

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE - XIV

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 17/2023

(Sentenza n. 42 del 18/23 Gennaio 2023)

Giudice Delegato Dott. Francesco COTTONE

Curatore Avv. Luigi PALMIERI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE della CASILINA PRESAGOMATI srl in liquid.

Con sede in Monte Compatri (RM) cod.fisc./p.iva 04676611009

Oggetto: Valutazione degli immobili siti in comune di Roma, loc. Eur/Montagnola/Grotta
Perfetta - Via Giuseppe Berto, 7.

Premessa

Il sottoscritto Arch. Paolo Gori, con studio in Roma, Viale delle Medaglie d'Oro n. 167, Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n. 13491, all'albo dei CTU al tribunale di Roma, su incarico ricevuto il 22.07.2023 dal Curatore Fallimentare dott. Avv. Luigi Palmieri in merito alla Liquidazione Giudiziale n. 17/2023 redige la presente relazione di stima.

Di seguito i quesiti

- 1) *riscontrare, in base agli atti e alle indagini ipocatastali necessarie, la descrizione dei box (confini, dati catastali, etc.), la loro destinazione, l'esistenza di eventuali vincoli (urbanistici, paesaggistici, archeologici, etc.) e/o diritti a favore di terzi (servitù, enfiteusi, locazioni ultranovennali, etc.);*
- 2) *verificare la consistenza di ciascun box;*
- 3) *accertare l'intervenuto deposito presso il Catasto di planimetrie che riflettano correttamente lo stato dei luoghi, ovvero segnalare le difformità riscontrate;*
- 4) *accertare se i box risultano realizzati in ossequio a titoli autorizzatori ovvero se da essi si discostano e, in tal caso, se risultano ritualmente avviate ed eventualmente concluse le procedure di concessione in sanatoria e se sussistono limiti alla commerciabilità;*
- 5) *stabilire il valore venale in comune commercio sia complessivo dell'intero compendio immobiliare della "Casilina Presagomati srl in liq." sia delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato, precisando le ragioni per cui potrà essere preferibile e conveniente per la Procedura la vendita in blocco dell'intero compendio o la vendita atomistica delle singole unità;*
- 6) *indicare gli oneri condominiali per ciascuna unità immobiliare-*

RISPOSTA AI QUESITI

- 1) *riscontrare, in base agli atti e alle indagini ipocatastali necessarie, la descrizione dei box (confini, dati catastali, etc.), la loro destinazione, l'esistenza di eventuali***

vincoli (urbanistici, paesaggistici, archeologici, etc.) e/o diritti a favore di terzi (servitù, enfiteusi, locazioni ultranovennali, etc.);

a) Descrizione degli immobili oggetto di stima

Gli immobili, n. 7 box auto, si trovano al piano seminterrato S2 di un fabbricato con prevalenza abitativa. L'accesso avviene da Via Giuseppe Berto, n. 7 in zona denominata Eur/Montagnola la loro realizzazione avvenuta intorno alla fine degli anni 90, come da Certificato di Agibilità che si allega, li rende pertinenti delle numerose abitazioni che compongono il fabbricato T3 di Via Giuseppe Berto, n.15 facente parte di una lottizzazione convenzionata E1 – Grottaperfetta – Comparto Z1/3. La costruzione è in struttura portante in Cemento Armato e tamponature in muratura. Il collegamento dell'autorimessa avviene con due corpi scala che fungono anche da vie di fuga, non è stato possibile reperire il Certificato di Prevenzione Incendi ma le numerose aperture di aerazione, la presenza di estintori e le due vie di fuga con porta tagliafuoco le conferiscono le condizioni ideali per l'ottenimento di tale Certificazione (CPI).

Lo stato di manutenzione dei 7 box è buona, risultano vuoti, a parte alcuni oggetti facilmente rimovibili e sommariamente puliti, con serranda per la chiusura esterna in metallo con serratura (all. fotografico). La grandezza è pressoché uguale per tutti e va dai 13 ai 16 mq.

Di seguito l'elenco dei box come da Catasto Urbano Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Roma:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 1 Piano S2	853	741	555	Zona 4 Cat.C/6	04	13 m ²	Euro: 68,48
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 2 Piano S2	853	741	556	Zona 4 Cat.C/6	04	15 m ²	Euro: 79,02
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 4 Piano S2	853	741	558	Zona 4 Cat.C/6	04	16 m ²	Euro: 84,29
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 6 Piano S2	853	741	560	Zona 4 Cat.C/6	04	16 m ²	Euro: 84,29
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 31 Piano S2	853	741	588	Zona 4 Cat.C/6	04	14 m ²	Euro: 73,75
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 32 Piano S2	853	741	589	Zona 4 Cat.C/6	04	14 m ²	Euro: 73,75
ROMA(RM) VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 36 Piano S2	853	741	593	Zona 4 Cat.C/6	04	13 m ²	Euro: 68,48

b) Destinazione d'uso

Gli immobili hanno tutti destinazione d'uso a box auto come correttamente indicato nelle visure catastali

c) Vincoli vincoli (urbanistici, paesaggistici, archeologici, etc.)

Non vi sono vincoli.

d) diritti a favore di terzi (servitù, enfiteusi, locazioni ultranovennali, etc.)

sugli immobili oggetto di liquidazione giudiziale pesa ipoteca in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 - Numero di repertorio 18416/9722 - Data 19/01/2022 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – per una quota Capitale € 2.541.332,23 - Totale € 5.082.664,46

2) verificare la consistenza di ciascun box

Dalle verifiche catastali e dai rilievi sul posto il sottoscritto ritiene che le planimetrie catastali siano conformi allo stato dei luoghi e la dimensione sia corretta rispetto a quella indicata nelle visure catastali

3) accertare l'intervenuto deposito presso il Catasto di planimetrie che riflettano correttamente lo stato dei luoghi, ovvero segnalare le difformità riscontrate

Le planimetrie dei box risultano correttamente depositate e conformi per dimensioni e conformazione

4) accertare se i box risultano realizzati in ossequio a titoli autorizzatori ovvero se da essi si discostano e, in tal caso, se risultano ritualmente avviate ed eventualmente concluse le procedure di concessione in sanatoria e se sussistono limiti alla commerciabilità

Dalle informazioni ricavate da accessi ad enti pubblici, gli immobili risultano regolarmente realizzati in forza dei seguenti titoli edilizi:

Edificio T3 – Via Giuseppe Berto n. 15 lottizzazione convenzionata E1 – Grottaperfetta comparto Z1/3

Progetto n. 12447 del 1992 Conc. Ed. n. 118/c del 15/02/1992 per i piani interrati

Progetto n. 12447 del 1992 Conc. Ed. n. 697/c del 04/09/1996

D.I.A. ex L. 662/96 art. 2 c. 60 p.to 7/e prot. 27555 del 20/06/2000 per piani interrati

D.I.A. ex L. 662/96 art. 2 c. 60 p.to 7/e prot. CM11434 del 15/03/20010 per accorpamento 2 appartamenti piano 6

Agibilita – prot rochiesta n 51993 del 1998 – certificato n. 289 del 09/07/2002

Nulla Osta dei VVF n. 250184/02 e 250185/02 del 29/01/2002 valevoli fino al 08/01/2008 per le autorimesse con box

Si fa presente che il Certificato di Prevenzione Incendi è in corso di aggiornamento come riferito dall'amministrazione Condominiale dott. Carli Pintavalli

5) stabilire il valore venale in comune commercio sia complessivo dell'intero compendio immobiliare della "Casilina Presagomati srl in liq." sia delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da

indagine di mercato, precisando le ragioni per cui potrà essere preferibile e conveniente per la Procedura la vendita in blocco dell'intero compendio o la vendita atomistica delle singole unità.

Dalle analisi fatte il migliore risultato per la procedura è la vendita delle singole unità.

Considerati i quesiti posti dal giudice si ritiene opportuno procedere con la stima dei cespiti con indagine di mercato, con analisi dei prezzi e con capitalizzazione di reddito.

A tal fine si ritiene necessario fornire in questa sede una perizia di stima particolareggiata ed in linea con i principi di "Best Practice" basata sugli standard internazionali. Tale metodo, volto ad escludere criteri soggettivi e privi di riscontri oggettivi e verificabili, dovrà stabilire il valore di Mercato così come stabilito dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS). Gli IVS affrontano una delle problematiche più importanti nella stima degli immobili e cioè la rigorosità del procedimento.

In prima battuta si è proceduto pertanto alla ricerca di recenti compravendite di immobili simili avvenute negli ultimi 30 mesi. Tali dati sono indispensabili per poter determinare il valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto attraverso l'applicazione del MARKET COMPARISON APPROACH (Stima pluriparametrica).

Tale metodologia è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Mediante il programma si è proceduto alla ricerca di compravendite in zona Eur Montagnola del Comune di Roma e nelle zone limitrofe. Tale ricerca non ha purtroppo rilevato un sufficiente numero di compravendite tali da poter permettere l'applicazione di tale metodo.

Appurato quanto sopra e considerato che il compendio in esame risulta essere libero, ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto si ritiene corretto applicare, inoltre, il **metodo della capitalizzazione diretta**, ovvero con il loro valore locativo.

a) Stima dell'immobile alla data odierna

Visto il forte legame tra caratteristiche tipologiche degli immobili e l'effettivo uso, ovvero, la destinazione d'uso a box auto e il loro collegamento quale pertinenza si ritiene necessaria l'effettiva messa a reddito degli stessi, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima denominato "direct capitalization" o anche "metodo della capitalizzazione diretta", il quale converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile.

Il Valore Commerciale viene calcolato moltiplicando il reddito lordo per il moltiplicatore detto "gross rent multiplier (GRM)" nel modo seguente:

$$V = RL \times GRM$$

Dove RL rappresenta il reddito annuo lordo dell'immobile da valutare (canone di mercato) e GRM il rapporto tra il prezzo e il canone di mercato di un immobile (ossia l'inverso del saggio di capitalizzazione).

Determinazione CANONE LOCATIVO ANNUO LORDO

Da ricerche effettuate on-line attraverso i maggiori portali di offerta di immobili in

locazione sono stati trovati alcuni esempi che si allegano.



NUOVO

€ 160/mese

Garage - Box via Vincenzo Cardarelli 18, Ardeatino - Montagnola, Roma

14 m² superficie | S piano

Box con luce, serranda elettrica, posto all'interno di un garage con cancello automatizzato. Anche per auto di grandi dimensioni.

MESSAGGIO



NUOVO

€ 130/mese

Posto auto - moto via Benedetto Croce 68, Ardeatino - Montagnola, Ro...

15 m² superficie | T piano

Affittasi posto auto sito in un complesso residenziale con servizio di portineria. Facile accesso. molto sicuro

MESSAGGIO



€ 190/mese

Garage - Box piazza Federico Marcello Lante 9, Ardeatino - Montagnola...

15 m² superficie | T piano

Piazza Federico Marcello Lante, affittasi box auto di 15 mq con comodo scaffale e serranda ad apertura manuale. Lunghezza 5 metri, larghezza 3 metri, altezza 3,15....

MESSAGGIO



PREMIUM

€ 180/mese

SEFI

Garage - Box piazzale dei Caduti della Montagnola, Ardeatino - Montag...

20 m² superficie | S2 piano

Io Studio Sefi immobiliare propone a Piazza Caduti della Montagnola adiacente ai giardini pubblici un box di mq. 16 posto al primo piano sotto il livello stradale con...

MESSAGGIO VISITA

Considerando la messa a reddito dei box in esame si ritiene congruo prevedere una rendita media annua, per un box di circa 15mq, pari a circa € 1800,00.

Tale canone è stato oggetto di accurata verifica rispetto ai prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare locale per immobili simili offerti in locazione.

Determinazione GRM

Al fine di ottenere il saggio di capitalizzazione dell'immobile da valutare, è stato utilizzato il metodo di stima denominato "band of investment", tecnica che permette di calcolare quanto sopra mediante la somma ponderata dei saggi delle parti finanziarie dell'investimento immobiliare nel seguente modo:

$$i = M \times r + (1 - M) \times e$$

dove M definisce il cosiddetto “Loan to Value” e cioè la percentuale di erogazione di un mutuo per tipologie di immobili simili al bene oggetto di stima, r identifica il tasso di capitalizzazione del mutuo mentre e definisce il saggio di redditività diretta della parte autofinanziata.

Dato per assunto che tipologie di immobili a destinazione connessa alle abitazioni spuntano ad oggi erogazioni finanziarie pari al 80% del capitale (Loan to Value = 80%) per una durata massima che oscilla dai 15 ai 20 anni; verificato inoltre i tassi medi fissi e variabili vigenti applicati per operazioni simili dai principali istituti bancari (desunti dal comunicato stampa della Banca d’Italia - Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM) del quarto trimestre 2023), si è determinato il relativo saggio di capitalizzazione dello stesso e più precisamente:

CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
TASSO FISSO MEDIO	5,22%
TASSO VARIABILE MEDIO	5,79%
Tasso di capitalizzazione del finanziamento	5,505%

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
$i = M \times r + (1 - M) \times e$	
dove:	
M	Loan to Value - percentuale di erogazione finanziamento 80%
r	Tasso di capitalizzazione del finanziamento 5,505%
e	Saggio di redditività 10,0%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
8,440%	

Determinando così un saggio di capitalizzazione pari al 8,440%, il quale conseguentemente definisce un GRM (= 1 / saggio di capitalizzazione) pari a 11,848.

Determinazione valore di MERCATO alla data odierna

Definite le incognite di cui sopra, è ora pertanto possibile determinare il valore commerciale del bene e nella fattispecie:

$$V = RL \times GRM$$

$$Pertanto V = € 1.800,00 \times 11,848 = € 21.326,00$$

Pertanto il valore di mercato di una unità, nell’attuale stato di conservazione e nell’attuale stato occupazionale è pari ad **€ 21.326,00**

Applichiamo ora il procedimento ad ogni singola unità immobiliare che anche se con caratteristiche e stato manutentivo simili, hanno superfici diverse.

Pertanto il prezzo medio/mq sarà di circa (23.326/15 mq = 1.555,00/mq)

Immobilie	Ubicazione	Fg, Part, Sub,	Cons,	Rendita
1	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 1 Piano S2	853 741 555	13 m ²	Euro: 68,48
Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 13mq = € 20.215,00				

2	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7	853 741 556	15 m ²	Euro: 79,02
---	-------------------------	-------------	-------------------	-------------

Edificio T3 Interno 2 Piano S2

Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 15mq = € 23.326,00

3 VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 853 741 558 16 m2 Euro: 84,29
Edificio T3 Interno 4 Piano S2

Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 16mq = € 24.880,00

4 VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 853 741 560 16 m2 Euro: 84,29
Edificio T3 Interno 6 Piano S2

Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 16mq = € 24.880,00

5 VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 853 741 588 14 m2 Euro: 73,75
Edificio T3 Interno 31 Piano S2

Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 14mq = € 21.770,00

6 VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 853 741 589 14 m2 Euro: 73,75
Edificio T3 Interno 32 Piano S2

Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 14mq = € 21.770,00

7 VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 853 741 593 13 m2 Euro: 68,48
Edificio T3 Interno 36 Piano S2

Valore medio di mercato valutato in € 1.555,00 x 13mq = € 20.215,00

b) Stima del valore medio di mercato secondo i Valori OMI e BIR

Si ritiene necessaria una ulteriore valutazione secondo i valori stabiliti dall'Agenzia del Territorio e secondo il Borsa Immobiliare di Roma

**dati desunti dai Rapporti Immobiliari editi dall'Agenzia delle Entrate*

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/MONTAGNOLA (VIA PICO DELLA MIRANDOLA)

Codice zona: D34

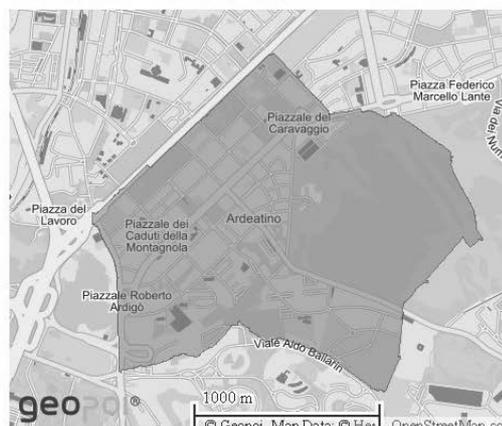
Microzona: 78

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2600	3800	L	9	13	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2250	3300	L	8,5	12,3	L
Box	Normale	1400	2000	L	6,5	9,3	L
Posti auto coperti	Normale	1050	1500	L	5,5	8	L
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	3,3	4,8	L



c) Stima del valore di pronto realizzo alla data del 13/12/2023

Il valore di mercato con assunzione indica il valore di pronto realizzo e viene determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76, tenendo conto che la condizione temporale prevista nell'esplicitazione non possa essere soddisfatta. Per approfondimenti sul concetto di 'assunzione' si rimanda a Linee Guida ABI 2023 (3.1), TEGoVA (EVS 2020 – EVS.1), RICS 2022 (VPS 4.8).

Il valore di mercato con assunzione è pertanto la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore sia costretto a cedere l'immobile in uno stretto limite temporale, ovvero entro il quale l'attività di promozione commerciale non possa consentire le migliori offerte.

Nell'ipotesi di ridurre i tempi necessari alla commercializzazione del complesso immobiliare e, quindi, di ipotizzare di riuscire a vendere l'immobile in un periodo di tempo compreso tra i 6 ed i 12 mesi è necessario considerare uno sconto.

Tale percentuale di sconto viene determinata mediante l'applicazione di coefficienti oggettivi che rappresentano lo stato manutentivo, il contesto immobiliare, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di fungibilità e le vie di comunicazione.

Si ritiene congruo applicare uno sconto di circa il 10% sul valore medio ricavato dalle precedenti valutazioni in modo da ottenere un prezzo che possa essere il più veritiero possibile.

Il valore finale dei cespiti in analisi è il seguente:

Immobilabile	Ubicazione	Fg,	Part,	Sub,	Cons,	Rendita
1	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 1 Piano S2	853	741	555	13 m ²	Euro: 68,48
Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 21.482,50 x 10 = € 19.334,25 arrotondato ad € 19.300,00 (dicannovemilatrecento)						
2	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 2 Piano S2	853	741	556	15 m ²	Euro: 79,02
Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 24.788,00 x 10 = € 22.309,20 arrotondato ad € 22.300,00 (ventiduemilatrecento)						
3	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 4 Piano S2	853	741	558	16 m ²	Euro: 84,29
Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 26.440,00 x 10 = € 23.796,00 arrotondato ad € 23.700,00 (ventitremilasettecento)						
4	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 6 Piano S2	853	741	560	16 m ²	Euro: 84,29
Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 26.440,00 x 10 = € 23.796,00 arrotondato ad € 23.700,00 (ventitremilasettecento)						
5	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 Edificio T3 Interno 31 Piano S2	853	741	588	14 m ²	Euro: 73,75
Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 23.135,00 x 10 = € 20.821,50 arrotondato ad € 21.800,00 (ventunomilaottocento)						
6	VIA GIUSEPPE BERTO n. 7	853	741	589	14 m ²	Euro: 73,75

Edificio T3 Interno 32 Piano S2

Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 23.135,00 x 10 = € 20.821,50 arrotondato ad € 21.800,00 (ventunomilaottocento)

7 VIA GIUSEPPE BERTO n. 7 853 741 593 13 m2 Euro: 68,48

Edificio T3 Interno 36 Piano S2

Valore medio a cui applicare sconto per pronto realizzo € 21.482,50 x 10 = € 19.334,25 arrotondato ad € 19.300,00 (dicannovemilatrecento)

6) indicare gli oneri condominiali per ciascuna unità immobiliare

Dalle informazioni rese dall'amministratore pro-tempore dott. Carlo Pintavalli la Soc. Casilina Presagomati in liquidazione risulta alla data del 13/12/2023 morosa come da comunicazione che si allega:

CONDOMINIO G.BERTO, 15
Via G. Berto, 15 - 00142 ROMA RM
CF: 97219440589
IBAN: IT75R050340328600000004288

Professione esercitata ai sensi della Legge 4/2013

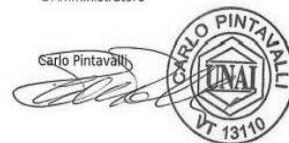
AVVISI DI PAGAMENTO - CASILINA PRESAGOMATI S.R.L. -

	SCADENZA	A DEBITO	TOTALE
GENNAIO 2023			
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/1 (Prop.)	15-01-2023	283,31	
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/2 (Prop.)	15-01-2023	283,31	
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/4 (Prop.)	15-01-2023	283,31	
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/6 (Prop.)	15-01-2023	248,52	
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/31 (Prop.)	15-01-2023	283,31	
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/32 (Prop.)	15-01-2023	283,31	
Residuo anno prec., 2' LIVELLO B/36 (Prop.)	15-01-2023	283,31	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/1 (Prop.)	15-01-2023	30,00	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/2 (Prop.)	15-01-2023	30,00	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/4 (Prop.)	15-01-2023	30,00	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/6 (Prop.)	15-01-2023	30,00	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/31 (Prop.)	15-01-2023	30,00	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/32 (Prop.)	15-01-2023	30,00	
1° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/36 (Prop.)	15-01-2023	30,00	2.158,38
APRILE 2023			
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/1 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/2 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/4 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/6 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/31 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/32 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
2° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/36 (Prop.)	15-04-2023	30,00	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/1 (Prop.)	15-04-2023	377,36	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/2 (Prop.)	15-04-2023	377,36	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/4 (Prop.)	15-04-2023	377,36	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/6 (Prop.)	15-04-2023	377,36	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/31 (Prop.)	15-04-2023	377,36	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/32 (Prop.)	15-04-2023	377,36	
Accantonamento 1' fondo lavori Scia liv. - 2, 2' LIVELLO B/36 (Prop.)	15-04-2023	377,36	2.851,52
GIUGNO 2023			
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/1 (Prop.)	01-06-2023	2,40	
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/2 (Prop.)	01-06-2023	2,40	
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/4 (Prop.)	01-06-2023	2,40	
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/6 (Prop.)	01-06-2023	2,40	
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/31 (Prop.)	01-06-2023	2,40	
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/32 (Prop.)	01-06-2023	2,40	
Preventivo Straordinario Cartella Esattoriale N. 09720239032716419000, 2' LIVELLO B/36 (Prop.)	01-06-2023	2,40	16,80
LUGLIO 2023			
3° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/1 (Prop.)	15-07-2023	30,00	
3° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/2 (Prop.)	15-07-2023	30,00	
3° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/4 (Prop.)	15-07-2023	30,00	
3° Quota Ordinaria, 2' LIVELLO B/6 (Prop.)	15-07-2023	30,00	

	SCADENZA	A DEBITO	TOTALE
3° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/31 (Prop.)	15-07-2023	30,00	
3° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/32 (Prop.)	15-07-2023	30,00	
3° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/36 (Prop.)	15-07-2023	30,00	210,00
OTTOBRE 2023			
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/1 (Prop.)	15-10-2023	30,00	
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/2 (Prop.)	15-10-2023	30,00	
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/4 (Prop.)	15-10-2023	30,00	
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/6 (Prop.)	15-10-2023	30,00	
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/31 (Prop.)	15-10-2023	30,00	
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/32 (Prop.)	15-10-2023	30,00	
4° Quota Ordinaria, 2° LIVELLO B/36 (Prop.)	15-10-2023	30,00	210,00
TOTALE DA SALDARE			5.446,70

S. E. & O.
Roma, 13-12-2023

L'Amministratore



Tali morosità, comprese le quote legate all'ottenimento del CPI autorimessa approvate di recente e messe in scadenza andranno calcolate nel ribasso prezzo a base d'asta.

Le spese condominiali sono suddivise in 4 rate trimestrali di 30€ quindi per ogni box la spesa è pari a 10€/mese.

Conclusioni

A seguito delle operazioni peritali svolte ed esplicate nel dettaglio nella presente relazione, si ritiene utile fornire una tabella di riepilogo dei valori stimati:

immobile 1	fg. 853	part. 741	sub. 555	prezzo di stima finale	€ 19.300,00 (dicannovemilatrecento)
immobile 2	fg. 853	part. 741	sub. 556	prezzo di stima finale	€ 22.300,00 (ventiduemilatrecento)
immobile 3	fg. 853	part. 741	sub. 558	prezzo di stima finale	€ 23.700,00 (ventitremilasettecento)
immobile 4	fg. 853	part. 741	sub. 560	prezzo di stima finale	€ 23.700,00 (ventitremilasettecento)
immobile 5	fg. 853	part. 741	sub. 588	prezzo di stima finale	€ 21.800,00 (ventunomilaottocento)
immobile 6	fg. 853	part. 741	sub. 589	prezzo di stima finale	€ 21.800,00 (ventunomilaottocento)
immobile 7	fg. 853	part. 741	sub. 593	prezzo di stima finale	€ 19.300,00 (dicannovemilatrecento)

Ringraziando per l'attenzione riservata, rimango a vostra completa disposizione per eventuali approfondimenti che riterrete necessari.

Roma, 14/12/2023

Arch. Paolo Gori



11 di 11