Tribunale di Roma

Sezione Fallimentare

Fall. n. 791/2021 – CO.GGI.PAR Srl

G.D. Dott.ssa Caterina Bordo

Curatore: Avv. Luca Giraldi

Relazione di Stima
magazzino con antistante tettoia

sito in

Alviano (TR)

Vocabolo Pupigliano 15

Ing. Maurizio De Blasi
Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma
Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714
ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it
ing.mauriziodeblasi@pec.it

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

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

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

Relazione di Stima

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

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

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

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

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

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

e) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

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

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

m) rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

Risposta ai quesiti:

Quesito a)

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

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

L'immobile oggetto della presente Relazione è costituito da un magazzino con antistante tettoia siti al pianto terra di un piccolo edificio di totali 3 piani fuori terra, sito in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15.

Il bene in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Alviano al fg. 4, p.lla 48, sub. 2 (magazzino), graffato con p.lla 212 (tettoia), Cat. C/2, classe 1, consistenza 64 mq., superficie catastale mq. 84, rendita €. 161,96 (si allega visura catastale **all. 1)** e confina su di un lato con appartamento sub 5 e magazzino sub 4 di altra proprietà, p.lla di terreno 208 su due lati e piazzale p.lla 136 sul quarto lato, salvo altri.

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

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

Le misure rilevate sono riportate nella sottostante tabella, in cui sono indicati anche i coefficienti di ragguaglio applicati, pari a K = 0,50 per il magazzino e K = 0,40 per la tettoia, meglio descritti nella risposta al quesito b).

La superficie ragguagliata è risultata essere pari a **mq. 37,38,** come dettagliato nella seguente tabella:

ambiente	mq	k	tot mq.
magazzino	48,42	0,50	24,21
tettoia	32,92	0,40	13,17
tot mq.	81,34		**37,38**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, richiesta ed ottenuta dall'Agenzia delle Entrate **(all. 2)** non si sono evidenziate difformità, fatta eccezione per la mancata indicazione della piccola porta posteriore della tettoia, ma si fa presente che al momento del sopralluogo, il magazzino versava in condizioni di cattiva manutenzione, mentre la tettoia era assolutamente fatiscente, tanto che il sottoscritto si è attivato per la sua immediata messa in sicurezza, informandone il Curatore.

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

Quesito b)

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

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

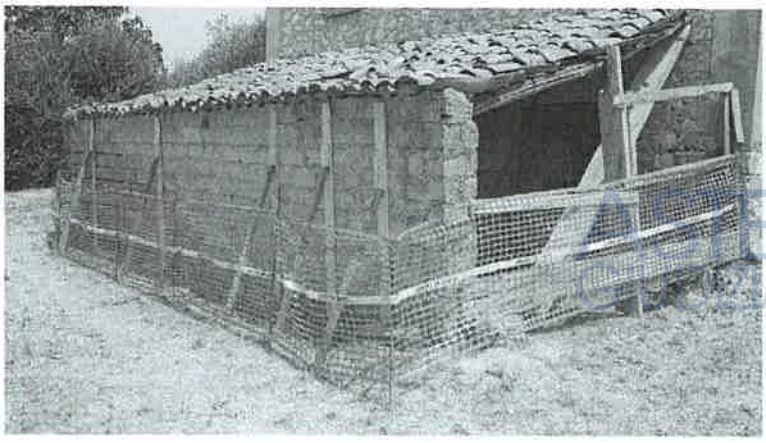
La località è raggiungibile da Roma percorrendo la E35/A1 (Autostrada del Sole), con uscita ad Attigliano, e da lì proseguendo con la SP33 e la SS205 sino al bivio con la Strada Provinciale 30 (S. Valentino) che conduce sino ad Alviano, oppure percorrendo la Strada Statale 3 (Via Flaminia) sino al casello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

Come detto, l'immobile di nostro interesse è sito al piano terra della palazzina. La tettoia che dà accesso al magazzino è posta sul prospetto posteriore dell'edificio, come si evince dalle foto di seguito riportate.

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

La detta tettoia, che ha un'altezza interna variabile da cm 300, nei pressi del muro dell'edificio, a cm 200 sul lato opposto, come detto ha un solo lato totalmente aperto, in corrispondenza del prospetto laterale sinistro della palazzina rispetto alla strada di accesso. Le pareti laterali della tettoia sono in blocchetti di tufo e la copertura in legno con sovrastanti tegole, ma al momento del sopralluogo, si trovavano entrambi in condizioni fatiscenti, a rischio crollo in quanto il muro su cui poggia la struttura della tettoia era notevolmente inclinato verso l'esterno, mentre la tettoia risultava già in parte crollata

A seguito di segnalazione del sottoscritto si è provveduto alla messa in sicurezza della struttura della tettoia, puntellando il muro di sostegno e recintando la zona.



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

Per quanto riguarda invece il magazzino, al quale si accede da un portoncino in legno a doppia anta che, come detto, apre al disotto della tettoia, lo stesso ha soffitto in travi portanti e travetti con sovrastante tavolato di legno.

Le pareti sono allo stato grezzo e il pavimento in battuto di cemento.

E' fornito di n. 3 piccole finestre, una che apre al disotto della tettoia e le altre due ognuna su uno dei due lati corti del magazzino.

La sua altezza interna è di circa cm. 280.

Quesito c)

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

Il sottoscritto ha eseguito una ispezione telematica per immobile, facendo una ricerca sia per immobile censito al Catasto Fabbricati (**all. 3**) che al Catasto Terreni **(all. 4)**, e dall'esame dalla stessa non sono risultati pignoramenti gravanti sul bene.

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

Provenienza

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto nella proprietà della Co.ggi.par. srl in virtù di Atto di Compravendita a rogito notaio Alessandro Pongelli redatto in data 23 marzo 2006, rep. 81309, racc. 7196, Registrato in Orvieto in data 21 aprile 2006 al n. 246 Serie 1T, e trascritto in data 21 aprile 2006, Registro Generale 5174 e Registro Particolare 3183 **(all. 6)**.

Con detto atto venivano trasferiti alla Co.ggi.par. srl, tra gli altri beni:

- *porzione di fabbricato rurale, in stato fatiscente, sviluppantesi al piano terra costituito da due locali adibiti a stalla ed erbaio;*
- *piccolo terreno adiacente alla porzione di cui sopra della superficie catastale di mq. 32 (...)*

quanto sopra è censito nel N.C.T. rispettivamente come segue:

- *Foglio 4, mappale 48 sub. 2, porzione di fabbricato rurale, senza superficie e redditi, con*

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

diritto alla corte n.ro 136 del foglio 4;

- *Foglio 4, mappale 162, di ettari 0.00.32, R.D. €. 0,11, R.A. €. 0,04.*

Si fa presente che:

- la p.lla 162 oggetto di compravendita è stata soppressa in data 18.02.2009 (si allega visura – **all. 7**) ed ha dato origine alla p.lla 212. La stessa, a far data dal 05.06.2009, è stata graffata alla p.lla 48 sub 2 (vedi visura già all. 1) e costituisce di fatto la tettoia oggetto di stima.
- Nell'atto viene riportato il diritto all'utilizzo della corte comune censita con p.lla n. 136.

Trascrizioni atti di provenienza

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

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Alviano fg. 4 - p.lla 48 - sub 2 graffato p.lla 212

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
Dal **10/09/1965** al **23/03/2006**	*********	Notaio Angelo Alcini	10/09/1965	17016	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Spoleto	18/10/1965		4875
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Atto di acquisto			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
Dal **23/03/2006** ad oggi	**CO.GGI.PAR. S.R.L.**, sig.********* per atto di acquisto dal **all. 8)**	Notaio Alessandro Pongelli	23/03/2006	81309	7196
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Terni	21/04/2006	5174	3183
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Orvieto	21/04/2006	246	Serie 1T

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

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

Quesito d)

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

L'immobile oggetto di stima risulta regolarmente accatastato e la planimetria presente in Catasto rispecchia lo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata indicazione, per quanto riguarda la tettoia, della porta che apre sul lato opposto rispetto a quello aperto.

Quesito e)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile è censito con categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, e come tale veniva un tempo utilizzato.

Quesito f)

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

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

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

ID Edifici 358 Epoca Prima dell'800

Stato attuale Modificato

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

Tipologia d'impianto Tipo abitativo di pendio

Recenti interventi di restauro conservativo Si

Volumetria	Tipologia di intervento	Stato di conservazione	Grado di rispetto dell'intervento
Media	Ampliamento corpo prin	Buono	Discreto
Utilizzazione	**Destinazione originale**	**Destinazione annessi**	**Piani**
Continua	Residenziale con stalla	Non accertabile	2 Livelli
Murature	**Intonaco**	**Stato dell'intonaco**	**Note**
Pietra non squadrata	No	-	Foto:54
Tetto	**Gronde**	**Manto di copertura**	
2 Falde	In legno o pianella	Coppi e embrici	
Imbotti	**Infissi**	**Sistema di oscuramento**	
Assenti	In legno	Scuri interni	

Acqua ☑

Energia elettrica ☑

Servizi igienici ☑

Schema

INDICI	
Epoca	20,00
Consistenza	6,48
Destinazione originale	5,00
Conservazione	0,80
Partizioni orizzontali	9,40
Partizioni verticali	6,60
Infissi	0,94
Indice	44,22

Foto

Aprile 2007 Pagina 6 di 51

La scheda è stata redatta nell'aprile del 2007, e quindi prima delle opere di ristrutturazione eseguite a seguito di presentazione della SCIA prot. 1070 del 29 marzo 2011, che hanno interessato internamente n. 3 immobili ed esternamente la sistemazione degli accessi (scale e rampe) agli stessi, come appare nelle sottostanti fotografie

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

Si fa presente che non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio relativo alla tettoia, ma essendo la stessa totalmente pericolante va demolita ed eventualmente ricostruita richiedendo al Comune le relative licenze/permessi.

Quesito g)

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

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

1. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 507, consistenza mq. 112;
2. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 22, consistenza mq. 23;
3. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano S2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 509, consistenza mq. 683;
4. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 515, consistenza mq. 12;
5. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 516, consistenza mq. 12;
6. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 517, consistenza mq. 12;
7. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 518, consistenza mq. 12;
8. Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/2, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 508, consistenza mq. 44;
9. Proprietà per 1/1, categoria F/1, in Roma, Via Casilina 1836, piano T, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 519;
10. Proprietà per 1/1, categoria A/2, in Roma, Via Casilina 1836, piano 2-3, int.9, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 18, consistenza 5 vani;

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

11. Proprietà per 1/1, categoria A/10, in Roma, Via Casilina 1836, piano S/1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 1444, sub 506, consistenza 4,5 vani;
12. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 20, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 509, consistenza mq. 112;
13. Proprietà per 1/1, categoria C/1, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 510, consistenza mq. 125;
14. Proprietà per 1/1, categoria C/6, in Roma, Via Osteria del Finocchio 24/A, piano S1, identificato al Catasto di Roma al foglio 1034, particella 8, sub 511, consistenza mq. 88;
15. Proprietà per 1/1, categoria A/4, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 1, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 3, consistenza vani 1;
16. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 6, consistenza vani 2;
17. Proprietà per 1/1, categoria A/3, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano 2, identificato al Catasto al foglio 4, particella 48, sub 7, consistenza vani 2;
18. **Proprietà per 1/1, categoria C/2, in Alviano (TR), Vocabolo Pupigliano 15, piano T, identificato al Catasto al foglio 4, particella 212, consistenza mq. 64;**
19. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 202, consistenza are 197;
20. Proprietà per 1/1, qualità uliveto, in Alviano (TR), identificato al Catasto al foglio 4, particella 204, consistenza are 20.

Oggetto della presente perizia è esclusivamente l'immobile identificato con numero progressivo 18, e trattasi di un magazzino con antistante tettoia con accesso indipendente e che può essere venduto quindi come singolo Lotto, che verrà nominato **"Lotto 4"**.

Quesito h)

stabilisca se gli immobili sono liberi o occupati, con contratti aventi data certa anteriore alla dichiarazione di

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

fallimento o ad un eventuale pignoramento precedente all'apertura della procedura concorsuale, indicando l'eventuale data di registrazione dei contratti stessi, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di giudizi in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 16 giugno 2022, l'immobile è risultato libero e nella piena disponibilità del Fallimento. Al suo interno sono presenti alcune masserizie, ma è apparso evidente che lo stesso non è utilizzato da tempo.

Si ricorda inoltre che al momento del sopralluogo la tettoia, in particolar modo, è apparsa in condizioni pessime di manutenzione, tanto che si è reso necessario il puntellamento del muro di sostegno e la recinzione per impedirne l'accesso alla stessa.

Quesito i)

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

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

Dall'esame del detto CdU si evince che la stessa rientra nelle aree agricole di conservazione del territorio ed è sottoposta a vincolo idrogeologico **(all. 10)**.

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

Quesito l)

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

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

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

Dalla attenta ricerca eseguita per l'individuazione del valore unitario di mercato per immobili

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

di analoghe caratteristiche di localizzazione e costruzione, effettuata presso le agenzie immobiliari, esaminando numerosi annunci della stampa specializzata, nonché le quotazioni della Agenzia delle Entrate **(all. 11)** e del Borsino immobiliare **(all. 12)**, si sono riscontrati, per immobili residenziali in stato conservativo "*normale*", i seguenti valori immobiliari:

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

Si fa presente che nella Zona, prettamente dedita all'agricoltura, la richiesta di immobili è assolutamente scarsa ed il mercato immobiliare è stagnante.

Inoltre si ricorda come il bene oggetto di stima sia costituito da un magazzino privo di qualsivoglia rifinitura, con antistante tettoia.

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

€./mq. (500,00 + 484,00 + 650,00)/3 = €./mq. 544,67, che si arrotonda ad **€/mq. 545,00**

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

mq. 37,38 x €/mq. 545,00 = €. 20.372,10

<u>interventi di ripristino:</u>

come detto, nel corso del sopralluogo eseguito in data 16 giugno, si è riscontrato che il muro in blocchetti di tufo su cui poggia la struttura della tettoia è notevolmente inclinato verso l'esterno e mostra segni di dissesto. Inoltre la copertura della tettoia è in parte crollata.

La stessa quindi, essendo pericolante, va demolita ed eventualmente ricostruita previa richiesta al Comune dei relativi permessi.

Per i detti interventi il sottoscritto stima un costo di €. 4.000,00, comprensivo dell'onorario del tecnico che verrà incaricato per l'espletamento delle pratiche urbanistiche.

Il valore di stima è pari quindi a:

€. (20.372,10 – 4.000,00) = €. 16.372,10 che si arrotonda

Valore di stima €. 16.300,00 (euro sedicimilatrecento/00)

Quesito m)

rediga, se necessaria, certificazione energetica ape.

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

L'immobile in questione è costituito da un magazzino con antistante tettoia, censito con categoria C/2, per il quale quindi non necessita certificazione energetica APE.

Roma, 20 ottobre 2022

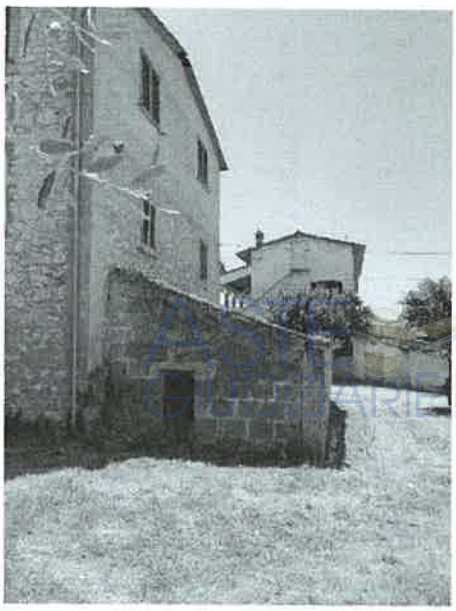
Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi

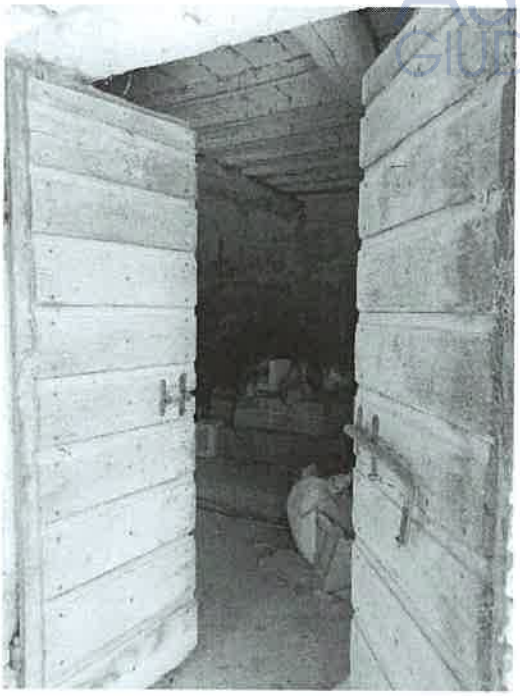
Elenco allegati

1. Visura storica catastale
2. Planimetria catastale
3. Ispezione telematica per immobile al NCEU
4. Ispezione telematica per immobile al NCT
5. Ispezione telematica per soggetto
6. Atto di compravendita
7. Visura storica catastale p.lla 162
8. Nota trascrizione rg 5174, rp 3183 del 21.04.2006 - provenienza
9. Scheda beni storici
10. CdU
11. Quotazioni OMI
12. Quotazioni Borsino immobiliare

Fotografie

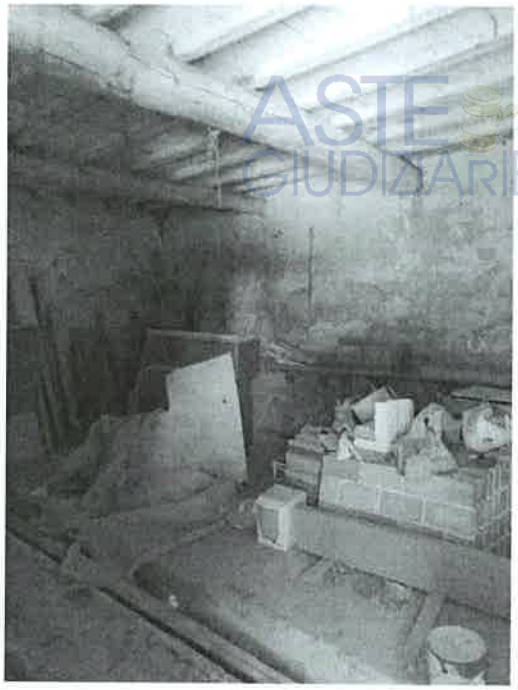


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE.it

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



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