

# **Tribunale di Roma**

**Sez. Fallimentare**

**Fallimento n. 435/2013 della Q5 s.r.l. in Liquidazione**

**G.D. Dott. Umberto Gentili**

**Curatore Dott. Orazio Lauri**

## **Stima degli Immobili siti Roma**

**Via G. Belardinelli 20 - 20/A (Isola Farnese)**



**Ing. Maurizio De Blasi**

Via del Ghirlandaio 27 - 00196 Roma

Tel 06.32650466 - Fax 06.32646714

[ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it](mailto:ing.maurizio@studiotecnicodeblasi.it)

[ing.mauriziodeblasi@pec.it](mailto:ing.mauriziodeblasi@pec.it)

## Indice

Capitolo 1 – Premessa	pag. 2
Capitolo 2 – Ubicazione e Descrizione	pag. 3
Capitolo 3 – Provenienza	pag. 4
Capitolo 4 – Aspetti urbanistici	pag. 4
Capitolo 5 – Dati e Caratteristiche Immobili	pag. 5
Capitolo 6 – Ispezioni Ipotecarie	pag. 11
Capitolo 7 – Stima degli Immobili	pag. 13
Capitolo 8 – Riepilogo valori di stima Formazione Lotti	pag. 14

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 dott. Orazio Lauri in qualità di Curatore fallimentare, previa autorizzazione del G.D. dott. Umberto Gentili, di stimare i beni immobili di proprietà della Q5 srl in liquidazione, siti in Roma, in Via Belardinelli 20 (Isola Farnese), costituiti da n. 2 appartamenti ad uso ufficio e due posti auto coperti, nel piano S1, intestati alla Ge.Fin ed un posto auto coperto, sito nello stesso luogo, ma intestato alla Q5 srl **(all.1)**.

Per elaborare la presente relazione di stima il sottoscritto ha esaminato i documenti messi a disposizione dalla Curatela, ha richiesto al N.C.E.U. le visure storiche e le planimetrie, ha eseguito le ispezioni ipotecarie, ed in data 9 luglio 2015, un sopralluogo presso gli immobili.

Si espone la seguente

### **Relazione di Stima**

#### Capitolo 1

#### ***Premesa***

Il sottoscritto è stato incaricato di stimare i Beni sotto indicati, tutti siti in Roma, località Isola Farnese, Via Giuseppe Belardinelli n. 20, di cui i primi quattro intestati alla Ge.Fin srl , ed il 5° intestato alla Q5 srl.

I beni sono:

1. appartamento censito al foglio 44 part. 1963, sub 34
2. appartamento censito al foglio 44 parti. 1963 sub. 35
3. posto auto censito al foglio 44, part. 1963, sub 12
4. posto auto censito al foglio 44, part. 1963, sub 13
5. posto auto censito al foglio 44, part. 1963, sub 14

I detti beni, sono siti in una unica palazzina e quindi nel prosieguo della relazione verranno

esposti inizialmente gli aspetti/caratteristiche comuni a tutti e poi quanto si riferisce ai esclusivamente ai ciascuno di essi.

## Capitolo 2

### ***Ubicazione e Descrizione***

I beni oggetto della presente stima sono costituiti, come detto, da due appartamenti ad uso ufficio al Piano 1° dell'edificio e n. 3 posti auto coperti al Piano S1, tutti siti nello stesso edificio in Roma Via Giuseppe Belardinelli 20.

La zona in cui gli stessi sono allocati, è denominata Isola Farnese, che costituisce la 55<sup>a</sup> zona di Roma, nell'Agro Romano, indicata con Z. LV, nell'area nord della Città, Municipio XV (ex XX), esternamente al GRA, poco dopo La Storta **(all.2)**.

La zona è ben urbanizzata, fornita di tutti i servizi di quartiere come scuole, uffici comunali, trasporti pubblici, Giardini. La Via Cassia la costeggia in prossimità dell'Olgiata.

La palazzina ove sono ubicati gli immobili da stimare è di recente costruzione, edificata nel 2005/2006, con struttura in c.a. rivestita completamente in cortina, ha due piani fuori terra oltre il piano terra adibito ad esercizio Commerciale ed il piano S1, adibito parte a posti auto condominiali, parte a magazzino dell'esercizio commerciale.

Si accede agli immobili percorrendo un vialetto protetto da cancelletto e da ringhiera in ferro. Il portone di ingresso è posto nella parte posteriore della palazzina, è in ferro e vetro ed apre su un androne pavimentato in maioliche di gres e rivestito in parte in marmo travertino. La palazzina è fornito di ascensore che scende sino al Piano S1 e di un impianto di videocitofono.

I posti auto posti al Piano S1, sono raggiungibili anche dalla rampa carrabile con accesso al civ. 20/A, anche essa protetta da cancello.

### Capitolo 3

#### ***Provenienza:***

Gli immobili di cui ai sub 12,13,34,35 (con eccezione quindi del sub 14), oggetto della presente relazione, erano inizialmente di proprietà della Q5, per averli acquistati dalla società "Agricola il Centro srl" in data 4 luglio 2007, con atto a rogito dott. Cesidio Di Fazio, notaio in Roma, rep n. 19133, registrato a Roma III in data 10 luglio 2007 al n. 20880/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma in data 11 luglio 2007 al n. 47791 del registro particolare.

Per quanto attiene l'immobile sub 14 lo stesso è stato acquistato dalla Q5 in data 6 febbraio 2008 dalla Agricola il Centro srl con atto notaio Cesidio Di Fazio trascritto in data 11 febbraio 2008 rep 9017 reg. 16901.

Con conferimento di Ramo di Azienda del 22 dicembre 2009 (**all. 3**) i Beni (1,2,3,4) sono stati conferiti dalla Q5 alla Ge.Fin, con eccezione quindi del posto auto sub 14 che è rimasto invece di proprietà della Q5.

A seguito della Sentenza n. 5371/15 (Cron. 512/15 e Rep. 4925/15), del Tribunale di Roma, Sez. 3° Civile, gli immobili di cui trattasi sono tornati nella proprietà della Q5, ora in fallimento (**all. 4**).

### Capitolo 4

#### ***Aspetti urbanistici***

L'edificio in cui i beni oggetto di stima sono siti, è stato realizzato in forza e conformità di Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Roma, in data 5 maggio 2005 n. 411 e successivo premesso in variante del 21 febbraio 2007, n. 148.

L'istanza per il rilascio della Agibilità è stata regolarmente presentata.

Capitolo 5

### ***Dati e Caratteristiche delle Unità Immobiliari***

Si espongono ora le caratteristiche ed i dati dei singoli immobili.

#### **Immobile n. 1 : appartamento int. 5 - Piano Primo - sub. 34**

##### *Situazione catastale*

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, particella 1963, sub 34, zona censuaria 6, categ. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €. 2.200,11, esso confina con gli appartamenti int: 4 e 6 e con il vano scala.

Si allega visura storica **(all. 5)**

##### *Descrizione*

L'appartamento ad uso ufficio è sito, come detto, al Piano 1° della Palazzina sopra descritta, presenta una pianta a forma pressoché trapezoidale. Si accede allo stesso attraverso un portoncino blindato che apre direttamente nella sala principale che a sua volta dà su un ampio terrazzo che affaccia su una sottostante slargo, in cui una volta a settimana si svolge il mercatino rionale, a poche decine di metri dalla Via Cassia che scorre poco distante.

Oltre la stanza menzionata vi sono ancora: una stanza più piccola, un piccolo disimpegno ed un WC; nella stanza più grande sono predisposti, nella parete confinante con il WC, gli attacchi per il gas e l'acqua.

I pavimenti delle stanze sono in parquet a listelli scuri, mentre il pavimento del WC è in maioliche a rombo cm. 20x20 di colore beige.

Le pareti delle due stanze sono tinteggiate a tempera mentre le pareti del bagno sono rivestite con maioliche cm. 20x33, posizionate verticalmente di colore marrone mélange per le tre file che partono dal pavimento e di colore beige mélange (della stessa tonalità di

quelle del pavimento) per le successive tre file; il bagno è fornito di vasca idromassaggio, di termoarredo e ventola aspiratrice.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sempre in legno con vetratura doppia e protetti da persiane in legno.

L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento autonomo e di condizionatori d'aria con motore posto in un angolo della terrazza.

Dalle due stanze si accede all'ampia terrazza pavimentata con maioliche a rombo cm. 15x15 e perimetrato lateralmente, per la parte vicino all'accesso, con muretti in tufo alti cm. 140 e sormontati da fioriere, per la restante parte da muretti rivestiti in cortina alti cm. 65 e sormontati da una soletta in travertino di cm. 3 con sovrastante ringhiera di cm. 52.

Le tre porte finestre che danno sulla terrazza, sul lato esterno, sono contornate da una cornice in mattoncini.

Nella terrazza è posta la caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ed un attacco per l'acqua.

### *Consistenza*

In occasione del sopralluogo effettuato in data 9 luglio 2015, il sottoscritto ha constatato la rispondenza della situazione attuale con quanto riportato nella planimetria catastale, per verifica, ha rilevato le misure dei vari ambienti e quindi calcolato la superficie commerciale dell'immobile secondo 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.

La superficie ragguagliata dell'immobile è stata determinata considerando il coefficiente  $k=1$ , per la parte coperta, mentre per il terrazzo, il sottoscritto ha fatto riferimento ad un coefficiente  $K = 0,25$ , che tiene conto sia delle sue notevoli dimensioni, ma anche del

valore aggiunto che lo stesso conferisce all'appartamento.

Le superfici sono pertanto risultate essere:

Superfici in mq.			
destinaz. d'uso	sup. commerciale	coef. k	sup. ragguagliata
parte coperta	56,67	1,00	56,67
terrazza	68,20	0,25	17,05
totale	mq. 124,87		mq. 73,72

Si allega planimetria catastale (**all. 6**)

### **Immobile n. 2 : appartamento int. 6 - Piano Primo - sub. 35**

#### *Situazione catastale*

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, particella 1963, sub 35, zona censuaria 6, categ. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €. 2.200,11, esso confina con gli appartamenti int: 5 e 7 e con il vano scala.

Si allega visura storica catastale (**all.7**)

#### *Descrizione*

L'appartamento è accatastato A/10, uso ufficio, ma è al momento utilizzato come abitazione, è sito al Piano 1° della Palazzina sopra descritta, presenta una pianta a forma rettangolare. Si accede allo stesso attraverso un portoncino blindato che apre direttamente nel saloncino, da cui a sua volta si accede ad una ampia terrazza che affaccia su una sottostante slargo, in cui una volta a settimana si svolge il mercatino rionale, a poche decine di metri dalla Via Cassia che scorre poco distante.

Il saloncino è attrezzato con angolo cottura che ha pavimento in parquet, la parete attrezzata è rivestita di maioliche bianche di cm. 10x10, i pensili sono ad incasso con sportelli in legno, vi è inoltre una penisola con pianale in marmo.

Dal salone attraversando un piccolo arco, alla destra dell'angolo cottura, si ha accesso alla



zona notte formata da una stanza da letto, un piccolo disimpegno ed un W.C.

I pavimenti delle stanze sono in parquet a listelli scuri, mentre il pavimento del WC è in maioliche a rombo cm. 20x20 di colore beige.

Le pareti delle due stanze sono tinteggiate a tempera mentre le pareti del bagno sono rivestite con maioliche cm. 20x33, posizionate verticalmente di colore marrone mélange per le tre file che partono dal pavimento e di colore beige mélange (della stessa tonalità di quelle del pavimento) per le successive tre file; il bagno è fornito di vasca idromassaggio e di termoarredo e ventola aspiratrice.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sempre in legno con vetratura doppia e protetti da persiane in legno.

L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento autonomo e di condizionatori d'aria con motore posto in un angolo della terrazza.

Dalle due stanze si accede all'ampia terrazza pavimentata con maioliche a rombo cm. 15x15 e perimetrato lateralmente, per la parte vicino all'accesso, con muretti in tufo alti cm. 140 e sormontati da fioriere, per la restante parte da muretti rivestiti in cortina alti cm. 65 e sormontati da una soletta in travertino di cm. 3 con sovrastante ringhiera di cm. 52.

Le tre porte finestre che danno sulla terrazza, sul lato esterno, sono contornate da una cornice in mattoncini.

Nella terrazza è posta la caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ed un attacco per l'acqua.

### *Consistenza*

In occasione del sopralluogo effettuato in data 9 luglio 2015, il sottoscritto ha constatato la rispondenza della situazione attuale con quanto riportato nella planimetria catastale, per verifica, ha rilevato le misure dei vari ambienti e quindi calcolato la superficie commerciale dell'immobile secondo 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.

La superficie ragguagliata dell'immobile è stata determinata considerando il coefficiente  $k=1$ , per la parte coperta, mentre per il terrazzo, il sottoscritto ha fatto riferimento ad un coefficiente  $K = 0,25$ , che tiene conto sia delle notevoli dimensioni dello stesso, ma anche del valore aggiunto che lo stesso conferisce all'appartamento.

Le superfici sono pertanto risultate essere:

Superfici in mq.			
destinaz. d'uso	sup. commerciale	coef. k	sup. ragguagliata
parte coperta	62,31	1,00	62,31
terrazza	68,38	0,25	17,09
totale	mq. 130,69		mq. 79,40

Si allega planimetria catastale (**all. 8**)

### **Immobili n. 3 - Posto auto coperto, int. 8 – Piano S1 - sub 12**

*Situazione catastale:*

il posto auto in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 44, part. 1963, sub 12, zona cens. 6, categ. C/6, classe 12, consistenza mq. 13, rendita €. 52,37, esso confina con posto auto n. 9, spazio di manovra e parete di confine con esercizio commerciale.

Si allega visura catastale (**all. 9**)

*Descrizione:*

L'immobile consiste in un posto auto coperto sito al Piano S1 della stessa palazzina, con accesso dalla rampa al civ. n. 20/A e pedonalmente dalle scale dell'edificio e dall'ascensore.

Esso è indicato catastalmente con il n. di int. 8, ma sul posto è identificato, con colore

bianco, con il numero 5 e delimitato da strisce sul pavimento.

*Consistenza:*

la consistenza reale del posto auto è di mq. 12,65

si allega planimetria catastale **(all. 10)**

#### **Immobili n. 4 - Posto auto coperto, int. 9 – Piano S1 - sub 13**

*Situazione catastale*

Il posto auto in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, part. 1963, sub 13, zona cens. 6, categ. C/6, classe 12, consistenza mq. 13, rendita €. 52,37, esso confina con posto auto n. 8, spazio di manovra, posto auto n. 10 e parete di confine con esercizio commerciale.

Si allega visura storica catastale **(all.11)**

*Descrizione:*

L'immobile consiste in un posto auto coperto sito al Piano S1 della stessa palazzina, con accesso dalla rampa al civ. n. 20/A e pedonalmente dalle scale dell'edificio e dall'ascensore.

Esso è indicato catastalmente con il n. di int. 9, ma sul posto è identificato con colore bianco, con il numero 6, e delimitato da strisce sul pavimento.

*Consistenza:*

la consistenza reale del posto auto è di mq. 12,65

si allega planimetria catastale **(all.12)**

#### **Immobili n. 5 - Posto auto coperto, int. 10 – Piano S1 - sub 14**

*Situazione catastale*

L'immobile in esame è censito al N.C.E.U del Comune di Roma al foglio 44, part. 1963, sub

14, zona cens. 6, categ. C/6, classe 12, consistenza mq. 13, rendita €. 52,37, esso confina con posto auto n. 9, spazio di manovra e parete di confine con esercizio commerciale.

Si allega visura storica catastale **(all.13)**

*Descrizione:*

L'immobile consiste in un posto auto coperto sito al Piano S1 della stessa palazzina, con accesso dalla rampa al c.v. n. 20/A e pedonalmente dalle scale dell' edificio e dall'ascensore.

Esso è indicato catastalmente con il n. di int. 10, ma sul posto è identificato con colore bianco, con il numero 7, e delimitato da strisce sul pavimento.

*Consistenza:*

la consistenza reale del posto auto è di mq. 12,65

si allega la planimetria catastale **(all. 14)**

Capitolo 6

### ***Ispezioni Ipotecarie***

Il sottoscritto ha eseguito le ispezioni ipotecarie per ognuno degli immobili oggetto di stima dalle quali è emerso che:

A - sugli immobili identificati con i sub: 34,35,12,13 sono state trascritte le seguenti formalità **(all. 15):**

1. trascrizione del 11 luglio 2007, reg. part. 47791 e reg. gen. 125740, atto di compravendita a rogito Notaio Cesidio di Fazio rep. 19133 e rac. 11610, del 4 luglio 2007, con il quale la "Soc. Agricola Il Centro srl" ha venduto alla Q5 srl gli immobili, come sopra identificati.
2. Annotazione del 16 gennaio 2008, reg. part. 1404 e reg. gen. 5221, a rogito del Notaio Gian Vittore Di Fazio, rep 93901 e rac. 7887 del 11 aprile 2007 – Frazionamento pro

quota di Mutuo, ipoteca iscritta in data 3 agosto 2005 al n. 34005 del rep per originari €. 7.000.000 a garanzia di un capitale mutuato di €. 3.500.000,00 a favore della BNL spa.

3. Trascrizione del 12 gennaio 2010, reg. part. 1338 e reg. gen. 2584, a rogito notaio Liguori Gennaro, rep. 50956 e rac. 11940 del 22 dicembre 2009 - Conferimento di Società.
4. Trascrizione del 13 novembre 2012, reg. part. 80936 e reg. gen. 111247, Tribunale di Roma, atto giudiziario rep 460 del 19 ottobre 2012 – Domanda giudiziale di atti soggetti a trascrizione.

**B - Sul sub 14 sono emerse le seguenti formalità (all. 16):**

1. annotazione del 16 gennaio 2008, reg. part. 1400 e reg. gen. 5217, a rogito Notaio Cesidio De Fazio, rep 19467 e rac. 11922 del 16 novembre 2007 – Restrizione di Beni.
2. Annotazione del 16 gennaio 2008, reg. part. 1404 e reg. gen. 5221, a rogito del Notaio Gian Vittore Di Fazio, rep 93901 e rac. 7887, del 11 aprile 2007 – Frazionamento pro quota di Mutuo di ipoteca iscritta in data 3 agosto 2005 al n. 34005 del reg. part., per originari €. 7.000.000 a garanzia di un capitale mutuato di €. 3.500.000,00 a favore della BNL spa.
3. Trascrizione del 11 febbraio 2008 reg. part. 9017 e reg. gen. 16901, a rogito notaio Cesidio Di Fazio, rep 19656 e rac. 12104, del 6 febbraio 2008 - Compravendita
4. Iscrizione del 26 aprile 2012, reg. part. 5598 e reg. gen. 43854 - Tribunale di Roma, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, rep. 597 del 12 aprile 2011.

## Capitolo 7

### ***Stima degli Immobili***

Le descritte unità immobiliari vengono di seguito valutate con il metodo comparativo, ponendo a confronto i prezzi medi di mercato di immobili con le stesse caratteristiche costruttive e situati nella stessa zona di quelli in esame, adottando poi gli accorgimenti più opportuni per rapportare ad essi quelli oggetto di stima.

Il sottoscritto ha ricercato nella zona (ed anche nella stessa palazzina degli immobili in oggetto) appartamenti simili in vendita e rilevando i relativi importi richiesti dal mercato che sono racchiusi in una forbice da €/mq. 1.500,00 ad €/mq. 2.400,00

Ha consultato poi i valori OMI della Agenzia delle Entrate che per la zona in esame si attestano tra €/mq. 2.100,00 – 3.000,00 **(all.17)**. La variabilità è molto legata alla localizzazione esatta del bene, infatti nella zona è sufficiente spostarsi di poco perché mutino le caratteristiche degli edifici.

Si è notato, dalle indagini eseguite dal sottoscritto, che il mercato locale assegna ad immobili simili valori unitari più bassi di quelli dell'OMI e questo ad avviso dello scrivente è dovuto al fatto che le quotazioni OMI fanno riferimento al 2° semestre 2014 e quindi non scontano un ulteriore abbassamento delle quotazioni reali dell'ultimo anno.

Il sottoscritto, da quanto esposto, ha dedotto che il valore unitario indicato dal mercato, ed opportunamente raggugliato all'immobile in esame, è stimato in **€/mq.2.000,00**.

Per quanto attiene i posti auto, considerando che nella zona agli stessi viene assegnato un valore unitario mediamente pari al 50% di quello attribuito ad un appartamento, nel caso in esame si ha  $\text{€/mq } 2.000,00/2 = \text{€/mq. } 1.000,00$ .

In considerazione che il Valore di un Immobile è dato dal prodotto tra la superficie ragguagliata e il valore unitario, rapportato al bene in esame mediante opportuni coefficienti, si hanno, per gli immobili in oggetto, i seguenti valori di stima:

stima immobili n.1 : appartamento int. 5 – sub 34.

mq. 73,72 x €/mq. 2.000,00 = **€. 147.440,00**

stima immobile n. 2: appartamento int. 6 – sub 35

mq. 79,40 x €/mq. 2.000,00 = **€. 158.800,00**

stima immobile n. 3: posto auto n. 8 – sub 12

mq. 12,65 x €/mq. 1.000,00 = **€. 12.650,00**

stima immobile n. 4: posto auto n. 9 - sub 13

mq. 12,65 x €/mq. 1.000,00 = **€. 12.650,00**

stima immobile n. 5: posto auto n. 10 - sub 14

mq. 12,65 x €/mq. 1.000,00 = **€. 12.650,00**

Capitolo 8

### ***Riepilogo Valori di Stima e formazione di Lotti***

#### **Lotto n. 1:**

appartamento sito in Roma, Via Giuseppe Belardinelli n. 20, int. 5, Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, particella 1963, sub 34, zona censuaria 6, categ. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €. 2.200,11, confinante con gli appartamenti int:

4 e 6 e con il vano scala.

**Prezzo di Stima €. 147.440,00 (centoquarantesettemilaquattrocentoquaranta/00)**

**Lotto n. 2:**

appartamento sito in Roma, Via Giuseppe Belardinelli 20, int. 6, Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, particella 1963, sub 35, zona censuaria 6, categ. A/10, classe 1, consistenza vani 3, rendita €. 2.200,11, confinante con gli appartamenti int: 5 e 7 e con il vano scala.

**Prezzo di Stima €. 158.800,00 (centocinquantottomilaottocento/00)**

**Lotto n. 3**

Posto auto coperto, sito in Roma, Via Giuseppe Belardinelli 20/A, int. 8, Piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, part. 1963, sub 12, zona cens. 6, categ. C/6, classe 12, consistenza mq. 13, rendita €. 52,37, confinante con posto auto n. 9, spazio di manovra e parete di confine con esercizio commerciale.

**Prezzo di Stima €. 12.650,00 (dodicimilaseicentocinquanta/00)**

**Lotto n. 4**

Posto auto coperto, sito in Roma, Via Giuseppe Belardinelli 20/A, int. 9, Piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, part. 1963, sub 13, zona cens. 6, categ. C/6, classe 12, consistenza mq. 13, rendita €. 52,37, confinante con posto auto n. 8, spazio di manovra, posto auto n. 10 e parete di confine con esercizio commerciale.

**Prezzo di Stima €. 12.650,00 (dodicimilaseicentocinquanta/00)**



**Lotto n. 5:**

Posto auto coperto, sito in Roma, Via Giuseppe Belardinelli 20/A, int. 10, Piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, al foglio 44, part. 1963, sub 14, zona cens. 6, categ. C/6, classe 12, consistenza mq. 13, rendita €. 52,37, confinante con posto auto n. 9, spazio di manovra e parete di confine con esercizio commerciale.

**Prezzo di Stima € 12.650,00 (dodicimilaseicentocinquanta/00)**

Roma, 29 settembre 2015

Il tecnico estimatore

Ing. Maurizio De Blasi



**Elenco allegati**

- A. fotografie
1. incarico
  2. mappa della zona
  3. atto costitutivo Ge.Fin
  4. sentenza n. 5371/2015
  5. visura storica sub 34
  6. planimetria catastale sub 34
  7. visura storica sub 35
  8. planimetria catastale sub 35
  9. visura storica sub 12
  10. planimetria catastale sub 12

11. visura storica sub 13
12. planimetria catastale sub 13
13. visura storica sub 14
14. planimetria catastale sub 14
15. ispezioni ipotecarie sub 34,35,12,13
16. ispezioni ipotecarie sub 14
17. quotazioni OMI















