

Bocchinfuso Teresa Santa

Dottore Commercialista
Revisore Legale
Via A. Cappellini n. 3
00185 Roma
Tel/Fax 064464040
teresabocchinfuso@gmail.com
teresa.bocchinfuso@legalmail.it

**TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: **G.M.Costruzioni S.r.l.**

R.G. n. **6/2020**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Caterina Liberati**

La sottoscritta Dott.ssa Teresa Santa Bocchinfuso, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al n. AA_007657 presenta la seguente valutazione di stima

Beni presenti nell'attivo del fallimento:

- **CANTINA N. 1** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/6 censita al foglio 40, particella 574, sub 104, rendita catastale 6,97 di mq. 3;
- **CANTINA N. 2** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/6 censita al foglio 40, particella 574, sub 109, rendita catastale 9,30 di mq. 4;
- **CANTINA N. 3** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/2 censita al foglio 40, particella 574, sub 37, rendita catastale 9,92 di mq. 4;
- **CANTINA N. 4** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/2 censita al foglio 40, particella 574, sub 70, rendita catastale 9,92 di mq. 4.

Per quest'ultima cantina era stato sottoscritto un compromesso di compravendita di immobile in data 26/06/2007 con il Sig. Pagano Damiano al prezzo di euro 2.000,00. Non è stato in seguito stipulato il contratto.



Lo scopo della stima è di procedere alla vendita dei cespiti acquisiti all'attivo della procedura, e si è ritenuto opportuno valutare con il metodo per "comparazione diretta" che si basa sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra loro, con altri ed essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

I *parametri tecnici* sono stati ricercati in base alle dimensioni, al metro quadro ed alle caratteristiche dell'immobile.

Il *parametro di natura economica* è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, definito sia con il confronto dei dati statistici dell'OMI, sia contattate alcuna Agenzie Immobiliari di Tivoli e di Villa Adriana.

Detti elementi sono stati adeguati tenendo conto anche delle criticità del mercato immobiliare gravanti in generale su tutti gli immobili ed in particolare per quelli di detta tipologia. Le cantine sono inserite in un complesso immobiliare situato al confine fra Guidonia e Tivoli.

Le cantine saranno vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con il conforto di viste fotografiche.

La consistenza "lorda" dell'immobile secondo le istruzioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, risulta essere di circa 4 mq.

Per il tramite delle fonti sopra individuate i parametri di valore correnti, in zona, sono risultati ricompresi tra €/mq 650,00 ed €/mq 750,00 tenuto conto dello scopo della stima, nonché di tutte le condizioni interferenti ai cespiti sono assegnabili i seguenti valori:

- CANTINA N. 1 superficie commerciale mq 3,00 x €/mq 650,00=1.950,00
- CANTINA N. 2 superficie commerciale mq 4,00 x €/mq 750,00=3.000,00
- CANTINA N. 3 superficie commerciale mq 4,00 x €/mq 750,00=3.000,00
- CANTINA N. 4 superficie commerciale mq 4,00 x €/mq 750,00=1.000,00



Quest'ultima è locata dal Sig. Pagano Damiano con compromesso di compravendita in data 26/06/2007 di euro 2.000,00.

* * * *

Sulle unità immobiliari sopra riportate gravano le seguenti pregiudizievoli:

- **CANTINA N. 1** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/6 censita al foglio 40, particella 574, sub 104, rendita catastale 6,97 di mq. 3;
- **CANTINA N. 3** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/2 censita al foglio 40, particella 574, sub 37, rendita catastale 9,92 di mq. 4;
- **CANTINA N. 4** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/2 censita al foglio 40, particella 574, sub 70, rendita catastale 9,92 di mq. 4.

- **Form. 7184 del 21/09/2016**

Ipoteca giudiziale

Capitale € 6.720,05
Ipoteca € 11.000,00

- **Form. 5473 del 05/07/2017**

Ipoteca giudiziale

Capitale € 19.376,44
Ipoteca € 25.945,49

- **Form. 2922 del 16/04/2018**

Ipoteca legale

Capitale € 25.112,59
Ipoteca € 50.225,18

- **CANTINA N. 2** in Tivoli – Strada di Colle Nocello 14 piano S1 cat. C/6 censita al foglio 40, particella 574, sub 109, rendita catastale 9,30 di mq. 4.
- **Form. 16864 del 20/11/2004**

Ipoteca volontaria frazionata con annotazione **form.1602 del 01/02/2008**

Capitale € 74.000,



Ipoteca € 148.000,00

N:B. – L'importo del capitale e dell'ipoteca grava anche sui subb 82 (appartamento) e 98 (altra autorimessa)

- **Form. 7184 del 21/09/2016**

Ipoteca giudiziale

Capitale € 6.720,05

Ipoteca € 11.000,00

- **Form. 5473 del 05/07/2017**

Ipoteca giudiziale

Capitale € 19.376,44

Ipoteca € 25.945,49

- **Form. 2922 del 16/04/2018**

Ipoteca legale

Capitale € 25.112,59

Ipoteca € 50.225,18

I locali deposito e magazzino non necessitano di Attestazione di Prestazione Energetica.

La sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 14/07/2022

Dott.ssa Teresa Santa Rocchiniuso



Allegati:

- documentazione fotografica;

- visura catastale.

