

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà 6/11- Genova
e-mail arch.monicaviale@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE SETTIMA CIVILE R.F. n. 38/2011
FALLIMENTO MANTELLI 1948 SRL
GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA TABACCHI
CURATORE DOTT. S. CARFAGNO
PERITO ESTIMATORE ARCH. M. VIALE

RELAZIONE DI STIMA
Terreni siti in Poli (RM)

IDENTIFICATIVI CATASTALI e CONSISTENZA

I beni oggetto di stima risultano iscritti al Catasto Terreni del Comune di Poli con i seguenti dati:

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie catastale	R.D.	R.A.
				mq		
10	1	pascolo- cespug	2	10.270	€ 3,71	€ 1,59
10	4	pascolo arb	U	5.851	€ 3,97	€ 1,83
		seminativo	4	4.899	€ 11,10	€ 2,54
10	5	seminativo	5	1.570	€ 11,10	€ 2,54
		pascolo arb	U	16.700	€ 3,97	€ 1,83
10	6	pascolo	2	120	€ 4,66	€ 3,10
10	10	seminativo	5	6.990	€ 12,64	€ 2,89
10	17	pascolo arb	U	57.550	€ 38,64	€ 17,83
10	22	seminativo	5	10.180	€ 18,40	€ 4,21
10	23	pascolo	2	32.430	€ 15,07	€ 10,05
10	24	pascolo arb	U	10.390	€ 6,98	€ 3,22
10	27	pascolo arb	U	540	€ 0,36	€ 0,17
10	29	incolto prod	U	320	€ 0,03	€ 0,02
10	30	seminativo	5	4.420	€ 7,99	€ 1,83
10	31	pascolo- cespug	1	7.820	€ 5,25	€ 2,42
10	33	seminativo	5	12.570	€ 22,72	€ 5,19
10	40	uliveto	4	11.104	€ 1,03	€ 1,03
		pascolo arb	U	206	€ 3,97	€ 1,83
10	42	pascolo cespug	3	314	€ 0,14	€ 0,07
10	110	uliveto	4	570	€ 1,03	€ 1,03
10	118	uliveto	4	6.744	€ 1,03	€ 1,03
		pascolo arb	U	566	€ 3,97	€ 1,83
10	127	seminativo	5	4.040	€ 7,30	€ 1,67
10	130	seminativo	5	2.060	€ 3,72	€ 0,85
10	131	seminativo	5	2.110	€ 3,81	€ 0,87
10	132	seminativo	5	3.350	€ 6,06	€ 1,38
10	133	seminativo	5	15.530	€ 28,07	€ 6,42
10	134	seminativo	5	7.330	€ 13,25	€ 3,03
10	135	seminativo	5	4.050	€ 7,32	€ 1,67
10	136	seminativo	5	5.420	€ 9,80	€ 2,24
10	137	seminativo	5	3.890	€ 7,03	€ 1,61
10	138	seminativo	5	6.370	€ 11,51	€ 2,63
10	139	seminativo	5	4.210	€ 7,61	€ 1,74
10	140	seminativo	5	1.120	€ 2,02	€ 0,46
10	141	seminativo	5	8.530	€ 15,42	€ 3,52
10	142	seminativo	5	55	€ 9,94	€ 2,27
10	144	seminativo	5	76	€ 13,74	€ 3,14
10	145	seminativo	5	116	€ 20,97	€ 4,79
10	146	seminativo	5	9.890	€ 17,88	€ 4,09
10	147	seminativo	5	9.410	€ 17,01	€ 3,89
10	150	seminativo	5	8.320	€ 15,04	€ 3,44
10	151	pascolo arb	U	5.910	€ 3,97	€ 1,83

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie catastale	R.D.	R.A.
				mq		
10	153	seminativo	5	97	€ 17,53	€ 4,01
10	154	seminativo	5	43	€ 7,77	€ 1,78
10	156	seminativo	5	20.850	€ 37,69	€ 8,61
10	160	seminativo	5	1.920	€ 5,45	€ 1,88
11	2	seminativo	5	4.490	€ 8,12	€ 1,86
11	14	pascolo- cespug	2	1.440	€ 0,52	€ 0,22
11	16	seminativo	5	19.880	€ 35,94	€ 8,21
11	25	pascolo-cesp	3	5.240	€ 0,54	€ 0,27
11	26	seminativo	5	6.140	€ 11,10	€ 2,54
11	28	bosco ceduo	5	73	€ 0,75	€ 0,38
11	32	pascolo	2	6.085	€ 2,83	€ 1,98
11	33	seminativo	5	4.950	€ 8,95	€ 2,05
11	37	seminativo	5	48	€ 8,68	€ 1,98
11	38	bosco ceduo	5	2.320	€ 0,24	€ 0,12
11	42	pascolo	2	6.390	€ 2,97	€ 1,98
11	43	bosco ceduo	5	5.870	€ 0,61	€ 0,30
11	44	pascolo arb	U	10.390	€ 6,98	€ 3,22
11	55	seminativo	5	2.550	€ 4,61	€ 1,05
11	61	seminativo	5	46	€ 8,31	€ 1,90
11	62	seminativo	5	3.190	€ 5,77	€ 1,32
11	64	seminativo	5	4.180	€ 7,56	€ 1,73
11	65	seminativo	5	6.340	€ 11,46	€ 2,62
11	67	seminativo	5	5.570	€ 10,07	€ 2,30
20	65	uliveto	5	3.560	€ 4,60	€ 3,31
21	15	pascolo arb	U	67.780	€ 45,51	€ 21,00
21	60	bosco ceduo	5	27.720	€ 2,86	€ 1,43
21	61	pascolo	2	101.040	€ 46,96	€ 31,31
21	66	pascolo-cesp	2	149.720	€ 54,13	€ 23,20
21	158	seminativo	5	710	€ 1,28	€ 0,29
21	163	pascolo-cesp	3	5.720	€ 0,59	€ 0,30
21	170	seminativo	5	6.170	€ 11,15	€ 2,55
21	190	uliveto	5	4.390	€ 5,67	€ 4,08
21	191	seminativo	5	6.510	€ 11,77	€ 2,69
21	192	uliveto	5	3.940	€ 5,09	€ 3,66
21	194	seminativo	5	4.420	€ 7,99	€ 1,83
21	195	seminativo	5	6.680	€ 12,07	€ 2,76
21	196	seminativo	5	6.930	€ 12,53	€ 2,86
21	197	seminativo	5	3.170	€ 5,73	€ 1,31
21	198	seminativo	5	1.990	€ 3,60	€ 0,82
21	199	seminativo	5	2.690	€ 4,86	€ 1,11
21	200	seminativo	5	2.470	€ 4,46	€ 1,02
21	201	seminativo	5	2.530	€ 4,57	€ 1,06
21	204	seminativo	5	67	€ 12,11	€ 2,77
21	205	seminativo	5	5.740	€ 10,38	€ 2,37
21	209	seminativo	5	7.770	€ 14,05	€ 3,21
21	210	seminativo	5	5.240	€ 9,47	€ 2,16
21	212	seminativo	5	10.200	€ 18,44	€ 4,21
21	241	pascolo-cesp	3	1.360	€ 0,14	€ 0,07
21	243	seminativo	3	3.620	€ 17,76	€ 5,61
21	244	seminativo	3	3.620	€ 23,55	€ 7,44
21	245	seminativo	3	7.760	€ 38,07	€ 12,02
21	269	seminativo	5	6.720	€ 12,15	€ 2,78
21	274	seminativo	5	8.380	€ 15,15	€ 3,46

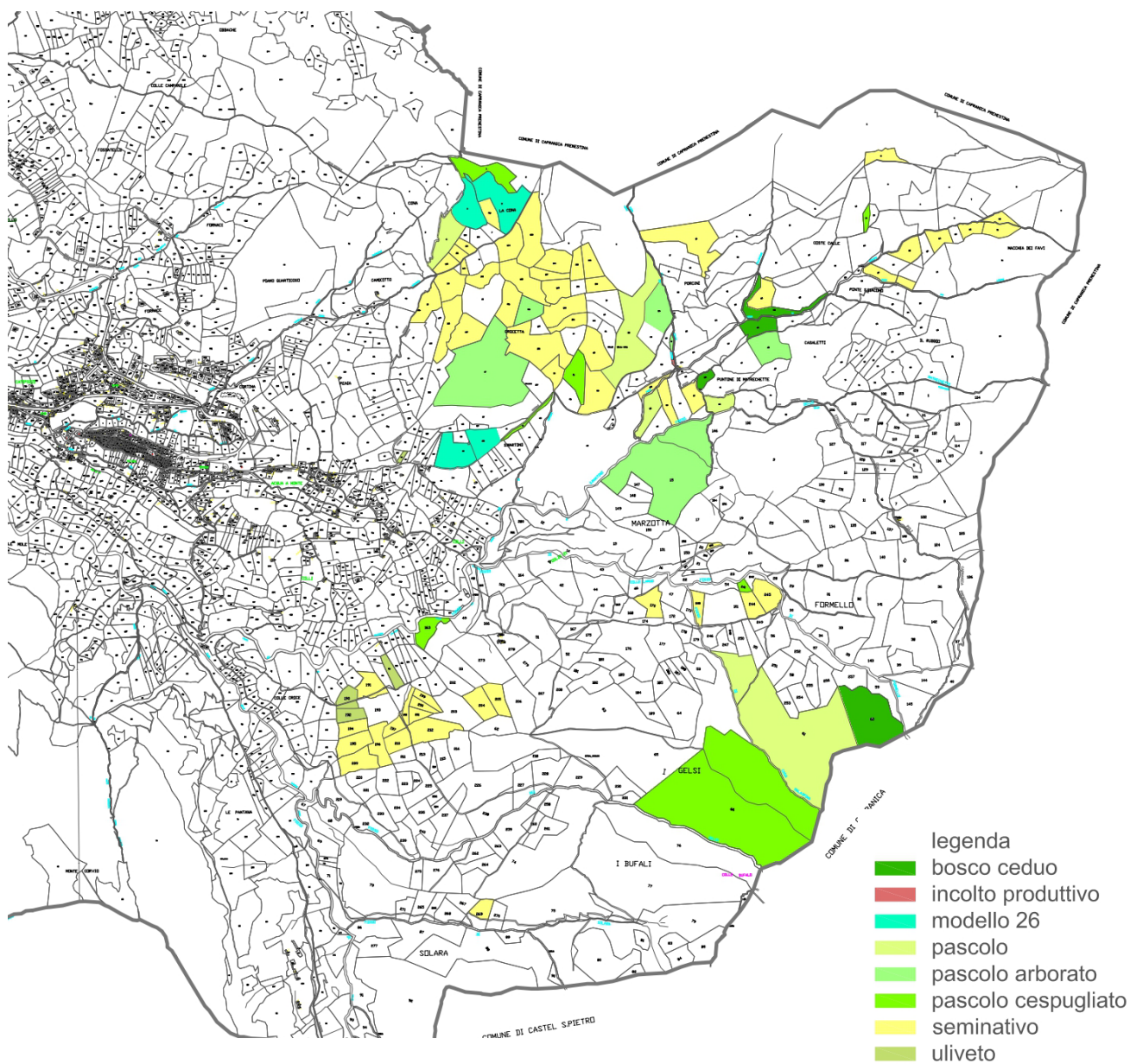
catastralmente in capo a:

- MANTELLI 1948 S.R.L. con sede in GENOVA cf 03810670103 Proprietà per 1/1

Confini (su mappa Catasto Terreni)

Dato l'elevato numero dei terreni oggetto di stima, i confini di ciascuna particella sono individuabili sui singoli estratti di mappa qui allegati sub.2, nonché sull'elaborato grafico sub. B costituito dall'unione dei fogli di mappa catastali.

Comune di Poli individuazione grafica dei beni su mappa catastale



UBICAZIONE DEI TERRENI E DESCRIZIONE

L'ubicazione dei terreni risulta dalle elaborazioni grafiche redatte dalla scrivente, costituite dall'individuazione dei beni su ortofoto e su mappa Catasto Terreni.

Comune di Poli individuazione grafica dei beni su ortofoto



In generale, ad eccezione dei terreni individuati dalle particelle 40 e 118 del foglio 10, ubicati in una zona sostanzialmente pianeggiante e con attitudine alla coltivazione e/o al pascolo, i restanti terreni sono ubicati in zona montuosa, variamente declive, molti dei quali non sono raggiungibili se non attraverso sentieri e/o tracciati non rappresentati sulle mappe catastali.

In generale, allo stato attuale, la qualità catastale dei terreni (pascolo, semi-

nativo, uliveto) non corrisponde più alle condizioni effettive dei terreni stessi, trattandosi di terreni in stato di prolungato abbandono, così da rendere del tutto antieconomica qualunque attività volta al ripristino delle originarie colture.

Per quanto riguarda i terreni in zona boschiva (bosco ceduo) sono anch'essi in stato di abbandono, in assenza di interventi manutentivi nel tempo.

DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 01/08/2011 La scrivente ha depositato istanza al Comune di Poli di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai beni oggetto di stima.

In data 13/08/2011 il Comune di Poli ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 3251, qui allegato sub.3.

Dalla consultazione telematica degli atti comunali, non risultano essere intervenuti varianti allo strumento urbanistico del Comune di Poli vigente alla data del rilascio del suddetto CDU, costituito dalla Variante Generale al PRG approvata con D.G.R. n. 159 del 20/03/2009.

I terreni

- foglio 10 particelle 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 27, 127, 144, 145, 146, 150, 151, 153, 154, 29, 160, 147, 141, 142, 130, 4, 5, 6, 10, 17, 22, 23, 24, 30, 31, 33, 42, 156, 1
- foglio 11 particelle 25, 26, 32, 33, 37, 38, 42, 28, 43, 44, 2, 14, 55, 61, 62, 64, 65, 67, 16
- foglio 20 particella 65
- foglio 21 particelle 190, 191, 192, 194, 196, 158, 170, 198, 199, 200, 241, 243, 244, 245, 197, 201, 204, 212, 209, 210, 60, 61, 15, 163, 195, 205, 274, 66, 269

ricadono in zona E sottozona E3 *Agricola Silvo pastorale*

I terreni

- foglio 10 particelle 40, 110 e 118

ricadono in zona E sottozona E1 *Rurale*.

VINCOLI RICADENTI SUI BENI

Zona sismica

Tutti i terreni siti in Comune di Poli ricadono in zona sismica, già classificata zona sismica di II categoria (S=9) secondo il CDU.

Vincolo idrogeologico

I beni in Poli ricadono in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 art.1.

Vincolo Paesaggistico

Secondo il PTPR Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 i terreni risultano classificati "*Paesaggio naturale*" di cui all'art.21 delle N.T.A..

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni oggetto di stima risultano non occupati e, pertanto, a fini della stima verranno considerati liberi.

Per quanto riguarda i terreni fg.10 part. 40-118, si dà atto che su di essi pende giudizio per usucapione dinanzi al Tribunale di Genova instaurato dal sig. Oreste Panunzi.

Il Fallimento si è costituito in giudizio opponendo l'inammissibilità e/o improponibilità e/o improcedibilità delle domande proposte.

Di tale circostanza ne viene tenuto conto in sede di stima, con l'introduzione di specifico coefficiente di riduzione.

PROVENIENZE

I beni oggetto di stima sono pervenuti a Mantelli 1948 s.r.l. da IMMOBILI & ARTE S.r.l., con sede in Roma, per compravendita con atto a rogito notaio Fabio Novara di Genova Rep. n.85775 del 15/04/2008 al complessivo prezzo di € 50.000,00.

STIMA

CRITERIO DI STIMA

Identificati i beni oggetto di valutazione nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenuto conto dello stato di fatto in cui essi si trovano e dei vincoli gravanti su di essi, si procede alla determinazione del più probabile valore venale dei cespiti in esame, seguendo il criterio sintetico-comparativo.

La valutazione dei terreni viene svolta tramite l'acquisizione dei valori agricoli medi (VAM) pubblicati dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma, applicando ad essi opportuni coefficienti di differenziazione.

Si evidenzia che attualmente la qualità catastale dei terreni (pascolo, seminativo, uliveto) non corrisponde più alle condizioni effettive dei terreni stessi, trattandosi di terreni in stato di prolungato abbandono, così da rendere del tutto antieconomica qualunque attività volta al ripristino delle originarie colture. Per questo motivo e per le specifiche caratteristiche dei beni, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione: qualità e stato, vicinanza ai fabbricati, accessibilità, superficie, destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda i terreni fg.10 part. 40-118, in sede di stima si è tenuto conto del giudizio per usucapione pendente dinanzi al Tribunale di Genova.

Coefficienti di differenziazione dei terreni

Assunti valori unitari prudenziali, occorre considerare gli elementi di diversità che differenziano un terreno rispetto ad un altro.

Tale operazione di differenziazione viene effettuata attraverso l'applicazione di coefficienti che, moltiplicati al valore unitario, permettano di "graduare" le varie situazioni, individuando il valore da assegnare ad ogni cespite in relazione alle diverse caratteristiche che lo distinguono.

Per ciò che riguarda il procedimento di comparazione mediante coefficienti di differenziazione, si vedano i testi di estimo di S. Amicabile, *Corso di estimo*, Hoepli e di M. Tamborrino, *Come si calcola il valore degli immobili*, Il Sole 24 Ore, ove l'utilizzo di coefficienti di ponderazione nell'ambito della stima sintetico-comparativo è ritenuto necessario per apprezzare in modo oggettivo le diversità esistenti tra i beni.

Nel caso di specie, gli elementi che differenziano i terreni sono quelli di seguito elencati:

- qualità e stato
- vicinanza ai fabbricati
- accessibilità
- superficie
- destinazione urbanistica.
- coefficiente riduttivo applicato a causa della natura controversa dei diritti di proprietà sui terreni fg. 10 part.40-118

Stima del più probabile valore di mercato dei terreni

Moltiplicando la superficie catastale dei terreni per il valore unitario e per i coefficienti di differenziazione, si effettua la stima del più probabile valore di mercato dei singoli beni (si veda la tabella qui allegata sub.1).

Fg.	Part.	Superficie catastale	V A M	coefficienti di differenziazione						prodotto dei coeff.	Valore unitario	Valore stimato
				stato	superficie	accessibilità	ubicazione	Destinazione urbanistica	contenzioso pendente			
		mq	€ / mq							€ / mq		
10	1	10.270	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 319,44
10	4	5.851	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 212,32
		4.899	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 177,77
10	5	1.570	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 56,97
		16.700	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 519,44
10	6	120	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,90	0,90	1,00	0,07	€ 0,06	€ 7,00
10	10	6.990	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 285,36
10	17	57.550	€ 0,80	0,30	0,40	0,30	0,90	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 1.342,53
10	22	10.180	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 316,64
10	23	32.430	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 1.008,70
10	24	10.390	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 323,17
10	27	540	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 27,99
10	29	320	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 16,59
10	30	4.420	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 160,39
10	31	7.820	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 283,77
10	33	12.570	€ 0,80	0,30	0,60	1,00	0,80	0,90	1,00	0,13	€ 0,10	€ 1.303,26
10	40	11.104	€ 3,40	0,40	0,60	1,00	0,90	1,00	0,75	0,16	€ 0,55	€ 6.116,08
		206	€ 0,80	0,30	1,00	1,00	0,90	1,00	0,75	0,20	€ 0,16	€ 33,37
10	42	314	€ 0,80	0,30	1,00	1,00	0,80	0,90	1,00	0,22	€ 0,17	€ 54,26
10	110	570	€ 3,40	0,30	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,24	€ 0,82	€ 465,12
10	118	6.744	€ 3,40	0,40	0,70	1,00	0,90	1,00	0,75	0,19	€ 0,64	€ 4.333,69
		566	€ 0,80	0,30	1,00	1,00	0,90	1,00	0,75	0,20	€ 0,16	€ 91,69
10	127	4.040	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 146,60
10	130	2.060	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 74,75
10	131	2.110	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 76,57
10	132	3.350	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 136,76
10	133	15.530	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 483,05
10	134	7.330	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 265,99
10	135	4.050	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 146,97
10	136	5.420	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 196,68
10	137	3.890	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 141,16
10	138	6.370	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 231,15
10	139	4.210	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 152,77
10	140	1.120	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 40,64
10	141	8.530	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 348,23
10	142	55	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 2,85
10	144	76	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 3,94
10	145	116	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 6,01
10	146	9.890	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 403,75
10	147	9.410	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 384,15
10	150	8.320	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 301,92
10	151	5.910	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 214,46
10	153	97	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 5,03
10	154	43	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 2,23
10	156	20.850	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 648,52
10	160	1.920	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 69,67
11	2	4.490	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 101,83
11	14	1.440	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 32,66
11	16	19.880	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 618,35
11	25	5.240	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 190,15

Fg.	Part.	Superficie catastale	V A M	coefficienti di differenziazione						prodotto dei coeff.	Valore unitario	Valore stimato
				stato	superficie	accessibilità	ubicazione	Destinazione urbanistica	contenzioso pendente			
		mq	€ / mq							€ / mq		
11	26	6.140	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 222,81
11	28	73	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 3,78
11	32	6.085	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 220,81
11	33	4.950	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 179,63
11	37	48	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 2,49
11	38	2.320	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 84,19
11	42	6.390	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 231,88
11	43	5.870	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 213,01
11	44	10.390	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 323,17
11	55	2.550	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 57,83
11	61	46	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,50	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 1,49
11	62	3.190	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 72,35
11	64	4.180	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 94,80
11	65	6.340	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 143,79
11	67	5.570	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,50	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 126,33
20	65	3.560	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 145,33
21	15	67.780	€ 0,80	0,30	0,40	0,30	0,80	0,90	1,00	0,03	€ 0,02	€ 1.405,49
21	60	27.720	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,50	0,90	1,00	0,02	€ 0,02	€ 538,88
21	61	101.040	€ 0,80	0,30	0,40	0,30	0,50	0,90	1,00	0,02	€ 0,01	€ 1.309,48
21	66	149.720	€ 0,80	0,30	0,40	0,30	0,50	0,90	1,00	0,02	€ 0,01	€ 1.940,37
21	158	710	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 36,81
21	163	5.720	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 233,51
21	170	6.170	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 223,90
21	190	4.390	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 179,22
21	191	6.510	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,90	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 265,76
21	192	3.940	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 142,97
21	194	4.420	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 160,39
21	195	6.680	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 242,40
21	196	6.930	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 251,48
21	197	3.170	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 115,03
21	198	1.990	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 72,21
21	199	2.690	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 97,61
21	200	2.470	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 89,63
21	201	2.530	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 91,81
21	204	67	€ 0,80	0,30	1,00	0,30	0,80	0,90	1,00	0,06	€ 0,05	€ 3,47
21	205	5.740	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 208,29
21	209	7.770	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 281,96
21	210	5.240	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 190,15
21	212	10.200	€ 0,80	0,30	0,60	0,30	0,80	0,90	1,00	0,04	€ 0,03	€ 317,26
21	241	1.360	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 49,35
21	243	3.620	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 131,36
21	244	3.620	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 131,36
21	245	7.760	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 281,59
21	269	6.720	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 243,86
21	274	8.380	€ 0,80	0,30	0,70	0,30	0,80	0,90	1,00	0,05	€ 0,04	€ 304,09
		851.340										€ 34.545,83

Sulla base dei conteggi sopra esposti, il più probabile valore di mercato dei terreni acquisiti al Fallimento è complessivamente pari a € **34.545,83** compresi i terreni foglio 10 particelle 40-118, su cui pende giudizio di usucapione, stimati complessivamente € 10.574,84.

FORMALITÀ DI PREGIUDIZIO

I certificati ipocatastali ventennali sono in corso di acquisizione da parte del Curatore presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2.

ELENCO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO ESTIMATORE in adempimento dell'incarico

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

Agenzia del Territorio di Roma - Poli

Acquisizione dei seguenti atti catastali

Catasto Terreni estratti di mappa

foglio 10, part. 1-17-23-33-110-118-133-150

foglio 11, part. 2-14-16-32-44-61-67

foglio 20, part. 65

foglio 21, part. 15-60-61-66-163-190-241-269

Catasto Terreni visure storiche per immobile

foglio 10, part. 1-4-5-6-10-17-22-23-24-27-29-30-31-33-40-42-110-118-127-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-144-145-146-147-150-151-153-154-156-160

foglio 11, part. 2-14-16-25-26-28-32-33-37-38-42-43-44-55-61-62-64-65-67

foglio 20, part. 65

foglio 21, part. 15-60-61-66-158-163-170-190-191-192-194-195-196-197-198-199-200-201-204-205-209-210-212-241-243-244-245-269-274

Comune di Poli

Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica

Verifica telematica dello strumento urbanistico attualmente vigente

Indagine catastale richiesta dal Curatore sui terreni confinanti

Agenzia del Territorio di Roma - Poli

Acquisizione dei seguenti atti catastali

Catasto Terreni visure storiche per immobile

foglio 9, part. 3-8-48

foglio 10, part. 7-11-12-37-128-129-143

foglio 11, part. 8-31-51
foglio 20, part. 160-161
foglio 21, part. 65-76
Catasto Terreni visure per soggetto
Ceracchi Silvana
Fantilli Guglielmo
Gifi Gestioni Immobiliari Fondiaria Italiana
Industria Umbra Costruzioni Srl
Porziani Luciana
Porziani Renato
SIGI Società Italiana Gestioni Immobiliari

Elaborati prodotti dal Perito Estimatore

Unione estratti di mappa catasto terreni
Individuazione dei beni su mappe catastali
Individuazione dei beni su ortofoto
Individuazione destinazione urbanistica dei beni
Individuazione dei beni su CTR
Individuazione vincolo idrogeologico dei beni

———000000———

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

Il Perito Estimatore
dott. arch. Monica Viale

Genova, 28 ottobre 2021

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it
--

ELENCO DEGLI ELABORATI GRAFICI PRODOTTI DAL PERITO ESTIMATORE

- ELABORATO A:** Ortofoto con individuazione dei terreni
ELABORATO B: Individuazione catastale dei terreni
ELABORATO C: Individuazione destinazione urbanistica dei beni
ELABORATO D: Individuazione dei beni su CTR
ELABORATO E: Individuazione vincolo idrogeologico dei beni

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO N°1:** Stima dei beni
- ALLEGATO N°2:** Agenzia delle Entrate – Roma Territorio
Catasto Terreni estratto di mappa
foglio 10, part. 1-17-23-33-110-118-133-150
foglio 11, part. 2-14-16-32-44-61-67
foglio 20, part. 65
foglio 21, part. 15-60-61-66-163-190-241-269
Catasto Terreni visure storiche per immobile
foglio 10, part. 1-4-5-6-10-17-22-23-24-27-29-30-31-33-40-42-110-
118-127-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-
144-145-146-147-150-151-153-154-156-160
foglio 11, part. 2-14-16-25-26-28-32-33-37-38-42-43-44-55-61-62-64-
65-67
foglio 20, part. 65
foglio 21, part. 15-60-61-66-158-163-170-190-191-192-194-195-196-
197-198-199-200-201-204-205-209-210-212-241-243-244-245-269-
274
- ALLEGATO N°3:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Co-
mune di Poli prot. n. 3251 del 13/08/2011