danilo sono comprese le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.1, piano terra e interrato dell'edificio "E" individuato

nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 528 (ex subalterni 87, 159, 160 e 161) millesimi attribuiti 24,31/ Le consistenze

indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n.41 individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 530 (ex subalterni n.158 e n.511) millesimi attribuiti 0,80. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei

luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A. a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n.42/B, individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 529 (ex subalterni 161 e parte del sub159) millesimi attribuiti 1,09. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n. 33, individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 149, millesimi attribuiti 1,46;
- posto auto esterno n.54 individuato nel comune di Albano Laziale al

	foglio 11 particella n.1607, sub 39, millesimi attribuiti 0,18;	
- posto auto esterno n.55 individuato nel comune di Albano Laziale al		
foglio 11 particella n.1607, sub 40, millesimi attribuiti 0,18;		
<u>Gruppo 2</u>		
Nel contratto di compravendita del 23 luglio 2013 a rogito notaio		
Alfredo Maria Becchetti repertorio n.24596 risultano pagate, ma ancora da		
trasferire in proprietà le seguenti unità immobiliari:		
- posto auto esterno distinto con il numero 6 censito al NCEU di Albano		
Laziale al foglio 11, particella 1607, sub 15 (millesimi attribuiti 0,18);		
- posto auto esterno distinto con il numero 7 censito al NCEU di Albano		
Laziale al foglio 11, particella 1607, sub 16 (millesimi attribuiti 0,18) ;		
- posto auto esterno distinto con il numero 38 censito al NCEU di Albano		
Laziale al foglio 11, particella 1603, sub 522 (millesimi attribuiti 0,20);		
- il bene comune non censibile distinto al NCEU di Albano Laziale al		
foglio 11, particella 1603, sub 502 adibito ad uso esclusivo dei posti auto		
nn. 37 e 38;		
- l'area urbana ad uso esclusivo distinta NCEU di Albano Laziale al foglio		
11, particella 1631 (millesimi attribuiti 0,23).		
Attualmente l'appartamento è ultimato ed abitato in ragione di una porzione		
di circa mq 35,00 mentre tutte le altre unità immobiliari sono da ultimare,		
mancano opere edili per € 179.192,25 come da computo metrico estimativo		
"capitolo 14" allegato.		
L'appartamento int. E1, il box auto 41 e il box auto 42/A di cui trattasi, si		
trovano allo stato di rustico, sono state eseguite le sole tamponature esterne.		
Fa eccezione una piccola porzione dell'appartamento di circa mq 35,00		
	57	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

(soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e bagno) che è stata ultimata a cura dell'acquirente, dopo l'immissione in possesso, per essere adibita ad abitazione principale dello stesso.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui al suindicato gruppo 1 è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al	100%	mq	100	x	1,00	=	mq	100,00
Sup. magazz. interrati al	40%	mq	170	x	0,40	=	mq	68,00
Sup. corte esclusiva al	5%	mq	192	x	0,05	=	mq	9,60
Sup. box auto 33 al	30%	mq	47,5	x	0,30	=	mq	14,25
Sup. box auto 41 al	30%	mq	27,5	x	0,30	=	mq	8,25
Sup. box auto 42 al	30%	mq	30,0	x	0,30	=	mq	9,00
Sup. posto auto 54 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Sup. posto auto 55 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Totale								mq 213,60

Coeff. gen. di utilizz.ne 90% mq 213,6 x 0,90 = mq **192,24**

Allo stesso modo le superfici commerciali delle Unità Immobiliari di cui al suindicato gruppo 2 è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. posto auto n. 6 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Sup. posto auto n. 7 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Sup. posto auto n. 38 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Bene com. non cens.	5%	mq	15,0	x	0,05	=	mq	0,75

Totale mq **7,50**

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 7,50 x 1,00 = mq **7,50**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “ il più probabile valore di mercato” è pari a mq 192,24 + mq 7,50 = mq 199.74.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 199.74 x € 1.948,50 = € 389.193,39, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

All'importo sopra determinato occorre aggiungere il valore dell'area urbana, stimata forfettariamente in € 2.000,00, individuata al foglio 11 particella

1631, quindi il valore su indicato diventa € 2.000 + € 389.193,39 = € 391.193,39.

Tale valore per essere confrontato con quello del preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere mancanti che si ricava dal computo metrico estimativo pari a € 179.192,25 e pertanto tale valore diventa (€ 391.193,39 - € 179.192,25) **€ 212.001,14.**

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché i prezzi degli immobili indicati nei contratti preliminari di vendita, atto notaio Becchetti (Gruppo 2) pari a € 10.500 oltre IVA e atto preliminare notaio Stefani (Gruppo 1) pari a € 252.307,33 oltre IVA sommano **€ 262.807,33** più IVA, perciò un valore più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nei preliminari stessi è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 212.001,14** (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le

parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 212.001,14**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€416.036,11:1.000 \times M.mi(24,31+0,80+1,09+1,46+0,18+0,18)+(0,23+0,18+0,18+0,20) = € 11.986,02$

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame, è pari a:

€ 212.001,14 - € 11.986,02 = € 200.015,12

Capitolo n.15

Contratto preliminare compravendita rogito notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20 luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428 Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data, 11/12/2107 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto i [] che hanno fornito notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati::

- copia del contratto preliminare con l'allegato "C" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto di €

221.153,85 oltre IVA all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto

[illegible]

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di metri quadrati mq 173,25

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 173,25 x € 1.948,50 = € 337.534,00, valore di mercato degli immobili, ultimati in ogni loro parte.

All'importo sopra determinato occorre aggiungere il valore dell'area urbana, stimata forfettariamente in € 2.000,00, individuata al foglio 11 particella 1632, quindi il valore su indicato diventa € 2.000 + € 337.534,00 = € 339.534,00.

Tale valore per essere confrontato con quello riportato nel preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere edili mancanti, riportate nel computo metrico estimativo che è pari a € 159.855,64.

Pertanto il valore commerciale diventa: € 339.534,00 - € 159.855,64 = € 179.678,36.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili al rustico, indicato nel contratto preliminare di vendita è di € 221.153,85 oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di € 179.678,36 (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti

comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 169.726,36, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi
(14,37+14,53+0,53+0,61+0,60+0,17+ +0,17+0,21) = € 12.976,17.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:
€179.678,36 - € 12.976,17= € 166.702,19

Capitolo n.16

Contratto preliminare compravendita rogito notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20 luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428

Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare con l'allegato "D" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto di € 127.000,00 oltre IVA all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto che i lavori di finitura e completamento delle porzioni immobiliari in oggetto, che

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. sott.tto 2 piano al	50%	mq	65	x	0,50	=	mq	32,50
Sup. balconi al	25%	mq	43	x	0,25	=	mq	10,75
Sup. box auto 44 al	30%	mq	33	x	0,30	=	mq	11,00
Sup. posto auto 56al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Totale								mq 106,5

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 106,5 x 1,00 = mq **106,5**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati mq 106,5.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 106,5 x € 1.948,50 = **€ 207.515,25**, valore di mercato degli immobili, ultimati in ogni loro parte.

Tale valore per essere confrontato con quello riportato nel preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere edili mancanti, riportate nel computo metrico estimativo che è pari a € 68.756,16.

Pertanto il valore commerciale diventa:

€ 207.515,25 - € 68.756,16 = **€ 138.759,09**.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili al rustico, indicato nel contratto

preliminare di vendita è di **€ 127.000,00** oltre IVA, perciò compreso in un alea di più o meno 25% di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 138.759,09** (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 138.759,09**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi(14,86 + 1.04 + 0,18) = € 6.689,87.

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 138.759,09 - € 6.689,87 = € 132.069,22

Capitolo n. 17 .*****

Contratto preliminare di compravendita di immobile del 14.07.2014 a favore della

In data 27/01/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo sull'esterno degli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed oggetto dell'atto di citazione presso il tribunale di Velletri (allegato “A”) per l'emissione di una sentenza costitutiva ex art. 2932 del codice civile. Da tali atti si evince quanto segue:

- che la s [] è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;

- che il prezzo di acquisto degli immobili è di € 165.000,00 più IVA e che il saldo dovuto è di € 55.000,00;

- l'esistenza della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43971 registro particolare n.31447, presentazione n.89 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.7, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio "A", sub 57 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale (millesimi attribuiti 11,82);

- posto auto scoperto n.30 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1603, sub 513 (millesimi attribuiti 0,17);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano di finitura per un ammontare di € 86,37, come da computo metrico estimativo "capitolo 17" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
Sup. balconi	al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
Sup. posto auto 30	al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Totale									mq 86,75

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 86,75 x 1,00 = mq **86,75**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di mq 86,75.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 86,75 x € 1.948,50 = **€ 169.032,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 165.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **pertanto si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 169.032,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare il posto auto n.30 e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 169.032,00**, occorre sottrarre:

-il costo necessario, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi (11,82 + 0,17) = € 4.988,28.

- il costo necessario a completare il posto auto n.30 è pari a € 86,37.

**Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:**

€ 169.032,00 - € 86,37 - € 4.988,28 = € 163.957,35

Capitolo n. 18 – *****

Contratto preliminare di compravendita di immobile del 07.07.2014 a

favore

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dall'atto di citazione (allegato "A") presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile si evince quanto segue:

- che la società è la parte

promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;

- che il prezzo di acquisto degli immobili è di € 165.000,00più IVA e che il saldo dovuto è di € 52.020,44;

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43973 registro particolare n.31449, presentazione n.91 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.7, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio "C", sub 75 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale

(millesimi attribuiti 12,88);

- posto auto scoperto n.3 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607,
sub 12 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,
l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 52.020,44, come
da computo metrico estimativo "capitolo 18" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è
determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di
seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq 51 x 1,00 = mq 50,50

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 35 x 0,50 = mq 17,50

Sup. balconi al 25% mq 32,50 x 0,25 = mq 8,12

Sup. posto auto n.3 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 77,99

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 77,99 x 1,00 = mq **77,99**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *“il più probabile valore
di mercato”* unitario è di metri quadrati 77,99.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente
prodotto:

- mq 77,99 x € 1.948,50 = **€ 151.963,00**, valore di mercato degli immobili,
oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito *“...verifica della
congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già
sottoscritti contratti preliminari”*.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto

preliminare di vendita è di **€ 165.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di

€ 151.963,00 (relativo agli immobili ultimati) va sottratto il costo per ultimare le opere edili delle unità immobiliari stesse e il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 151.963,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari a completare i le Unità Immobiliari pari a € 52.020,44
- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€ 416.036,11 : 1.000 * M.mi (12,88 + 0,14) = € 5.416,78$

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 151.963,00 - € 52.020,44 - € 5.416,78 = € 94.525,78

Capitolo n. 19 –

Contratto preliminare di compravendita di immobile del 02.10.2006 a favore del

In data 03/02/21018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto che ha fornito notizie ed ha esibito i

documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare, sopraindicato e della successiva scrittura privata del 10 gennaio 2015 “Atto di transazione” con la quale si decide che l’immobile da acquistare è l’appartamento int.4/A edificio A e il box auto n.12, al prezzo di € 165.000,00 più IVA di cui € 95.000,00 già versati.

- ha riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43981 registro particolare n.31457, presentazione n.99 del 03/11/2015;

- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 95.000,00.

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- Appartamento int.4/A, distribuito su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto dell'edificio “A”, che catastalmente risulta nel catasto fabbricati del comune di Albano Laziale, al foglio 11 particella 1607 sub

52 (millesimi attribuiti 12,46);

- box auto n.12, posto al piano interrato, distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 504 (millesimi attribuiti 0,65);

Attualmente tutti gli immobili sono ultimati.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
--------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. box auto 12 al 30% mq 21,25 x 0,30 = mq 6,37

Totale mq 90,87

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 90,87 x 1,00 = mq **90,87**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 90,87.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 90,87 x € 1.948,50 = **€ 177.060,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 165.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **pertanto si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 177.060,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 177.060,00** occorre sottrarre:

- il costo necessario, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€416.036,11:1.000*M.mi (12,46 + 0,65) = € 5.454,23.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 177.060,00 - € 5.454,23 = € 171.605,77

Capitolo n. 20 –

Contratto preliminare di compravendita di immobile del 24.11.2005 a favore

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dalla copia dell'atto di citazione (allegato A) presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, evincere quanto segue:

- che il è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;

- che il prezzo di acquisto degli immobili è di € 210.000,00 più IVA e che il saldo dovuto è di € 128.350,00;

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43979 registro particolare n.31455, presentazione n.97 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.5, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio

“D”, foglio 11 particella 1607 sub 85 del catasto urbano di Albano Laziale
(millesimi attribuiti 12,62);

- box auto n.46 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 165
(millesimi attribuiti 0,57);

- posto auto scoperto n.5 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607,
sub 14 (millesimi attribuiti 0,14). **Quest’immobile anche se compreso**

nel preliminare non è considerato nella stima perché già venduto, con

atto notaio Becchetti Alfredo repertorio n.24791 raccolta 11639 del
24/10/2013, alla

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,
l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 31.250,58 come
da computo metrico estimativo "capitolo 20" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è
determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di
seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
--------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. box auto n.46	al	30%	mq	18,55	x	0,30	=	mq	5,56
--------------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto n. 5	al	15%	mq	--,--	x	0,15	=	mq	--,--
----------------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	-------

Totale								mq	90,06
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di utilizz.	100%	mq	90,06	x	1,00	=	mq	<u>90,06</u>
-------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore*
di mercato” unitario è di metri quadrati 90,06.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente

prodotto:

- mq 90,06 x € 1.948,50 = **€ 175.482,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 210.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 175.482,00** (relativo agli immobili ultimati) va sottratto il costo per ultimare le opere edili delle unità immobiliari stesse e il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso. Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 175.482,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari a completare i le Unità Immobiliari pari a € 30.839,30

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi (12,62 + 0,57) = € 5.487,51.

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 175.482,00 - € 30.839,30 - € 5.487,51 = € 139.155,19

Contratto preliminare di compravendita d'immobile del 14.03.2012 a favore di

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [] che ha fornito notizie ed ha esibito copia dell'atto di citazione presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, dal quale si evince quanto segue:

- che il [] è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;
- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43977 registro particolare n.31453, presentazione n.95 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita citato riguardava anche un appartamento e un box auto già trasferiti mentre mantiene la sua efficacia per le unità immobiliari di seguito elencate, per gli stessi immobili è stata trascritta la domanda giudiziale sopra citata:

- posto auto scoperto n. 45 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 30 (millesimi attribuiti 0,14);
- box moto lettera "G" distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 508 (millesimi attribuiti 0,10).

Attualmente le unità immobiliari sono ultimate, mancano opere di finitura per un ammontare di € 86,37, come da computo metrico estimativo "capitolo 21" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. box moto lett. G al 30% mq 4,50 x 0,30 = mq 1,35

Sup. posto auto n. 45 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 3,22

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 3,22 x 1,00 = mq **3,22**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di metri quadrati 3.22.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 3,22 x € 1.948,50 = **€ 6.274,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato non è utile a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”, perché non si dispone dei prezzi di confronto in quanto il contratto preliminare faceva un prezzo complessivo riferendosi a un appartamento, un box auto e al posto auto e al box moto in oggetto. Comunque poiché il prezzo totale degli immobili, era di **€ 230.000,00** oltre IVA il quale è allineato con i prezzi di tutti gli altri gruppi d’immobili simili del complesso edilizio di cui trattasi, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 6.274,00** (relativo agli immobili ultimati) va sottratto il costo per ultimare le opere edili delle unità immobiliari stesse e il costo, in ragione

dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 6.274,00, occorre sottrarre:

- i costi necessari a completare i le Unità Immobiliari pari a € 86,37

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€ 416.036,11 : 1.000 * M.mi (0,14 + 0,10) = € 99,84.$

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 6.274,00 - € 86,37 - € 99,84 = € 6.087,79

Capitolo n. 22 -

Contratto preliminare di compravendita d'immobile del 23.12.2014 a favore del:

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dalla copia, dell'atto di citazione (allegato "A") presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva ex art. 2932 del codice civile, evincere quanto segue:

- che il [] è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato e che il prezzo di vendita è di € 16.000,00.

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43978 registro particolare n.31454,

presentazione n.99 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano la seguente unità immobiliare:

- box auto n. 3 distinto nel catasti di Albano Laziale al foglio 11 particella n.1607, sub 502 (millesimi attribuiti 0,64)

Attualmente tutte le opere edili relative al box auto sono ultimate.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. box auto n.3 al 30% mq 20,75 x 0,30 = mq 6,22

Totale mq 6,22

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 6,22 x 1,00 = mq **6,22**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *“il più probabile valore di mercato”* unitario è di metri quadrati 6,22.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 6,22 x € 1.948,50 = **€ 12.120,00**, valore di mercato dell’immobile, oggetto del preliminare, ultimato in ogni parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito *“...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”*. Poiché il prezzo indicato nel contratto preliminare, è di **€ 16.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra

stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 12.120,00** (relativo all’immobile ultimato) va sottratto il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 12.120,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi 0,64 = € 266,26.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 12.120,00- € 266,26 = € 11.853,74

Capitolo n. 23 –

Contratto preliminare di compravendita d’immobile del 23.09.2014 a favore di

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dalla copia, dall’atto di citazione (allegato “A”) presso il tribunale di Velletri per l’emissione di una sentenza costitutiva ex art. 2932 del codice civile, ha potuto evincere quanto segue:

- che l’ è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato e che il prezzo

di vendita è di € 25.000,00, di cui € 5.000 ancora da saldare.

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43975 registro particolare n.31451, presentazione n.93 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano la seguente unità immobiliare:

- box auto n.38-39 distinto nel catasto di Albano Laziale al foglio 11 particella n.1607, sub 155 (millesimi attribuiti 0,91)

Attualmente tutte le opere edili relative al box auto sono da completare, mancano tramezzature, tinteggiature e impianto elettrico per €2.992,59, come da computo metrico estimativo "capitolo 23" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati

Sup. box a. n.38-39 al 30% mq 30,34 x 0,30 = mq 9,10

Totale mq 9,10

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 9,10 x 1,00 = mq **9,10**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *“il più probabile valore di mercato”* unitario è di metri quadrati 9,10.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 9,10 x € 1.948,50 = **€ 17.731,00**, valore di mercato dell’immobile, oggetto del preliminare, ultimato in ogni parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito *“...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già*

sottoscritti contratti preliminari”. Poiché il prezzo indicato nel contratto preliminare, è di **€ 25.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 17.731,00** (relativo all’immobile ultimato) va sottratto il costo per ultimare le opere edili dell’unità immobiliare stessa e il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 17.731,00**, occorre sottrarre:

- il costo per ultimare le opere edili dell’unità immobiliare stessa € 2.992,59.
- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: $416.036,11 : 1.000 * M.mi0,91 = € 378,59$.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 17.731,00 - € 2.992,59 - € 378,59 = € 14.359,82

Parte III

(immobili della relazione notaio S. T. Masucci)

La relazione notarile elenca gli immobili con un ordine proprio che non tiene conto di come si sono raggruppate, in passato per la vendita le unità immobiliari nei contratti preliminari. Nell’esposizione che segue, per coordinare l’ordine della relazione notarile con i preliminari stipulati si

riproduce lo stesso elenco della relazione notarile con evidenziati gli immobili già trattati e indicato il capitolo che esamina il contratto preliminare che contempla l'immobile stesso. Ciò sia per i capitoli inseriti nella Parte II che per quelli inseriti in questa Parte III.

In particolare questa Parte III è dedicata a:

- Valutare tutti immobili che non sono stati compromessi dalla società fallita. Per i quali la verifica della "congruità del prezzo", non è fatta

perché non esistono i contratti preliminari con un prezzo;

- Valutare gli immobili contenuti nel capitolo 24 che segue, relativo alle unità immobiliari compromesse a favore di ***** che non sono trattate nella Parte II perché dedicata agli immobili per cui è stato intrapreso il giudizio ex art. 2932 del codice civile per l'esecuzione in forma specifica;

- Valutare gli immobili contenuti nel capitolo 25 che segue, relativo alle unità immobiliari compromesse a favore di ***** poiché anche

per queste, a differenza di quelle trattate nella Parte II, non è stato intrapreso il giudizio ex art. 2932 del codice civile per l'esecuzione in forma specifica;

Nella valutazione di tutte le unità immobiliari si terrà conto dello stato di finitura degli immobili, in particolare:

- dei costi necessari per ultimare le parti comuni;

- dei costi necessari per ultimare le unità immobiliari stesse.

- ELENCO IMMOBILI DELLA RELAZIONE NOTARILE -

A) PROPRIETA' IMMOBILIARI

complesso edilizio denominato "Casette 2"

Gli immobili, elencati nella relazione notarile qui di seguito riprodotta con lo stesso ordine, che fanno parte del complesso edilizio in via Casette 26 e inseriti nel giudizio ex art. 2932 del Codice Civile pendente con il n.r.g. 7954/15 a Velletri, sono stati trattati nei rispettivi capitoli della Parte II come di seguito precisato. Sono altresì indicati gli immobili da trattare con le parti che seguono.

D) EDIFICI “A” - “B” - “C” - “D” - “E”:

1. Foglio 11 particella 1607 subalterno 10 – vedasi capitolo 1 della Parte II;
2. Foglio 11 particella 1607 subalterno 11 – vedasi capitolo 9 della Parte II;
3. Foglio 11 particella 1607 subalterno 12 – vedasi capitolo 18 della Parte II;
4. Foglio 11, particella 1607 subalterno 13 – vedasi capitolo 2 della Parte II;
5. Foglio 11 particella 1607 subalterno 15 – vedasi capitolo 14 della Parte II;
6. Foglio 11 particella 1607 subalterno 16 – vedasi capitolo 14 della Parte II;
7. Foglio 11 particella 1607 subalterno 17 – vedasi capitolo 8 della Parte II;
8. Foglio 11 particella 1607 subalterno 22 – vedasi capitolo 13 della Parte II;
9. Foglio 11 particella 1607 subalterno 23 – vedasi capitolo 12 della Parte II;
10. Foglio 11 particella 1607 subalterno 24-vedasi capitolo 7 della Parte II;
- 11. Foglio 11, particella 1607, subalterno 28 – da trattare;**
12. Foglio 11 particella 1607 subalterno 30-vedasi capitolo 21 della Parte II;
13. Foglio 11 particella 1607 subalterno 39–vedasi capitolo 14 della Parte II;
14. Foglio 11 particella 1607 subalterno 40–vedasi capitolo 14 della Parte II;
15. Foglio 11 particella 1607 subalterno 41–vedasi capitolo 16 della Parte II;
16. Foglio 11 particella 1607 subalterno 44–vedasi capitolo 10 della Parte II;
17. Foglio 11 particella 1607 subalterno 45 – vedasi capitolo 5 della Parte II;
18. Foglio 11 particella 1607 subalterno 46 – vedasi capitolo 4 della Parte II;

	19. Foglio 11 particella 1607 subalterno 47–vedasi capitolo 24 a seguire;	
	20. Foglio 11 particella 1607 subalterno 48 – vedasi capitolo 3 della Parte II;	
	21. Foglio 11 particella 1607 subalterno 52–vedasi capitolo 19 della Parte II;	
	22. Foglio 11 particella 1607 subalterno 57–vedasi capitolo 17 della Parte II;	
	23. Foglio 11 particella 1607 sub 58, ora 519 - vedasi capitolo 6 della Parte II;	
	24. Foglio 11 particella 1607 sub 59, ora 521 – vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	25. Foglio 11 particella 1607 subalterno 61 – vedasi capitolo 8 della Parte II;	
	26. Foglio 11 particella 1607 subalterno 62–vedasi capitolo 13 della Parte II;	
	27. Foglio 11 particella 1607 subalterno 72 – vedasi capitolo 2 della Parte II;	
	28. Foglio 11 particella 1607 subalterno 73 – vedasi capitolo 1 della Parte II;	
	29. Foglio 11 particella 1607 subalterno 75–vedasi capitolo 18 della Parte II;	
	30. Foglio 11 particella 1607 subalterno 77 – vedasi capitolo 4 della Parte II;	
	31. Foglio 11 particella 1607 subalterno 78 – vedasi capitolo 3 della Parte II;	
	32.Foglio 11,particella 1607, subalterno 80–vedasi capitolo 24 a seguire;	
	33. Foglio 11 particella 1607 subalterno 83–vedasi capitolo 10 della Parte II;	
	34. Foglio 11 particella 1607 subalterno 85–vedasi capitolo 20 della Parte II;	
	35. Foglio 11 particella 1607 sub 87 ora 528–vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	36. Fg. 11 part. 1607 sub 94, ora 526 e 527–vedasi capitoli 11 e 12 della Parte II;	
	37. Foglio 11 particella 1607 sub. 112 – vedasi capitolo 13 della Parte II;	
	38. Foglio 11 particella 1607 sub. 114 ora 525 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	39.Foglio 11 par. 1607 sub.120 ora 522 e 523 – vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	40. Foglio 11, particella 1607, subalterno 122 – da trattare;	
	41. Foglio 11 particella 1607 subalterno 123–vedasi capitolo 2 della Parte II;	
	42. Foglio 11 particella 1607 subalterno 126–vedasi capitolo 6 della Parte II;	
	43. Foglio 11 particella 1607 subalterno 127–vedasi capitolo 8 della Parte II;	
		87
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	69. Foglio 11 particella 1607 sub. 118 ora 524 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	70. Foglio 11 particella 1607 sub. 121 ora 521 – vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	71. Foglio 11, particella 1607, subalterno 124 – da trattare;	
	72. Foglio 11, particella 1607, subalterno 135 – da trattare;	
	73. Numero di riga saltato nella relazione notarile;	
	74. Foglio 11 particella 1607 sub. 502 – vedasi capitolo 22 della Parte II;	
	75. Foglio 11 particella 1607 sub. 504 – vedasi capitolo 19 della Parte II;	
	76. Foglio 11 particella 1607 sub. 506 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	77. Foglio 11 particella 1607 sub. 508 – vedasi capitolo 21 della Parte II;	
	78. Foglio 11 particella 1607 sub. 511 ora 530 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	79. Foglio 11 particella 1607 sub. 517 – vedasi capitolo 5 della Parte II;	
	80. Foglio 11 particella 1607 sub. 518 – vedasi capitolo 16 della Parte II.	
	II) EDIFICIO “H”:	
	1. Foglio 11, particella 1596, subalterno 13 – da trattare;	
	2. Foglio 11, particella 1596, subalterno 14 – da trattare;	
	3. Foglio 11, particella 1596, subalterno 15 – da trattare;	
	III) EDIFICIO “I”	
	1. Foglio 11, particella 1594, subalterno 18 da trattare.	
	IV) POSTI AUTO SCOPERTI siti nell’area adiacente il complesso immobiliare;	
	a) Foglio 11, particella 1603, subalterno 505 da trattare;	
	b) Foglio 11, particella 1603, subalterno 506 da trattare;	
	c) Foglio 11, particella 1603, subalterno 507 da trattare;	
	d) Foglio 11 particella 1603 subalterno 508 - vedasi capitolo 6 della Parte II;	
	e) Foglio 11 particella 1603 subalterno 510 - vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	89	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

f) Foglio 11, particella 113 – da trattare;

A) PROPRIETA' IMMOBILIARI

complesso edilizio denominato "Casette 1"

Gli immobili, inseriti nella relazione notarile che fanno parte del complesso edilizio in via Casette 18 sono tutti trattati dalla presente perizia, secondo l'elenco che segue, ordinato come la relazione notarile.

D) EDIFICIO "C" – Casette 1

a) Foglio 11, particella 1331, subalterno 49 - da trattare;

b) Foglio 11, particella 1331, subalterno 76 - da trattare;

II) AREA URBANA – Casette 1

a) Foglio 11, particella 1340 – da trattare;

III) APPEZZAMENTI DI TERRENO – via Casette

a) Foglio 11, particella 1301 – da trattare;

b) Foglio 11, particella 1347 – da trattare;

c) Foglio 11, particella 1348 – da trattare;

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili di cui trattasi ed ha determinato il più probabile valore di mercato di ciascuno, la valutazione è riportata con lo stesso ordine dell'elenco di cui sopra.

• Punto n. 11, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 28; posto auto scoperto n.19, (millesimi attribuiti 0,14), l'immobile non è ultimato, perché mancano le opere di finitura per un ammontare di € 101,97, come da computo metrico estimativo "Posto auto 19" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di

mercato” unitario è di mq 1,87.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 1,87 \times \text{€ } 1.948,50 = \text{€ } 3.644,00$, questo è il più probabile valore di mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di € 3.644,00 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell’immobile di € 3.644,00, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$\text{€ } 416.036,11 : 1.000 * \text{M.mi } 0,14 = \text{€ } 58,25$;

- i costi necessari a completare il posto auto n.19 pari a € 101,97;

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, individuato al foglio 11 particella 1607 sub 28, è pari a:

$\text{€ } 3.644,00 - \text{€ } 58,25 - \text{€ } 101,97 = \text{€ } 3.483,78$.

Punto n.19 Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 47 vedasi capitolo 24 a seguire.

Punto n.32 Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 80 appartamento 6/D . Questo immobile è compreso nel preliminare di vendita

a favore di ***** che comprende anche i sub 168 box auto n. 49 e sub 47 posto auto n. 62. Unità immobiliari tutte trattate nel capitolo che

Capitolo 24 -

Contratto Preliminare di compravendita a favore di del 16 ottobre 2013.

In data 25/10/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia di una proposta di acquisto immobiliare del 02 ottobre 2013
- copia “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 16/10/2013”, dell’01/07/2015, che elenca le opere mancanti per ultimare l’appartamento;
- copia documentazione fotografica eseguita dallo scrivente.

Il contratto preliminare di compravendita e la proposta di acquisto immobiliare, registrate il 20 novembre 2015 all’Agenzia delle Entrate - ufficio di Mondovì - al n. 1667 vol.3 riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int. 6, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio “D”, sub 80 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale (millesimi attribuiti 12,61);
- box auto n. 49 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 168 (millesimi attribuiti 1,18);
- posto auto scoperto n.62 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 47 (millesimi attribuiti 0,14).

L'appartamento è libero, mancano complessivamente opere di finitura (appartamento 6/D più box auto n. 49 più posto auto 62) per un ammontare di € 8.937,12, come da computo metrico estimativo "capitolo 24" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00

Sup. balconi al 25% mq 38 x 0,25 = mq 9,50

Sup. Box auto 49 al 30% mq 41 x 0,30 = mq 12,30

Sup. Posto auto n. 62 al 15% mq 12,5 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 98,67

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 98,67 x 1,00 = mq 98,67

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 98,67.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 98,67 x € 1.948,50 = € 192.258,49, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito "...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari".

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita, è di € 207.000,00 oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, pertanto si può

affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di € 192.258,49 (relativo a immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare l'appartamento int.6/D, il box auto n. 49, il posto auto n.62 e i costi in ragione dei millesimi di proprietà per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 192.258,49, occorre sottrarre:

- il costo necessario, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (12,61 + 1,18 +0,14) = € 5.795,38

- il costo necessario a completare l'appartamento int. 6/D è pari € 6.144,99

- il costo necessario a completare il box auto n. 49 è pari a € 2.380,85

- il costo necessario a completare il posto auto n. 62 è pari a € 411,28

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame, è pari a:

€ 192.258,49-€ 5.795,38 - € 6.144,99 - € 2.380,85 - € 411,28 = € **177.525,99**

• **Punto n.40, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 122 (Box n.13/14). Questo immobile è compreso nel preliminare di vendita a favore di ***** che comprende anche i sub. 58 parte (abitazione int. 1B/bis) e il posto auto esterno n.5. **Quest'ultimo immobile**

anche se compreso nel preliminare non è considerato nella stima perché già venduto, con atto notaio Becchetti Alfredo repertorio

n.24791 raccolta 11639 del 24/10/2013, [redacted]

Le Unità immobiliari sub 122 e sub 58/parte sono trattate nel capitolo che segue.

Capitolo 25 - [redacted]

Contratto Preliminare di compravendita a favore di [redacted] del 14 maggio 2014.

In data 13/01/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [redacted] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

-copia del contratto preliminare sopra indicato;

-copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 14/05/2014” gratuito, dell’14/07/2014.

Nel contratto preliminare l’identificativo catastale non è indicato. Poiché l’attuale subalterno catastale n.58 deve essere frazionato poiché comprende sia l’appartamento int. 1/A edificio B [redacted] che l’immobile int. 1/B edificio B [redacted]. Pertanto per l’assegnazione in proprietà occorrerà procedere preliminarmente a un frazionamento del titolo edilizio e del “subalterno” catastale.

Il preliminare riguarda le seguenti unità immobiliari:

-appartamento int. 1/B edificio “B”, distinto in catasto al foglio 11 part.1607, sub 520 (ex 58/parte), posto al piano terra (millesimi attribuiti 9,60). Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020.

-Box auto n. 13/14 distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 122
(millesimi attribuiti 0,94)

L'appartamento è ultimato e abitato, anche il Box auto 13/14 è ultimato e utilizzato. **Il posto auto n. 5, come già sopra indicato, anche se compreso nel preliminare non è considerato nella stima perché già venduto, con atto notaio Becchetti Alfredo repertorio n. 24791 raccolta 11639 del 24/10/2013, alla**

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq $31 \times 1,00 = \text{mq } 31,00$

Sup. corte esclusiva al 5% mq $110 \times 0,05 = \text{mq } 5,50$

Sup. Box auto 13/14 al 30% mq $32 \times 0,30 = \text{mq } 9,60$

Totale mq 46,10

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq $46,10 \times 1,00 = \text{mq } 46,10$

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 46,10.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 46,10 x € 1.948,50 = € 89.826,00, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Anche se il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita, è di € 60.000,00, più basso di quello sopra stimato del 30% circa, si può comunque affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo, in ragione del fatto che occorre procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.

[illegible]

€ 1.461,37 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 1.461,37, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,10) = € 41,60;

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.154 sono pari a € 2,79;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.154, è pari a:

€ 1.461,37 - € 41,60 - € 2,79= € **1.416,98**.

• **Punto n. 55, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 157;

In data 25/10/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito all'immobile sopraindicato, ed ha trovato sul posto il

che ha fornito notizie ed ha esibito copia di una scrittura privata datata 19 dicembre 2013 che gli attribuisce genericamente un posto moto e copia di una planimetria sottoscritta in data 15 febbraio 2013 che identifica il sub.157 di cui trattasi. La scrittura privata considera saldato il posto moto perché compreso nel prezzo del contemporaneo acquisto degli immobili perfezionatesi con atto notaio Taccone Roberto repertorio n.26, raccolta n.

20, sempre del 19 dicembre 2013.

Il Sig. ***** ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di

seguito elencati:

-copia dell'atto notaio Taccone Roberto sopraindicato;

-copia della scrittura privata sopraindicata;

- copia della planimetria sottoscritta che rappresenta l'immobile.

Lo scrivente allega documentazione fotografica eseguita dal medesimo.

La scrittura privata e la planimetria si riferiscono ad un immobile che non

esiste sul posto e non risulta sull'ultimo progetto approvato. Perciò, allo

stato attuale, non esistendo le tramezzature che definiscono il box moto, è

stata denunciata in catasto un'area urbana int. I di mq 7, (millesimi attribuiti

0,14). Per realizzare l'immobile come posto moto, mancano opere per un

ammontare di € 1.583,16, come da computo metrico estimativo "area urbana

sub 157" allegato.

Sup. area urbana al 30% mq 7 x 0,15 = mq 2,10

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,10.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 2,10 \times € 1.948,50 = € 4.091,85$, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.091,85 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.091,85, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,14) = € 58,24;

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.157 sono pari a € 1.583,16;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1607 sub.157, è pari a:

€ 4.091,85 - € 58,24 - € 1.583,16= € **2.450,45**.

Punto n. 63, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 168, box auto int. 49 già trattato nel capitolo 24 sopra riportato.

• **Punto n. 64, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 169;

area urbana di mq 39, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26 + 0,26) attualmente

l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di

€ 13,95, come da computo metrico estimativo "area urbana sub.169"

allegato.

Sup. area urbana al 15%mq 39 x 0,15 = mq 5,85

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 5,85.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 5,85 x € 1.948,50 = € 11.398,72, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 11.398,72 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi

in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 11.398,72, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€ 416.036,11 : 1.000 * M.mi (0,26 + 0,26 + 0,26) = € 324,51;$

- il costo necessario a completare l'area urbana sub.169 è pari a €13,95;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.169, è pari a:

$€ 11.398,72 - € 324,51 - € 13,95 = € 11.060,26.$

• **Punto n. 65, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 170; area urbana di mq 52, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26 + 0,26 + 0,26) attualmente l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 18,14, come da computo metrico estimativo "area urbana sub 170" allegato.

Sup. area urbana al 15% $mq 52 \times 0,15 = mq 7,80$

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 7,80.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$mq 7,80 \times € 1.948,50 = € 15.198,30$, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 15.198,30 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 15.198,30, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,26 x 4) = € 432,68;

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.170 sono pari a € 18,14;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.170, è pari a:

€ 15.198,30 - € 432,68 - € 18,14= € **14.747,48**

Punto n. 66, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 137;

area urbana di mq 52, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26 + 0,26 + 0,26)

attualmente l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 18,14 come da computo metrico estimativo "area urbana sub.137" allegato.

Sup. area urbana al 15% mq 52 x 0,15 = mq 7,80

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 7,80.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 7,80 x € 1.948,50 = € 15.198,30, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 15.198,30 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 2.045,92, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€ 416.036,11 : 1.000 * M.mi (0,14) = € 58,24;$

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.124 sono pari a € 1.081,69;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.124, è pari a:

$€ 2.045,92 - € 58,24 - € 1.081,69 = € 905,99.$

• **Punto n. 72, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 135;

area urbana di mq 13, (millesimi attribuiti 0,26) attualmente l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 5,58 come da computo metrico estimativo "area urbana sub.135" allegato.

Sup. area urbana al 15% $mq 13 \times 0,15 = mq 1,95$

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 1,95.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$mq 1,95 \times € 1.948,50 = € 3.799,57$, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 3.799,57 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 3.799,57, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€ 416.036,11 : 1.000 * M.mi (0,26) = € 108,17;$

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.135 sono pari a € 5,58;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.135, è pari a:

$€ 3.799,57 - € 108,17 - € 5,58 = € 3.685,82$

• **Punto n. 1, Secondo elenco** – Edificio H - Foglio 11, particella 1596, subalterno 13;

- cantina int. A di mq 7, (millesimi attribuiti 0,15) attualmente l'immobile è ultimato.

Sup. Cantina al 30% mq 7 x 0,30 = mq 2,10

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 2,10.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$mq 2,10 \times € 1.948,50 = € 4.091,85$, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 4.091,85 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per

	ASTE GIUDIZIARIE® ultimare le parti comuni del complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.091,85, occorre	ASTE GIUDIZIARIE®
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,15) = € 62,40;	
	Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",	
	individuato al foglio 11 particella 1596 sub.13, è pari a:	
	€ 4.091,85 - € 62,40 = € 4.029,45	
	• Punto n. 2, Secondo elenco – Edificio H - Foglio 11, particella 1596,	ASTE GIUDIZIARIE®
	subalterno 14;	
	- cantina int. B di mq 6, (millesimi attribuiti 0,13) attualmente l'immobile è	
	ultimato.	
	Sup. Cantina al 30% mq 6 x 0,30 = mq 1,80	ASTE GIUDIZIARIE®
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di	
	mercato" unitario è di mq 1,80.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 1,80 x € 1.948,50 = € 3.507,30, questo è il più probabile valore di	ASTE GIUDIZIARIE®
	mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di	
	€ 3.507,30 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per	
	ultimare le parti comuni del complesso.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	109	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 3.507,30, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,13) = € 54,08;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1596 sub 14, è pari a:

€ 3.507,30 - € 54,08 = € **3.453,22**

• **Punto n. 3, Secondo elenco** – Edificio H - Foglio 11, particella 1596, subalterno 15;

- cantina int. C di mq 8, (millesimi attribuiti 0,16) attualmente l'immobile è ultimato.

Sup. Cantina al 30% mq 8 x 0,30 = mq 2,40

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 2,40.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,40 x € 1.948,50 = € 4.676,40, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 4.676,40 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è quello

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.676,40, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,16) = € 66,56;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1596 sub.15, è pari a:

€ 4.676,40 - € 66,56 = € **4.609,84**

• **Punto n. 1, Terzo elenco** – Edificio I - Foglio 11, particella 1594, subalterno 18;

- cantina int. A di mq 9, (millesimi attribuiti 0,17) attualmente l'immobile è ultimato.

Sup. Cantina al 30% mq 9 x 0,30 = mq 2,70

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 2,70.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,70 x € 1.948,50 = € 5.260,95, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 5.260,95 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 5.260,95, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,17) = € 70,73;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1594 sub.18, è pari a:

€ 5.260,95 - € 70,73 = € **5.190,22**

• **Punto a), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 505;

posto auto scoperto n.22, (millesimi attribuiti 0,14) attualmente l'immobile

non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 83,25,

come da computo metrico estimativo "Posto auto 22" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq12 x 0,15= mq 1,80

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 1,80.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 1,80 x € 1.948,50 = € 3.507,30, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 3.507,30 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 3.507,30, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€416.036,11:1.000* M.mi 0,14 = € 58,24;

- il costo necessario a completare il posto auto n. 22 è pari a € 83,25;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub.505, è pari a:

€ 3.507,30 - €58,24 - € 83,25 = € **3.365,81**

• **Punto b), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 506;

posto auto scoperto n.23, (millesimi attribuiti 0,15) l'immobile non è

ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 89,49, come da

computo metrico estimativo "Posto auto 23" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq13 x0,15= mq 1,95

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 1,95.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 1,95 x € 1.948,50 = € 3.799,57, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 3.799,57 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 3.799,57, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,15 = € 62,40;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 23 pari a € 89,49;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub 506, è pari a:

€ 3.799,57 - €62,40 - € 89,49= € **3.647,68**.

• **Punto c), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 507;

posto auto scoperto n.24, (millesimi attribuiti 0,15) l'immobile non è

ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 89,49, come da

computo metrico estimativo "Posto auto 24" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq13 x0,15= mq 1,95

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 1,95.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 1,95 x € 1.948,50 = € 3.799,57, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 3.799,57 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 3.799,57, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,15 = € 62,40;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 24 pari a € 89,49;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub.507, è pari a:

€ 3.799,57 - €62,40 - € 89,49= € **3.647,68**.

• **Punto i), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 516;

posto auto scoperto n.33, (millesimi attribuiti 0,18) attualmente l'immobile

non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97,

come da computo metrico estimativo "Posto auto 33" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è quello

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.384,12, occorre

sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 33 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub 516, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**.

• **Punto j)**, Quarto elenco - Foglio 11, particella 1603, subalterno 517;

posto auto scoperto n.34, (millesimi attribuiti 0,18) attualmente l'immobile

non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97,

come da computo metrico estimativo "Posto auto 34" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 4.384,12, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 34 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub 517, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**.

• **Punto k), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 518;

posto auto scoperto n.35, (millesimi attribuiti 0,18) l'immobile non è

ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97, come da

computo metrico estimativo "Posto auto 35" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 4.384,12, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 35 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub 518, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**

• **Punto 1), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 519;

posto auto scoperto n.36, (millesimi attribuiti 0,18) l'immobile non è

ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97, come da
computo metrico estimativo "Posto auto 36" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.384,12, occorre
sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 36 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub.519, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**.

• **Punto m), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 521;

posto auto scoperto n.37B, (millesimi attribuiti 0,17) attualmente l'immobile

non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97,

come da computo metrico estimativo "Posto auto 37B" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.384,12, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,17 = € 70,73;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 37B pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub 521, è pari a:

€ 4.384,12 - € 70,73 - € 101,97 = € **4.211,42**.

• **Punto o), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 523;

posto auto scoperto n.39, (millesimi attribuiti 0,20) attualmente l'immobile

non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 115,51,

come da computo metrico estimativo "Posto auto 39" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq17 x 0,15 = mq 2,55

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,55.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,55 x € 1.948,50 = € 4.968,67, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.968,67 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.968,67, occorre

sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,20 = € 83,21;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 39 pari a € 115,51;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub 523, è pari a:

€ 4.968,67 - € 83,21 - € 115,51 = € **4.769,95**.

• **Punto p), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 524;

posto auto scoperto n.40, (millesimi attribuiti 0,20) l'immobile non è

ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 115,51, come da

computo metrico estimativo "Posto auto 40" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq17 x 0,15 = mq 2,55

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di

mercato" unitario è di mq 2,55.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,55 x € 1.948,50 = € 4.968,67, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di

€ 4.968,67 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.968,67, occorre

sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,20 = € 83,21;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 40 pari a € 115,51;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",

individuato al foglio 11 particella 1603 sub.524, è pari a:

€ 4.968,67 - € 83,21 - € 115,51 = € **4.769,95**.

• **Punto a), Quinto elenco - Aree Urbane** - Foglio 11, particella n.1630

area urbana di metri quadrati 4,00, priva di valore commerciale, di fatto

destinata all'ampliamento della strada privata di accesso ai lotti confinanti.

• **Punto e), Quinto elenco - Aree Urbane** - Foglio 11, particella n.1634

area urbana di metri quadrati 93,00, priva di valore commerciale, di fatto

destinata all'ampliamento della strada privata di accesso ai lotti confinanti.

• **Sesto elenco - Appezamenti di Terreno**

Gli appezzamenti di terreno che seguono indicati con le lettere a), b), c), d),

e), complessivamente di mq 3.596,00 secondo il progetto approvato P.d.C

71/04 e gli atti d'obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.113690 raccolta

n.40569 del 23 febbraio 2005 e repertorio n.114123 raccolta n.40841 del 29

marzo 2005, devono essere ceduti all'Amministrazione Comunale previa

sistemazione a parcheggio pubblico e verde pubblico. Pertanto sono

appezzamenti di terreno privi di valore commerciale.

• **Punto a), Sesto elenco - Appezamenti di Terreno** -Foglio 11, particella

n.1606 - mq 485,00 fabbricato rurale.

Il fabbricato è stato demolito per realizzare il complesso edilizio di cui

trattasi, l'area del sedime si questo fa parte delle aree che il progetto

approvato e gli atti d'obbligo, cedono all'Amministrazione Comunale di

Albano Laziale, pertanto è un'area priva di valore commerciale.

• Punto b), Sesto elenco - Appezamenti di Terreno - Foglio 11, particella

n.1608– mq 846,00 vigneto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• Punto c), Sesto elenco – Appezamenti di Terreno -Foglio 11, particella

n.1610 - mq 596,00 uliveto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• Punto d), Sesto elenco – Appezamenti di Terreno - Foglio 11,

particella n.1612– mq 1025 vigneto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• Punto e), Sesto elenco - Appezamenti di Terreno - Foglio 11, particella

n.1613– mq 748,00 vigneto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• Punto f), Sesto elenco – Fabbricato rurale Foglio 11 particella 113.

Questo immobile è stato demolito per la realizzazione del complesso

immobiliare denominato “Casette 2”. La particella 113 è stata soppressa a

seguito di Tipo Mappale per l’inserimento dei nuovi edifici.

• Punto a) I – Edificio C, - Foglio 11, particella 133I, sub 49, appartamento

Il sopralluogo riferito all'immobile di cui trattasi, non è stato possibile eseguirlo, perché l'immobile è occupato senza titolo. Sono state assunte informazioni in loco e l'immobile risulta occupato dalla
 Si è tentato di richiedere alla detentrica, tramite raccomandata n.***** inviata in data 03/11/2018, con ricevuta di ritorno, la possibilità di accedere agli immobili ma questa non è stata ritirata, per l'esattezza sulla missiva il postino ha barrato la casella "sconosciuto" e contemporaneamente ha scritto "avvisato 26/11/2018", si allega copia della raccomandata, della busta con le indicazioni di cui sopra, dell'avviso di ricevimento e della ricevuta postale.

In data 16.11.2018 è stato eseguito un sopralluogo esterno all'appartamento, il quale ha una tipologia edilizia corrispondente a quelle degli altri immobili del complesso edilizio, di cui fa parte. Sulla scorta del progetto approvato e dell'accatastamento, acquisiti dagli uffici competenti, si è potuto comunque stimare l'immobile.

Si allega copia delle fotografie eseguite dell'esterno, dallo scrivente.

L'appartamento int. 10/C, si sviluppa su due livelli, piano primo e annesso piano secondo soffitta, è parte dell'edificio "C" ed è individuato al sub 49 particella 1331 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale;

L'appartamento è ultimato dal 2005 e dallo stesso anno abitato, ai fini della stima è applicato il coefficiente di vetustà di 14 anni, pari 0,87 ricavato dal borsino immobiliare, non si applica nessun altro correttore in quanto lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

La superficie commerciale dell'unità Immobiliare di cui trattasi è

determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile (reale) abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00

Sup. balconi al 25% mq 44 x 0,25 = mq 11,00

Totale mq 86,00

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 86,00 x 1,00 = mq 86,00

Coefficiente di vetustà 87% mq 86,00 x 0,87 = mq 74,82

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 74,82.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 74,82 x € 1.948,50 = € 145.786,77 questo è il più probabile valore commerciale di mercato dell’immobile.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, è pari a:

€ 145.786,77 (centoquarantacinquemilasettecentottantasei/77).

• **Punto b) I – Edificio C** - Foglio 11, particella 1331, subalterno 76 int. 22;

box auto P.S1 n. 22, l’immobile è ultimato ed è detenuto senza titolo dalla

. In data 16/11/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo dall’esterno poiché anche questo immobile era oggetto della raccomandata e della situazione illustrata al punto precedente, tuttavia tramite l’accatastamento e il progetto approvato, si è potuto comunque stimare l’immobile.

Superficie box auto al 30% mq 17 x 0,30 = mq 5,10

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di

mercato” unitario è di mq 5,10. Non è applicato il coefficiente di vetustà perché il box è privo di impianti e altri componenti soggetti ad invecchiamento.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 5,10 \times \text{€ } 1.948,50 = \text{€ } 9.937,35$, questo è il più probabile valore di mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Punto II – Area Urbana Casette 1** - Foglio 11 particella 1340 di

mq 6.370;

Trattasi di un terreno residuo, del lotto edificato, privo di diritti edificatori perché completamente utilizzati dalla Concessione Edilizia 31/02. In data 07/11/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito all’immobile di cui trattasi, ed ha eseguito le foto che si allegano.

L’area al momento della denuncia in catasto del complesso edilizio ha assunto l’identificativo catastale sub. 2 della particella 1331 del foglio 11; poi, in occasione del frazionamento catastale necessario per staccare un’area (di mq 485,00, particella 1341), ceduta al Comune di Albano Laziale, l’appezzamento di cui trattasi, ha assunto in catasto l’attuale numero di particella 1340.

Questo terreno per circa il 50% dello stesso, ha una forma eccessivamente stretta e lunga che ne preclude quasi tutti gli utilizzi, l’altro 50%, la cui forma ricorda un quadrato, potrebbe essere utilizzata per “orto ludico” o sistemata a “giardino privato - gioco bimbi”.

Si assume come criterio per la determinazione del più probabile valore di mercato, quello che tiene conto delle culture o attività effettivamente praticabili sul suolo, nella fattispecie, mancando la vocazione agricola della

[illegible]

Il Valore deve essere commisurato all'indennità di esproprio, proporzionata al sacrificio subito, ossia alla diminuzione del prezzo di mercato rispetto alla destinazione giuridica antecedente alla pianificazione che ha imposto il vincolo.

Nel caso di specie, la destinazione è impressa dallo strumento generale al suo primo esordio, pertanto, non esisteva una destinazione precedente se non quella agricola.

Si ritiene che la metodologia per l'individuazione dell'indennizzo che è giuridicamente possibile esigere, sia da stabilirsi, ad hoc, per questo specifico caso. A tal proposito si ritiene che lo "jus aedificandi" continui a inerire il diritto di proprietà con il conseguente obbligo d'indennizzo, da parte della collettività che la utilizza l'area in questione. Si ritiene congruo che il valore dell'area di cui trattasi, "verde pubblico attrezzato" sia simile al valore a metro quadrato delle aree contermini cui è asservita.

Ciò è vero, idealmente, in caso di calcolo del valore per esproprio da parte del Comune. In una trattativa tra privati invece il valore reale è notevolmente inferiore, stante il fatto che nel caso di specie l'Amministrazione Comunale ha dimostrato di non aver nessun interesse, essendo trascorsi 43 anni da quando avrebbe dovuto acquisire tale area e ne esistono mezzi giuridici per obbligare l'Amministrazione all'acquisizione.

Per i motivi suesposti, un privato che acquista tale area, immobilizza il proprio capitale per un tempo indeterminato e nelle more di eventi futuri l'unico utilizzo reale che né può fare concretamente, mancando la vocazione agricola, è relativo ad attività di carattere ludico (parco privato, campi di bocce, ecc.). Mancando, peraltro, un mercato per tali attività, si assume il

[illegible]

mq 1,56 x € 1.948,50 = € **3.039,66**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 3;
posto auto scoperto n.2, l'immobile è ultimato.

Superficie posto auto al 15% mq 10,40 x 0,15 = mq 1,56

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 1,56.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,56 x € 1.948,50 = € **3.039,66**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 4;
posto auto scoperto n.3, l'immobile è ultimato.

Superficie posto auto al 15% mq 10,90 x 0,15 = mq 1,64

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 1,64.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,64 x € 1.948,50 = € **3.195,54**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 5;
posto auto scoperto n.4, l'immobile è ultimato.

Superficie posto auto al 15% mq 11,13 x 0,15 = mq 1,67

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 1,67.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,67 x € 1.948,50 = € **3.254,00** questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 28;

box auto piano interrato n.9, l'immobile è ultimato.

Superficie box auto al 30% $\text{mq } 20,80 \times 0,30 = \text{mq } 6,24$

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 6,24.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 6,24 \times \text{€ } 1.948,50 = \text{€ } 12.158,64$, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via Michelangelo**, - foglio 14, particella 370 subalterno

n.60, magazzino piano interrato n. D/b, l'immobile è ultimato,

Superficie magazzino al 30% $\text{mq } 55,22 \times 0,30 = \text{mq } 16,57$

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 16,57.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 16,57 \times \text{€ } 1.948,50 = \text{€ } 32.286,65$, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via Michelangelo**, - foglio 14, particella 370 subalterno

n.61, magazzino piano interrato n. C/b, l'immobile è ultimato,

Superficie magazzino al 30% $\text{mq } 50,53 \times 0,30 = \text{mq } 15,16$

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 15,16.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 15,16 \times \text{€ } 1.948,50 = \text{€ } 29.539,26$, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via degli Olmi**, - foglio 15, particella 1164 subalterno n.

2, posto auto scoperto piano terra n. 1, l'immobile è ultimato,

Superficie posto auto al 15% mq 10,11 x 0,15 = mq 1,52

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 1,52.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,52 x € 1.948,50 = € **2.961,72**, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via Colonnelle**, - foglio 15, particella 1166 subalterno

n.4, Area urbana piano terra di mq 372,00 l'immobile è ultimato. Il bene non viene stimato perché “parcheggio pubblico” ceduto al Comune di

Castel Gandolfo con atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.46819 raccolta n.12695 del 15.04.1991.

• **Roma via dei Sommozzatori**, - foglio 881, particella 526 subalterno 29,

magazzino piano interrato civico n. 57, l'immobile è ultimato,

Superficie magazzino al 30% mq 460,00 x 0,30 = mq 138,00

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 138,00.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 138,00 x € 2.256,00 = € **311.328,00** questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Roma via dei Corazzieri**, - foglio 881, particella 641 subalterno 27, locale

deposito piano interrato civico n. 62, l'immobile è ultimato,

Superficie locale deposito al 30% mq 5,52 x 0,30 = mq 1,66

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di

[illegible]