

TRIBUNALE di ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: n. 6/2020 Associazione Virtus Italia

Giudice Delegato: dott. ssa Barbara Perna

Curatore: avv. Daniele Sferra Carini



RELAZIONE di STIMA LOTTO 3

Relativa al fabbricato sito nel comune di Mazara del Vallo (TP), alla via Friuli Venezia Giulia n. 19, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 173 p.lla 1644 sub 14 (androne comune), sub 15 (cat. A/2) e sub 16 (cat. A/2).

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Luisa CANNAVACCIUOLO
via Monte Zebio, 40 - 00136 ROMA
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma n. 21906

INDICE:

1. OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	pag. 23
4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE	pag. 28
5. REGOLARITÀ URBANISTICO- EDILIZIA DEL BENE	pag. 30
6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE	pag. 33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pag. 34
8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	pag. 34
9. CONDOMINIO	pag. 34
10. VALUTAZIONE DEL BENE	pag. 34
11. CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 39

1. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che in data 08/05/2023 il curatore Avv. Daniele Sferra Carini con Istanza per l'autorizzazione alla nomina di un perito dichiarava che *"... dalla documentazione prodotta dalla Virtus Italia nel procedimento di concordato preventivo e dalle informazioni comunicate allo scrivente risulta che l'Associazione Virtus Italia sia proprietaria di tre immobili, il cui valore per i periti dell'impresa in bonis, geom. Stradella e arch. Empler, risultava essere il seguente:*

- *Via Friuli Venezia Giulia n. 19- Mazara del Vallo = € 405.000;*
- *Via Donato Menichella n. 146 – Roma = € 252.327;*
- *Via Treccani n. 37 – Roma = € 104.998;*

- Alla luce della datazione delle perizie ma soprattutto della non esplicitata conformità dello stato attuale degli immobili con le risultanze catastali, lo scrivente curatore ritiene necessaria la verifica di tali importi con nuove perizie di congruità;

- Per tale attività reputa di officiare l'arch. Luisa Cannavacciuolo, che ha reso valutazioni rapide e realistiche anche in altri fallimenti;

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore chiede la nomina dell'arch. Luisa Cannavacciuolo per le perizie di congruità e verifica della conformità catastale sui tre immobili di proprietà della fallita:

- *Via Friuli Venezia Giulia n. 19- Mazara del Vallo = € 405.000;*
- *Via Donato Menichella n. 146 – Roma = € 252.327;*
- *Via Treccani n. 37 – Roma = € 104.998;*

in guisa da consentire agli organi fallimentari la possibilità di procedere alle vendite competitive ex art. 107, 1° comma, l.f. ... " (cfr allegato)

che il G.D. in data 15/05/2023 autorizzava il Curatore nella nomina del perito con "visto si autorizza ... ";

che la scrivente effettuava in data 27/09/2023 l'accesso forzoso presso il bene immobile, oggetto di relazione, sito in Mazara del Vallo (TP) alla via Friuli Venezia Giulia n. 19, in ausilio della forza pubblica nella persona dell'Ispettore Capo Salvatore Ciro della Polizia Municipale del Comune di Mazara del Vallo e del falegname Tumbiolo Marco Maurizio il quale ha provveduto ausiliato dal falegname sig. Tumbiolo Marco Maurizio all'apertura forzata del portone d'ingresso in legno ed alla sostituzione della serratura;

che la scrivente, durante il sopralluogo al bene oggetto di fallimento, effettuava i rilievi fotografici e architettonici;

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo alla società fallita, per una adeguata tutela di quest'ultima, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i beni come lotti di vendita separati, descritti in n.3 relazioni di stima;

che il bene sito in Roma in Via Giovanni Treccani n. 37, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 1051 p.lla 4 sub 501 cat. A/2 Piano T Interno 1/S Edificio E e il bene sito in Roma in Via Donato Menichella n.146 di cui al fgl 290 p.lla 1574 sub 180, verranno stimati e descritti in altre due distinte relazioni di stima;

alla luce di quanto sopra esposto, la seguente relazione si occuperà della stima della:

- **Piena Proprietà del fabbricato**, sito nel comune di Mazara del Vallo (TP), alla via Friuli Venezia Giulia n. 19, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 173 p.lla 1644 sub 14 (androne comune), sub 15 (cat. A/2) Piano T, sub 16 (cat. A/2) PianoT-1-2.

la seguente relazione si occuperà della stima:

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II. di Roma), nonché l'ufficio tecnico del Comune di Mazara del Vallo (TP), che la sottoscritta ha effettuato, l'accesso in loco, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni nonché la definizione dei confini.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Inquadramento territoriale

Il Lotto 3 è sito in Mazara del Vallo (TP) alla via Friuli Venezia Giulia n. 19, e riguarda **un fabbricato su tre piani fuori terra**.

Il Lotto, composto da un **fabbricato su tre piani fuori terra** è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Mazara del Vallo (TP) al foglio 173 p.lla 1644 **SUB 14** (androne comune), **SUB 15** cat. A/2, Piano Terra, **SUB 16** cat. A/2, Piano T-1-2.

Confini: Va Friuli Venezia Giulia, Via Abruzzo, e bene di cui al fgl 173 p.lla 1642 e bene di cui al fgl 173 p.lla 1645.

Ad oggi, il bene risulta in disuso ed è nella disponibilità della curatela. L'immobile presenta al suo interno mobili, mobili smontati, sedie, scrivanie, cucine e altro materiale, come da inventario che si allega e verrà posto all'asta unitamente ai beni mobili.

Pertanto la valutazione del cespite di cui al Lotto 3 terrà conto anche dei beni mobili presenti in loco, il cui valore forfettario è pari ad € 10.000,00.

Il bene immobile è ubicato nel Comune di Mazara del Vallo (TP) alla Via Friuli Venezia Giulia n. 19, in Quartiere MaKara.

Il quartiere MaKara ha ispirato la nascita e l'istituzione dei Quartieri a Mazara del Vallo, che hanno una propria istituzionalizzazione.

Mazara del Vallo è un comune di Trapani, in Sicilia. Affacciato sul Mar Mediterraneo, alla foce del fiume Màzaro, dista meno di 200 km dalle coste tunisine del Nord Africa. È sede dell'omonima diocesi. La città è uno dei più importanti e noti porti pescherecci del Mediterraneo, base di armamento di una flotta di circa 400 grandi motopescherecci d'altura (con circa 4.000 pescatori imbarcati) che ne fa il principale distretto della pesca in Italia.

Il centro storico, un tempo racchiuso dentro le mura normanne, include numerose chiese monumentali, alcune risalenti all'XI secolo. La parte più antica ha i tratti tipici dei quartieri a impianto urbanistico islamico tipico delle medine, chiamato casba, con le viuzze strette e tortuose, rappresenta una delle pochissime testimonianze architettoniche rimaste della presenza araba in Sicilia e in Italia.

Il centro abitato di Mazara del Vallo si adagia su un dolcissimo declivio che da un'altitudine di alcune decine di metri scende verso il mare.

Il resto del territorio è abbastanza pianeggiante, due fiumi lo attraversano, il Mazaro e l'Arena. Il primo divide in due il centro abitato, il secondo l'immediata periferia est.

Su quest'ultimo, al confine col comune di Castelvetro, è stata eretta una diga che è omonima del lago artificiale a cui ha dato origine, il Lago Trinità.

Nella campagna circostante sono presenti zone umide, siti d'interesse comunitario e riserve naturali. Una loro descrizione più dettagliata è inserita nella sezione aree naturali.

Mazara del Vallo è sede di numerosi luoghi di interesse storico, che rievocano le diverse influenze culturali che ne hanno caratterizzato la storia.

Le attività economiche che contraddistinguono Mazara del Vallo sono principalmente la pesca, il turismo e l'agricoltura.

L'economia cittadina è trainata dal comparto pesca, comprese la lavorazione e la conservazione del pesce, e le costruzioni navali. La città è uno dei più importanti e noti porti pescherecci del Mediterraneo, base di armamento di una flotta di circa 400 grandi motopescherecci d'altura (con circa 4.000 pescatori imbarcati), che rientrano ogni 50-60 giorni.

La città di Mazara è punto finale dell'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo, che si innesta sulla strada statale 115 Sud Occidentale Sicula. Quest'ultima costituisce la circonvallazione della città. Ad inizio agosto 2011, il CIPE ha deliberato lo stanziamento dei fondi per la realizzazione della bretella Mazara-Birgi, che dovrebbe idealmente chiudere l'anello autostradale nella parte occidentale della Sicilia.

Nel territorio comunale, al confine settentrionale con il territorio di Marsala, insiste per un breve tratto anche la strada statale 188 Centro Occidentale Sicula che, a causa della sua eccessiva distanza dal centro abitato, non fa parte dei normali flussi di traffico.

La città è anche servita da diverse strade provinciali, che si addentrano nelle campagne mazaresi, e vengono quindi usate principalmente dai mezzi agricoli:

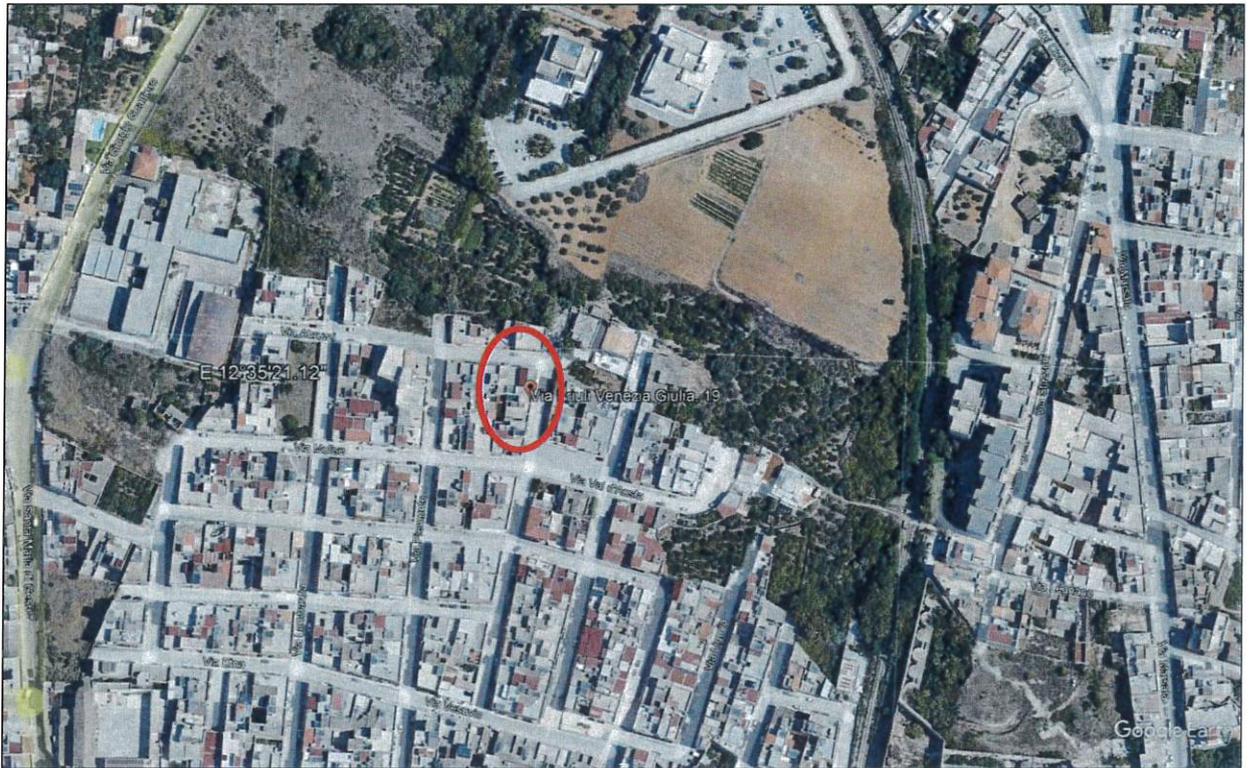
- Strada Provinciale 8 di serie n. 20 di Castelvetro (solo marginalmente, al confine con Salemi)
- Strada Provinciale 25 Mazara – Castelvetro
- Strada Provinciale 38 Mazara – Granitola
- Strada Provinciale 40 allacciamento della SS188 alla SP62
- Strada Provinciale 42 allacciamento SP50 con la SP25
- Strada Provinciale 50 Mazara – Salemi

- Strada Provinciale 62 Marsala – Favara – Ciavolo – Chelbi – Casale Judeo
- Strada Provinciale 65 di Madonna Bona
- Strada Provinciale 66 di Gorgi Tondi
- Strada Provinciale 67 di Giuffro
- Strada Provinciale 70 di Runza
- Strada Provinciale 76 di Roccolino
- Strada Provinciale 85 Celso – Piano Antalbo 1° tronco

Mazara del Vallo è inoltre collegata a Trapani, Marsala, Palermo ed Agrigento da autobus di linea. Dall'agosto 2011 esiste inoltre un collegamento bus con l'aeroporto di Trapani-Birgi operato dall'Azienda Siciliana Trasporti.

Per quanto riguarda il trasporto su rotaia, in città ha sede la Stazione di Mazara del Vallo della linea ferroviaria Palermo-Trapani (via Castelvetro). È presente anche una seconda stazione, la Stazione di San Nicola di Mazara, sita in Contrada San Nicola, ormai in disuso da tempo.

Il porto della città è suddiviso in due bacini: il porto nuovo ed il porto canale. Il primo è artificiale, e, chiuso a ponente dalla diga foranea, si protende per 1.460 metri ad est dall'antemurale curvilineo, a difesa della banchina Mokarta e delle due darsene che si aprono sul versante occidentale, nonché della banchina Edrisi costituente, assieme alla banchina di buon vento, l'approdo turistico sul versante est. Il secondo, è un antico porto naturale ricavato alla foce del fiume Mazaro, che si addentra per circa 700 metri.



Vista da Google Earth



Vista da Google Earth

L'immobile in oggetto trovasi ubicato in Mazara del Vallo alla via Friuli Venezia Giulia n. 19 angolo via Abruzzi, comprendente due unità abitative servite da un piccolo androne comune. Al fabbricato si accede tramite il portone d'ingresso in legno, dal quale a sua volta si accede all'atrio di ingresso che giunge ai vari piani, attraverso il vano scala e l'ascensore. L'intero fabbricato consta di due piani fuori terra ed un secondo piano in parte a terrazzo. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura di conci di tufo dello spessore di cm. 30 circa, i solai sono retti in latero cemento con travetti prefabbricati. I tramezzi sono in segati di tufo dello spessore di cm. 8 legati con malta di cemento. Il collegamento verticale tra i piani avviene tramite una scala in c.a. ed un ascensore (conforme al D.P.R. n° 503 del 24/07/1996 ed alla Direttiva Ascensori 95/16 CE). Le unità immobiliari che compongono il fabbricato si articolano in:

- abitazione unifamiliare posta al piano terra adibita a comunità alloggio con accesso dall'androne-vano scala comune al civ. 19 della via Friuli Venezia Giulia, composta dai seguenti vani: ingresso, cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno, n. 4 camere da tre posti letto, studio/sala lettura, n. 3 wc-doccia, di cui due idonee per disabili e n. 2 ripostigli.

- abitazione unifamiliare posta al piano primo adibita a comunità alloggio con accesso dall'androne-vano scala comune al civ. 19 della via Friuli Venezia Giulia, composta dai seguenti vani: soggiorno, cucina-pranzo, n. 2 disimpegni, n. 2 camere da due posti letto, n. 2 camere da tre posti letto, locale di appoggio per il personale, n. 2 wc-doccia idonee per disabili, wc doccia per il personale, ripostiglio, lavanderia/guardaroba;

- abitazione unifamiliare posta al piano secondo a servizio delle unità di piano terra e primo, con accesso dall'androne-vano scala comune al civ. 19 della via Friuli Venezia Giulia, composta dai seguenti vani: n. 2 disimpegni, segreteria amministrativa, segreteria colloqui, lavanderia, wc-doccia, terrazzo e n. 2 tettoie.

La pavimentazione di tutti i vani è in piastrelle di ceramica. Tutte le pareti e soffitti interni sono rifiniti con intonaco a gesso e successiva tinteggiatura, tranne le pareti dei servizi, che sono invece rivestite con piastrelle in ceramica e per l'altezza di tutta la parete. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono con avvolgibili in pvc e con doppio vetro. Le pareti esterne dell'edificio sono definite con intonaco e tinteggiate.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo, risultava disabitato e abbandonato, ma precedentemente era utilizzato dalla

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, acqua corrente e gas metano.

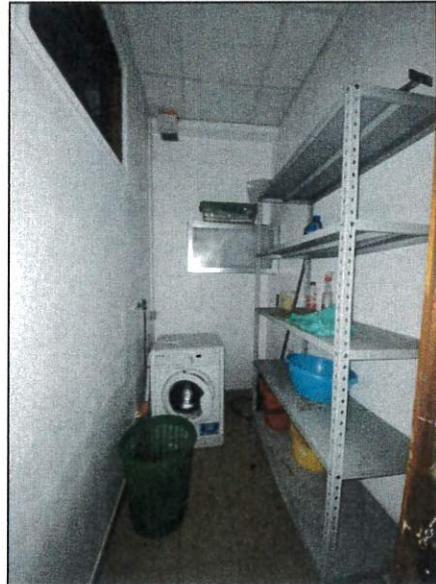
Gli impianti tecnici (elettrico ed idrico) sono conformi alle norme tecniche previsti per l'impiantistica, in particolare, sono state rilasciate dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 dalla ditta "C.M.T. Soc. Coop." in data 11/06/2012 per l'impianto elettrico, dalla ditta "C.M.I. di Farina Maria" in data 11/06/2012 per l'impianto idrico, l'impianto gas, l'impianto riscaldamento e l'impianto di condizionamento. L'approvvigionamento idrico avviene dalla condotta idrica comunale (presa n° 8870). Gli scarichi delle acque reflue si immettono nella fognatura pubblica comunale, giusta autorizzazione allo scarico n° 4503-1 del 19/04/2012. L'immobile risulta conforme alle disposizioni della Legge n° 13 del 09/01/89 in materia di 'Eliminazione Barriere Architettoniche', in quanto esistono le condizioni per la fruibilità dell'edificio in oggetto, da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale. *Si allega la documentazione citata.*

Inoltre sono presenti condizionatori inverter. È presente una caldaia per l'acqua sanitaria.

Il tutto è di sufficiente qualità e in sufficiente stato di conservazione.



Prospetti su Via Friuli Venezia Giulia e su Via Abruzzi



Ambienti del Piano Terra



Ambienti del Piano Terra





Ambienti del Piano Primo





Particolari terrazzo del Secondo Piano

La dotazione impiantistica del compendio è la seguente:

- Impianto elettrico;
- Impianto luci d'emergenza;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto di gas metano;
- Impianto di riscaldamento.

Si riportano di seguito la documentazione relativa alle verifiche previste dalla normativa vigente per i diversi impianti nonché le certificazioni, che si allegano:

RELAZIONE TECNICA SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
(19/12/2017):

Nella relazione tecnica sono evidenziate le soluzioni adottate nella redazione progettuale allegata alla Scia del 05/01/2018 n. codice pratica 96237940588-03012018-1751, "... *al fine di rendere conforme alle esigenze di coloro che hanno una ridotta capacità motoria o sensoriale in forma temporanea o permanente ...*" (cfr allegato).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DM 37/08 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

il Legale rappresentante dell'Impresa Centro Manutenzione Impianti, esecutrice dell'impianto di riscaldamento al fabbricato sito in Mazara del Vallo (TP) alla Via Friuli Venezia Giulia n. 19, dichiarava "... *che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte...*" (cfr allegato).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DM 37/08 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:

il Legale rappresentante dell'Impresa Centro Manutenzione Impianti, esecutrice dell'impianto idrico-sanitario al fabbricato sito in Mazara del Vallo (TP) alla Via Friuli Venezia Giulia n. 19, dichiarava "... *che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte...*" (cfr allegato).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DM 37/08 – IMPIANTO CONDIZIONAMENTO:

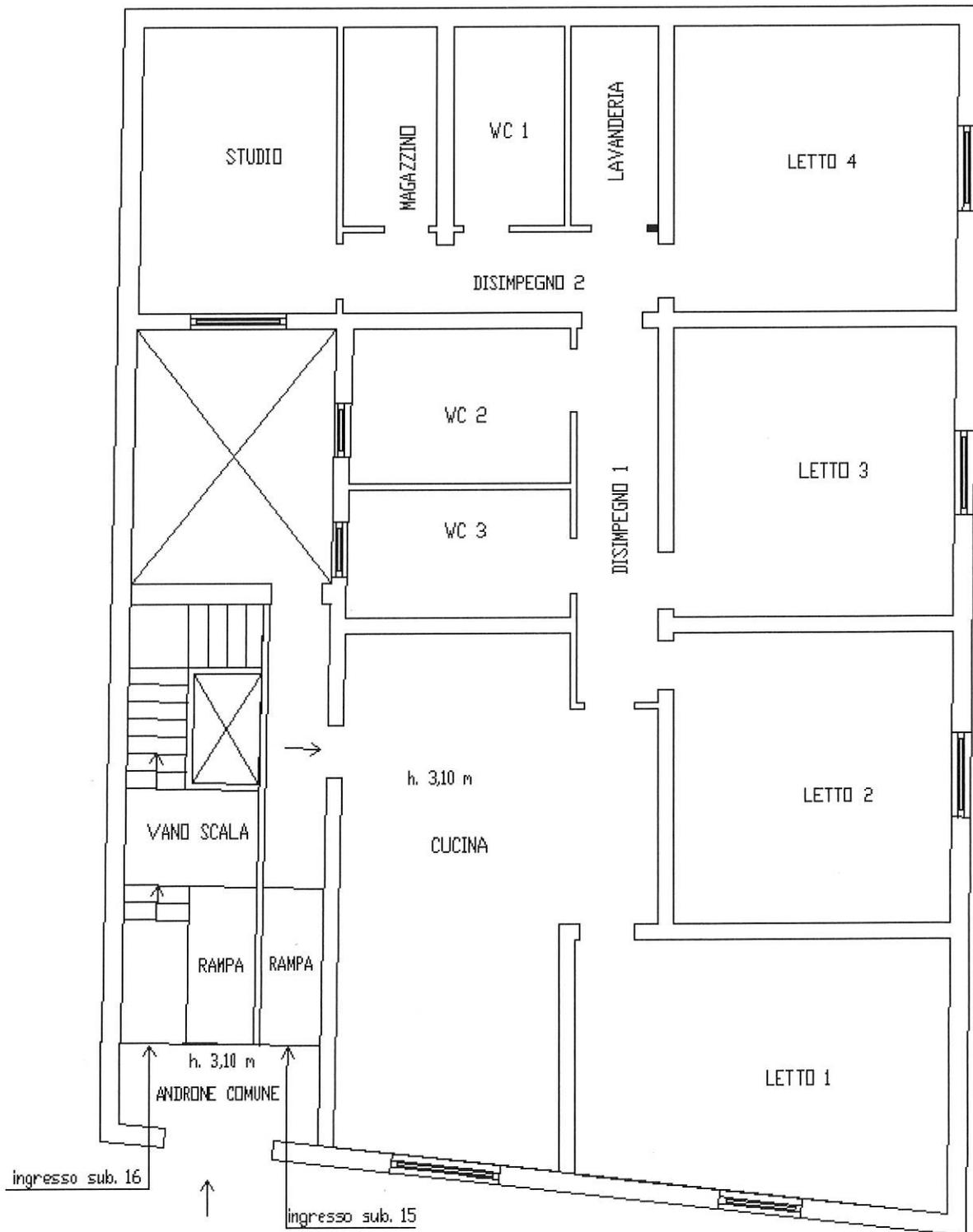
il Legale rappresentante dell'Impresa Centro Manutenzione Impianti, esecutrice dell'impianto di condizionamento al fabbricato sito in Mazara del Vallo (TP) alla Via Friuli Venezia Giulia n. 19, dichiarava "... *che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte...*" (cfr allegato).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DM 37/08 – IMPIANTO GAS:

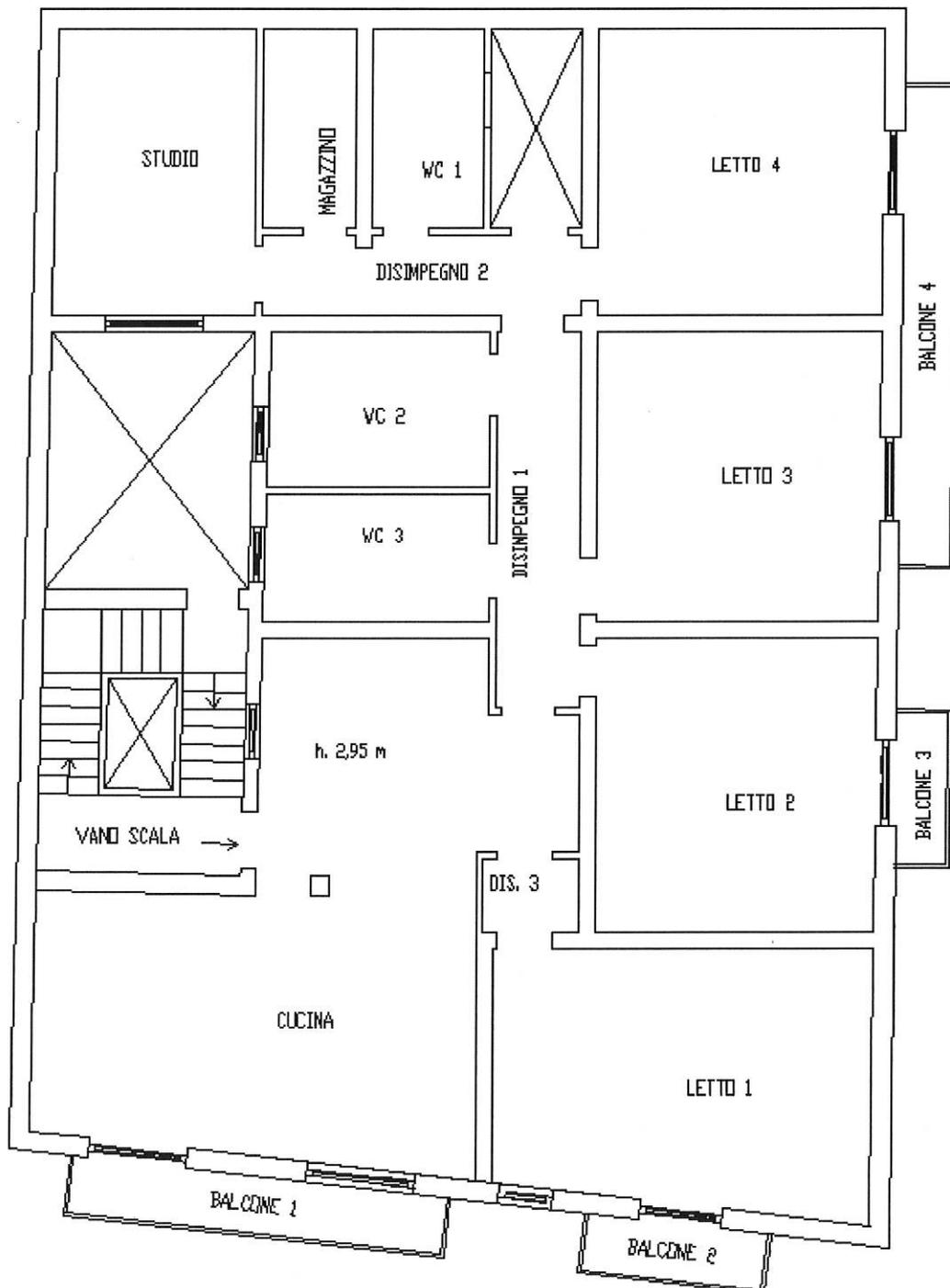
il Legale rappresentante dell'Impresa Centro Manutenzione Impianti, esecutrice dell'impianto di metano al fabbricato sito in Mazara del Vallo (TP) alla Via Friuli Venezia Giulia n. 19, dichiarava "... *che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte...*" (cfr allegato).

DOCUMENTAZIONE DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO LEGIONELLA AI SENSI DELL'ART. 271 DEL D.LGS. 81/08 E S.M.I. E DELLE LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE ED IL CONTROLLO DELLA LEGIONELLOSI APPROVATE IN CONFERENZA STATO-REGIONI NELLA SEDUTA DEL 7 MAGGIO 2015.

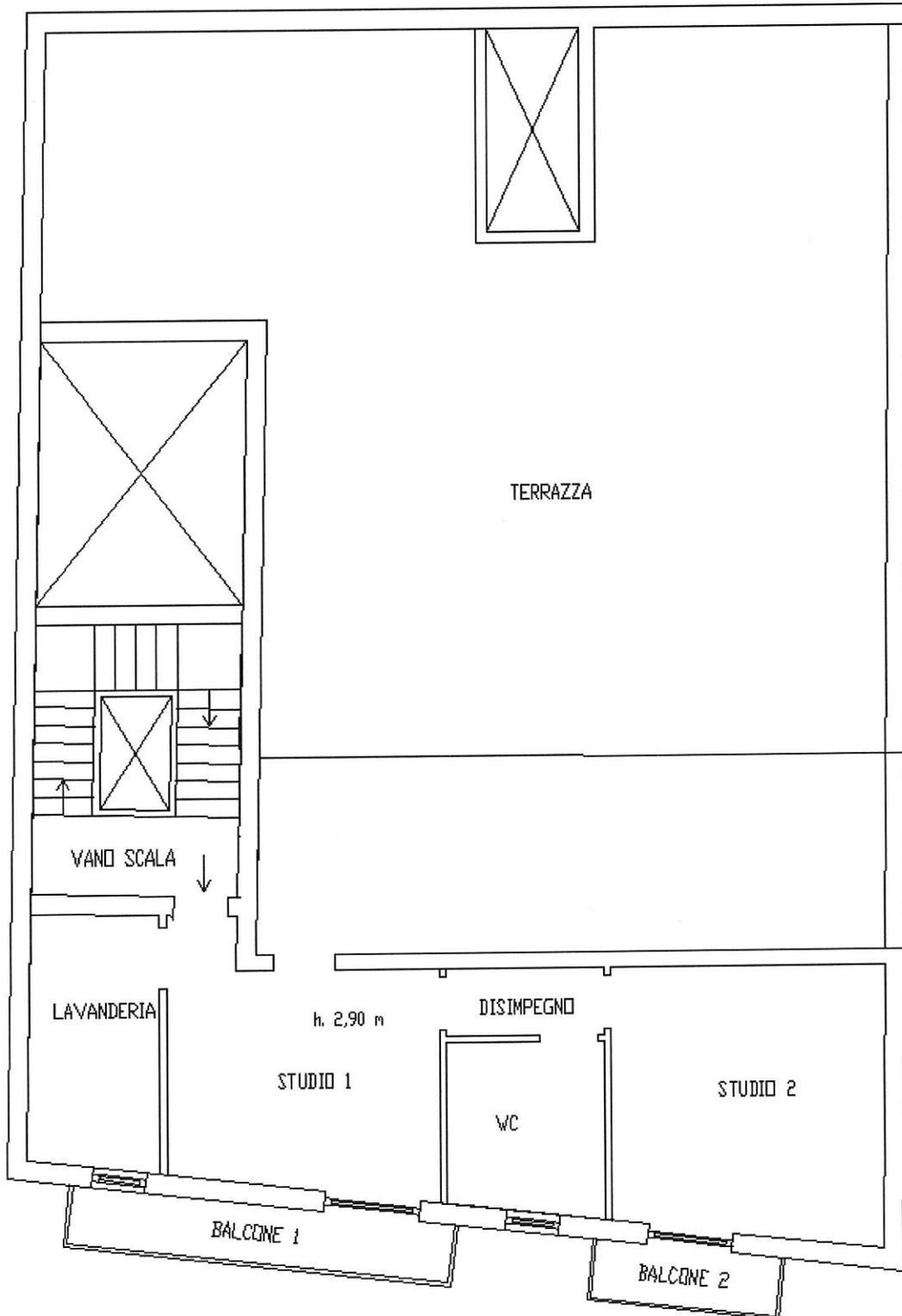
PIANO GENERALE DI EMERGENZA CON LO SCOPO DI DEFINIRE E REGOLAMENTARE LE ATTIVITA' NECESSARIE PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA GESTIONE DELLE EMERGENZE IN CASO DI INCENDIO E DI PRIMO SOCCORSO O CALAMITA' NATURALI.



Planimetria del piano terra



Planimetria del piano primo



Planimetria del piano secondo

Il Lotto 3 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 446,74**, come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani, accessori e pertinenze:

DESTINAZIONE LOTTO 3	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO TERRA								
CUCINA	32,80	1,00	36,08	EST				
LETTO 1	22,72	1,00	24,99	EST				
LETTO 2	19,21	1,00	21,13	NORD				
LETTO 3	19,27	1,00	21,20	NORD				
LETTO 4	19,33	1,00	21,26	NORD				
LAVANDERIA	4,20	1,00	4,62	INTERNA				
WC 1	5,24	1,00	5,76	INTERNA				
WC 2	8,08	1,00	8,89	SUD				
WC 3	6,78	1,00	7,46	SUD				
MAGAZZINO	4,70	1,00	5,17	INTERNA				
STUDIO	13,40	1,00	14,74	EST				
DISIMPEGNO 1	7,40	1,00	8,14	INTERNA				
DISIMPEGNO 2	6,05	1,00	6,66	INTERNA				
POZZO LUCE 2	4,21	0,15	0,63	N-S-O-E				
POZZO LUCE 1	12,20	0,15	1,83	N-S-O-E				
ANDRONE COMUNE E VANO SCALA	25,00	0,30	7,50	EST				
	210,59		196,06		1,00	1,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							196,06	

DESTINAZIONE LOTTO 3	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale	condizioni
PIANO PRIMO								
CUCINA	43,67	1,00	48,04	EST				
LETTO 1	22,72	1,00	24,99	EST				
LETTO 2	19,21	1,00	21,13	NORD				
LETTO 3	19,27	1,00	21,20	NORD				
LETTO 4	19,33	1,00	21,26	NORD				
WC 1	5,24	1,00	5,76	INTERNA				
WC 2	8,08	1,00	8,89	SUD				
WC 3	6,78	1,00	7,46	SUD				
MAGAZZINO	4,70	1,00	5,17	INTERNA				
STUDIO	13,40	1,00	14,74	EST				
DISIMPEGNO 1	7,40	1,00	8,14	INTERNA				
DISIMPEGNO 2	6,05	1,00	6,66	INTERNA				
DISIMPEGNO 3	1,63	1,00	1,79	INTERNA				
BALCONE 1	5,40	0,15	0,81	EST				
BALCONE 2	2,66	0,15	0,40	EST				
BALCONE 3	2,01	0,15	0,30	NORD				
BALCONE 4	6,19	0,15	0,93	NORD				
	193,74		197,67		1,00	1,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							197,67	

DESTINAZIONE LOTTO 3	superficie netta	coeff. di ragguaglio	superficie ragguagliata + 10%	espos izione	coeff. di espos izione	coeff. di piano	superficie com merciale	condizioni
PIANO SECONDO								
LAVANDERIA	7,40	1,00	8,14	EST				
WC 1	5,97	1,00	6,57	INTERNA				
STUDIO	14,24	1,00	15,66	EST				
DISIMPEGNO 1	2,34	1,00	2,57	INTERNA				
STUDIO 2	16,46	1,00	18,11	EST				
BALCONE 1	5,40	0,15	0,81	EST				
BALCONE 2	2,66	0,15	0,40	EST				
TERRAZZA	138,30	0,15	20,75	EST				
	192,77		73,01		1,00	1,00		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE							73,01	

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 446,74 e per il criterio analitico la superficie netta complessiva del Lotto 3 di mq. 431,00.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il fabbricato, oggetto di fallimento, ha i seguenti identificativi catastali:

- Fgl 173 p.lla 1644 sub 14, piano T.
- Fgl 173 p.lla 1644 sub 15, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 658,48, piano T.
- Fgl 173 p.lla 1644 sub 16, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita € 968,36, piano T-1-2.

I sub 14, 15 e 16 della p.lla 1644 derivano dai sub 9, 11, 12 e 13, come si evince dalla visura storica catastale, a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/01/2018 Pratica n. TP0012817 in atti dal 01/02/2018 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3596.1/2018).

Si precisa che il sub 14, come si evince dall'elaborato planimetrico datato 01/02/2018 prot. n. TP0012817, individua l'androne comune d'ingresso al piano terra.

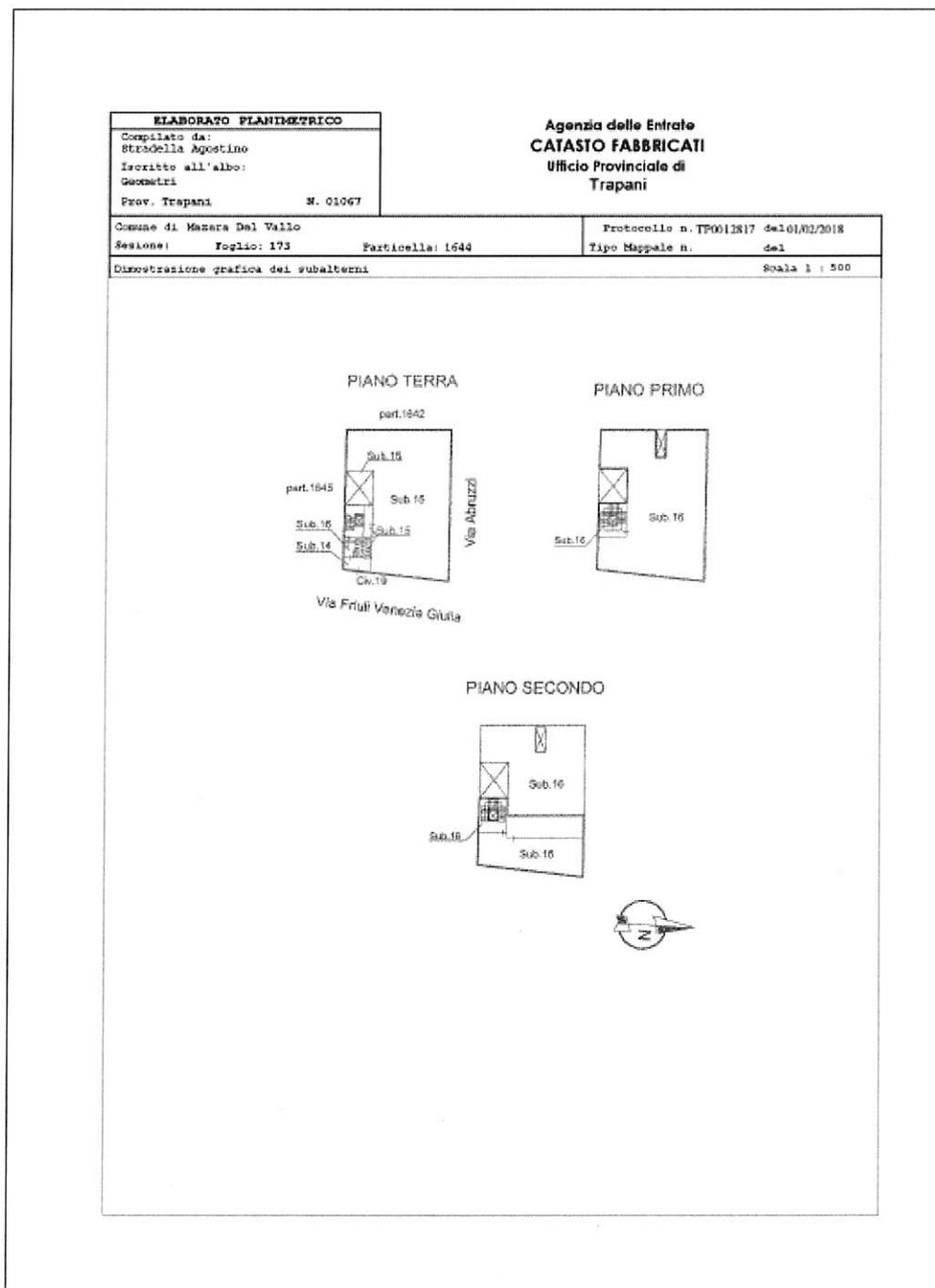
I sub 11 e 12 derivano dai sub 2, 7 e 8 a seguito di VARIAZIONE del 16/03/2016 Pratica n. TP0023804 in atti dal 16/03/2016 FRAZ. E FUS.CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 3916.1/2016).

Il sub 9 deriva dai sub 4 e 5 a seguito di FUSIONE del 07/06/2012 Pratica n. TP0134229 in atti dal 07/06/2012 FUSIONE (n. 11333.1/2012)

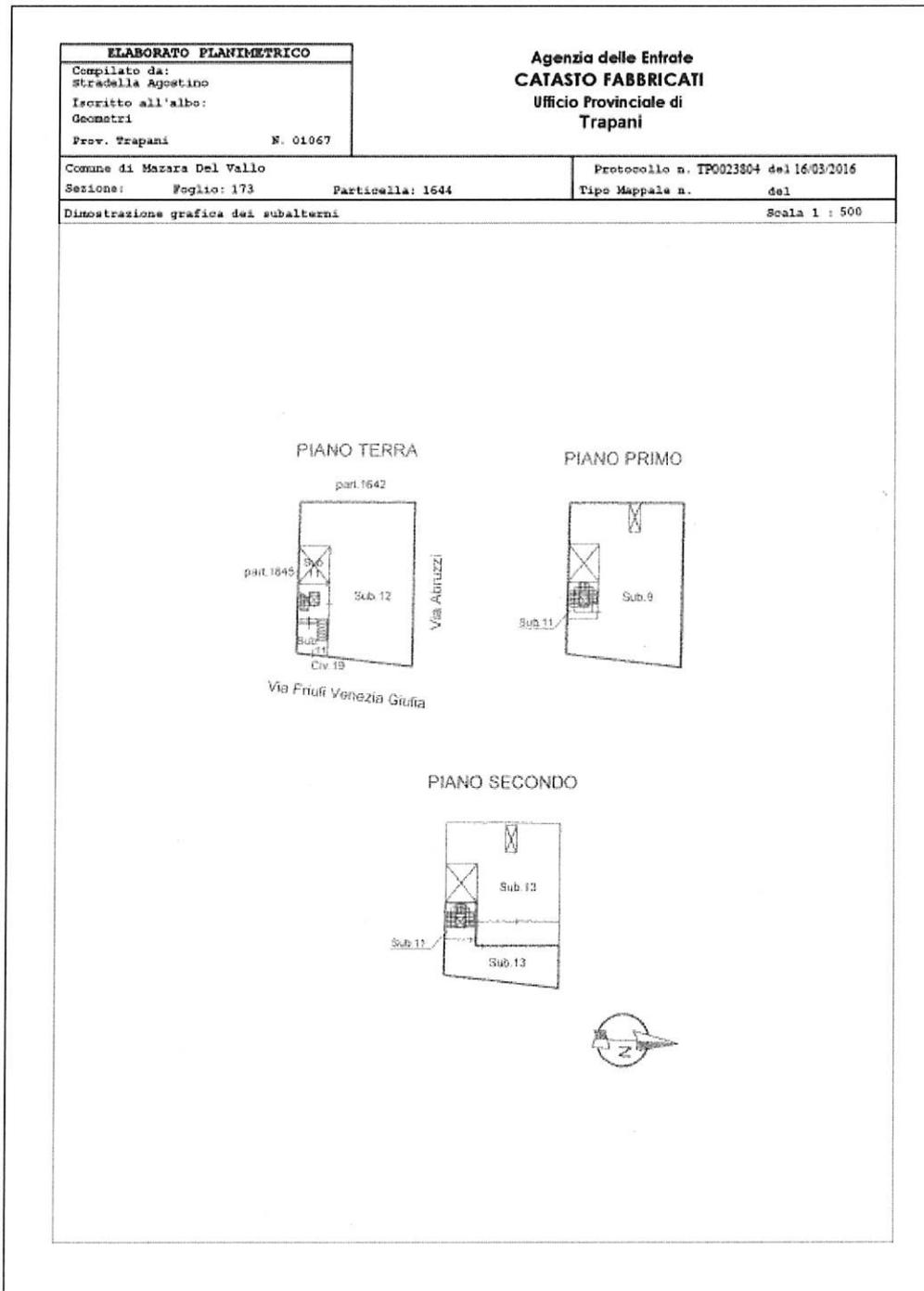
Il sub 13 di 4,5 vani deriva dal sub 10 di 3,5 vani a seguito di AMPLIAMENTO del 16/03/2016 Pratica n. TP0023805 in atti dal 16/03/2016 AMPLIAMENTO (n. 3917.1/2016)

Il sub 10 deriva dai sub 1, 3 e 6 a seguito di VARIAZIONE del 07/06/2012 Pratica n. TP0134228 in atti dal 07/06/2012 FRAZ.FUS.AMPL.CON CAMB. DESTINAZIONE (n. 11332.1/2012).

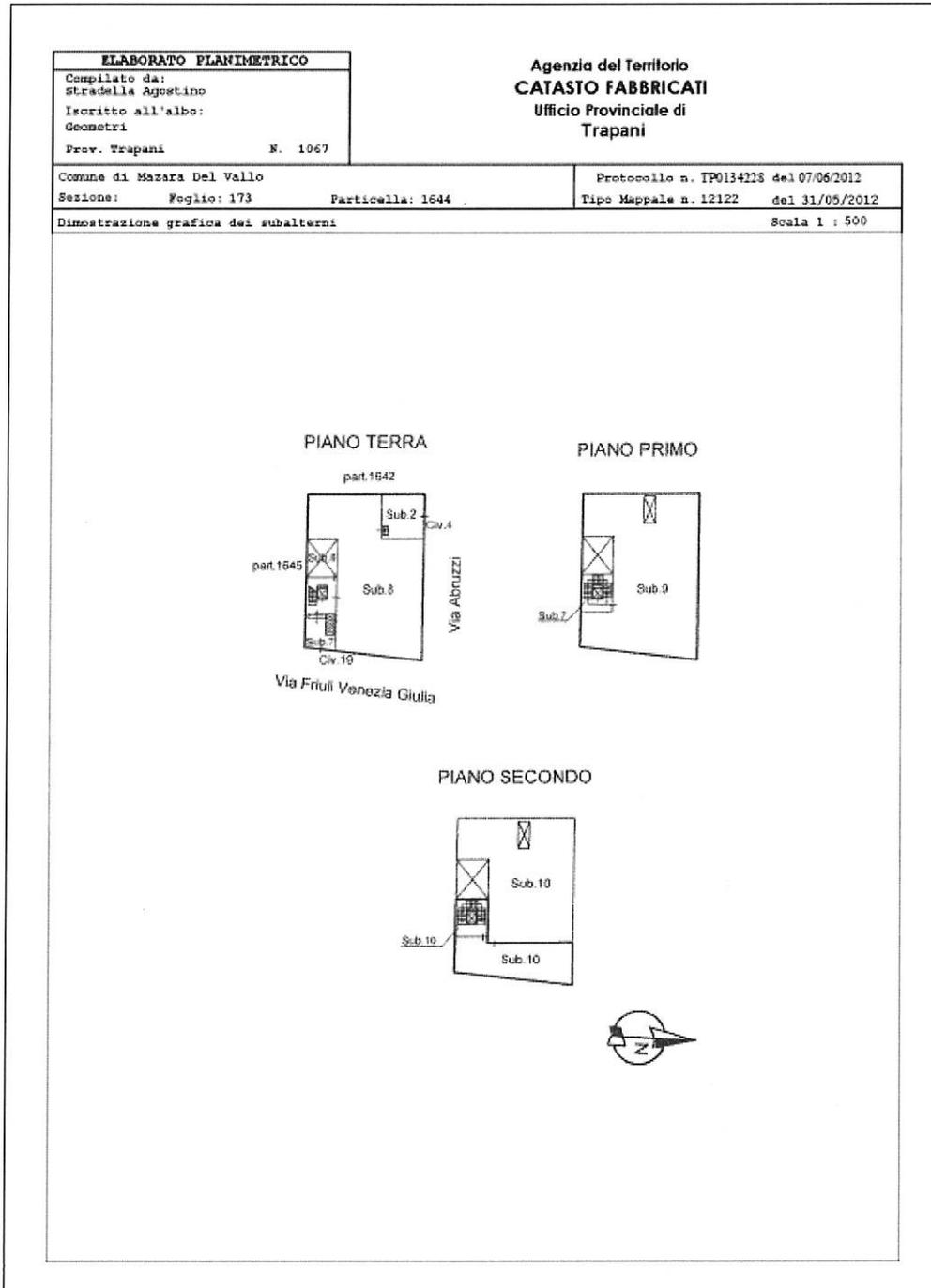
Le variazioni catastali sono evidenziate negli elaborati planimetrici degli anni 2018, 2016, 2012 e 1998, come di seguito riportate.



Elaborato planimetrico del 01/02/2018 prot. n. TP0012817



Elaborato planimetrico del 16/03/2016 prot. n. TP0023804



Elaborato planimetrico del 31/05/2012 prot. n. TP0134228

MODULARIO
P. - CARICO 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di TRAPANI

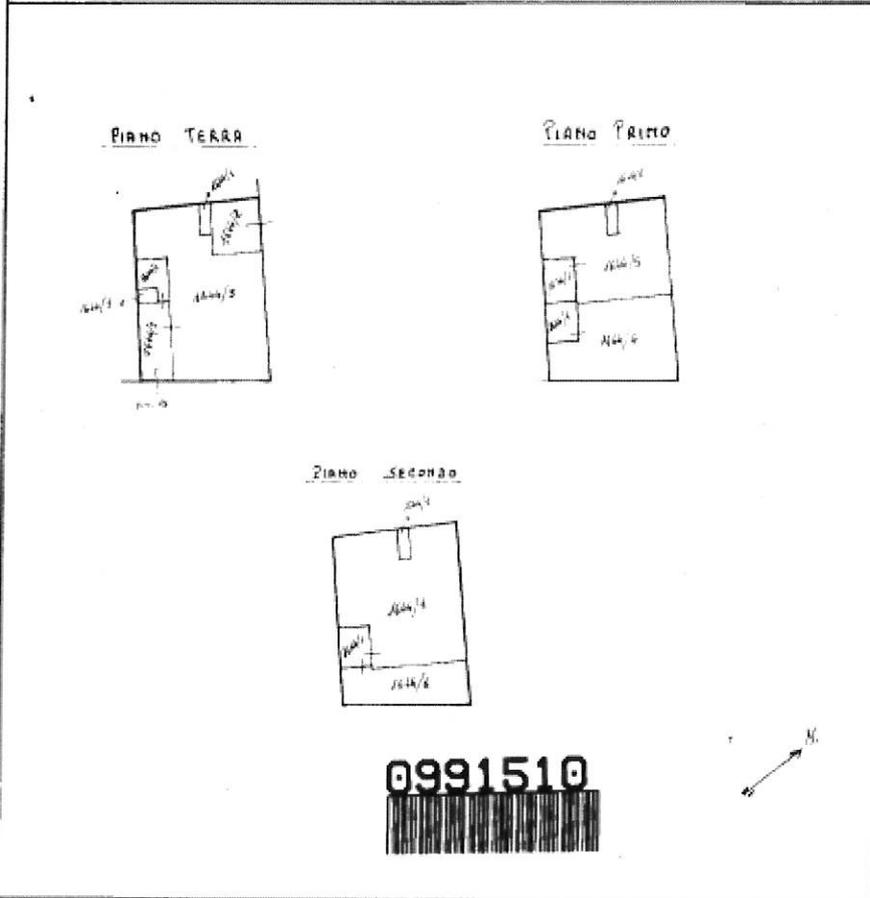
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 3

Comune	Genere	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
MARAZZA DEL VALLO		173	1844		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 677/98
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

[Signature]
firma e timbro

Elaborato planimetrico del 12/02/1998

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del sub 15 (piano terra) e del sub 16 (vano scala al piano terra, piano primo e piano secondo) datate 01/02/2018 al n. prot. TP0012817.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

4. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di Vendita per notar Claudio Cerini del 08/06/2011 e trascritto il 13/06/2011 ai nn. 12494/9308 la scrivente ha accertato che il bene in oggetto è stato acquistato dai

... la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Mazara del Vallo (TP), via Friuli Venezia Giulia n. 19 e precisamente:

- *Intero edificio da cielo e terra su tre piani il tutto consistente in:*
- *Un appartamento al piano terreno e due appartamenti al piano primo censiti a parte del fgl 173 p.lla 1644 ai subalterni 3, 4 e 5;*
- *Un box ad uso autorimessa privata al piano terra con ingresso da Via Abruzzi;*
- *Un locale deposito al piano secondo;*

Dette porzioni immobiliari con riferimento alle planimetrie depositate in Catasto, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo come segue:

- *Fgl 173 p.lla 1644 sub 2, Via Abruzzi, piano T, cat. C/6, mq 20..;*
- *Fgl 173 p.lla 1644 sub 3, Via Friuli Venezia Giulia n. 19, piano T, cat. A/3, vani 7...;*
- *Fgl 173 p.lla 1644 sub 4, via Friuli Venezia Giulia n. 19, piano 1, cat. A/3, vani 5;*
- *Fgl 173 p.lla 1644 sub 5, via Friuli Venezia Giulia n. 19, piano 1, cat. A/3, vani 5;*
- *Fgl 173 p.lla 1644 sub 6, via Friuli Venezia Giulia n. 19, piano 2, cat. C/2, mq 47;*
- *Fgl 173 p.lla 1644 sub 1, beni comuni non censibili;*

Art.2: Quanto in oggetto è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni,

azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, così come i possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nonché con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge.

... Quanto in oggetto è pervenuto in proprietà alla parte venditrice giusta successione legittima del _____ leceduto il 13/08/1989 giusta denuncia di successione n. 273 vol. 227 del 29/02/1996 trascritta a Trapani il 10/04/1996 al n. 5578 di formalità (i subalterni 2 e 3 del piano terra sono stati deificati successivamente in sopraelevazione giusta i titoli urbanistici appresso citati) e per la quale è stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Trapani in data 11/05/2011 al n. 7355 di formalità;

Al de cuius il terreno su cui insiste quanto in oggetto era pervenuto giusto atto di compravendita a rogito notaio Tumbarello di Partanna in data 8/11/1972 e trascritto il 12/12/1972 al n. 2146 di formalità;

Art.8: la parte alienante... attesta ...che l'edificio compendiate le porzioni immobiliari oggetto della presente vendita sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti urbanistici:

- Concessione in Sanatoria n. 2320 del 4/2/2010 per le porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al fgl 173 p.lla 1644 sub 3, 2, 4 e 6;
- Concessione in Sanatoria n. 2321 del 4/2/2010 avente ad oggetto una unità immobiliare di piano primo, ad uso abitativo e per la quota parte indivisa dei locali di sgombero posti a piano secondo, sita nella Via Friuli Venezia Giulia n. 19 angolo Via Abruzzi, distinta al Catasto fabbricati al fgl 173 p.lla 1644 sub 5 e 6;

... La parte venditrice ... si impegna a propria cura e spese, nel più breve tempo possibile, il certificato di agibilità relative alle porzioni immobiliari in oggetto... ". (cfr allegato)

Inoltre, come riportato nell'atto di compravendita, si evince che:

hanno ricevuto il bene oggetto di fallimento, a seguito di giusta successione legittima del _____ leceduto il _____ giusta denuncia di successione n. 273 vol. 227 del 29/02/1996, trascritta a Trapani il 10/04/1996 al n. _____ di formalità (i subalterni 2 e 3 del piano terra sono stati deificati successivamente in sopraelevazione giusta i titoli urbanistici appresso citati) e per la quale è stata trascritta la relativa accettazione tacita di eredità presso

l'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Trapani in data 11/05/2011 al n. 7355 di formalità.

il terreno su cui insiste quanto in oggetto era pervenuto giusto atto di compravendita a rogito notaio Tumbarello in data 8/11/1972 e trascritto il 12/12/1972 al n. 2146 di formalità.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

5. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA DEL BENE

In merito alla documentazione probante la legittimità urbanistico-edilizia, il fabbricato è stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia e pertanto sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie in Sanatoria:

- la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2320 del 04/02/2010** a seguito di Istanza di condono edilizio prot. n. 614/S del 20/02/1997, rilasciate ...

La Concessione n. 2320/2010 è stata rilasciata a seguito di:

- Domanda registrata in data 22/04/1986 al prot. n. 17979 relativa ad "... *una unità immobiliare ad uso abitativo, a piano terra, con adiacente garage, facente parte di un immobile di maggiore consistenza a due elevazioni fuori terra ed una parziale terza elevazione, sito nella via Friuli Venezia Giulia n. 19, angolo via Abruzzi, distinti nel NCEU al fgl 173 p.lla 1644 sub 3 e 2...*".
- Domanda registrata in data 28/02/1995 al prot. n. 8520 relativa ad "... *una unità immobiliare ad uso abitativo, di piano primo e la quota parte indivisa dei locali di sgombero posti a piano secondo, sita nella via Friuli Venezia Giulia n. 19, distinta al NCEU al fgl 173 p.lla 1644 sub 4 e 6 ...*".

- la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2321 del 04/02/2010** a seguito di Istanza di condono edilizio prot. n. 614/S del 20/02/1997, rilasciata

La Concessione n. 2321/2010 è stata rilasciata a seguito di:

- Domanda registrata in data 28/02/1995 al prot. n. 8518 relativa ad “... *una unità immobiliare di piano primo, e la quota parte indivisa dei locali di sgombero posti a piano secondo, facenti parte di un immobile di maggiore consistenza a due elevazioni fuori terra ed una parziale terza elevazione, sito nella via Friuli Venezia Giulia n. 19, angolo via Abruzzi, distinti nel NCEU al fgl 173 p.lla 1644 sub 5 e 6...*”.

In data 10/10/1995, per l'intero fabbricato è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani il **certificato di idoneità statica** e relativi calcoli di verifica e in data 22/11/1995 (**pratica n. 74562/19716**) è stata rilasciata l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Successivamente in data 13/10/2011 è stata presentata relazione asseverativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 37/85, datata 13/10/2011 al protocollo n. 63934, e relativa “... *alla realizzazione di lavori per una diversa distribuzione degli spazi interni ...*”.

In data 19/01/2012 è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 76 assentita in data 10/02/2012** per “... *l'istallazione di un ascensore, la realizzazione di modifiche strutturali, la fusione delle unità di primo piano, la variazione da superficie non residenziale a superficie utile del locale di sgombero di secondo piano e la variazione di distribuzione interna dei vani...*”.

In data 28/12/2011 prot. 296620 sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani gli elaborati strutturali relativi alle opere strutturali ed è stata rilasciata **autorizzazione n. 85704 in data 22/03/2012 prot. n. 114019**.

In data 05/04/2012 prot. n. 133389 è stata depositata **la relazione tecnica a struttura ultimata** e che la stessa è stata **rilasciata in data 04/04/2012 prot. n. 156518** con visto di avvenuto deposito.

In data 14/05/2012 prot. n. 178995 è stato depositato **certificato di collaudo statico, rilasciato successivamente in data 17/05/2012 al n. prot. 183626**, con visto di avvenuto deposito.

In data **04/06/2012 al n. prot. 207814** è stato rilasciato il **certificato ai sensi dell'art. 28 della L. n. 64/74**, giusto quanto disposto all'art. 32 della L.R. n. 7 del 19/05/2003.

In data **29/06/2012** è stata presentata **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante alla suddetta SCIA n° 76/2012** relativa ad una diversa distribuzione dei vani.

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato **Certificato di abitabilità al n. 1511 del 20/09/2012**, in cui si "... *certifica che il fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Mazara del Vallo nella Via Friuli Venezia Giulia n. 19 angolo via Abruzzi n. 4, catastalmente individuato al fgl 173 p.lla 1644 sub 2 (cat. C/2, piano terra, autorimessa), sub 8 (cat. A/3, abitazione unifamiliare, piano terra), sub 9 (cat. A/3, abitazione unifamiliare, piano primo), sub 10 (cat. A/2, abitazione unifamiliare a servizio delle unità di piano terra e primo, piano secondo) ... è ABITABILE all'uso cui è destinato...*". (cfr allegato)

In data 22/12/2015 è stata rilasciata la **SCIA n. 290/15 al prot. 78731** relativa "... *al cambio della destinazione d'uso da garage a vano utile e fusione con altra unità complanare a piano terra e realizzazione di due gazebo/tettoie a piano secondo...*".

A fine lavori per l'intero fabbricato in data 23/03/2016 è stata presentata **Attestazione di agibilità per edilizia abitativa n. 1993 del 18/04/2016** relativa "... *all'intervento di cambio di destinazione d'uso da garage a vano utile e fusione con altra unità complanare e realizzazione di due gazebo/tettoie a piano secondo, dell'immobile sito in Mazara del Vallo Via Friuli Venezia Giulia n. 19, angolo Via Abruzzi n. 4, identificato al Catasto della Provincia di Trapani al fgl 173 p.lla 1644 sub 12 e 13...*". (cfr allegato)

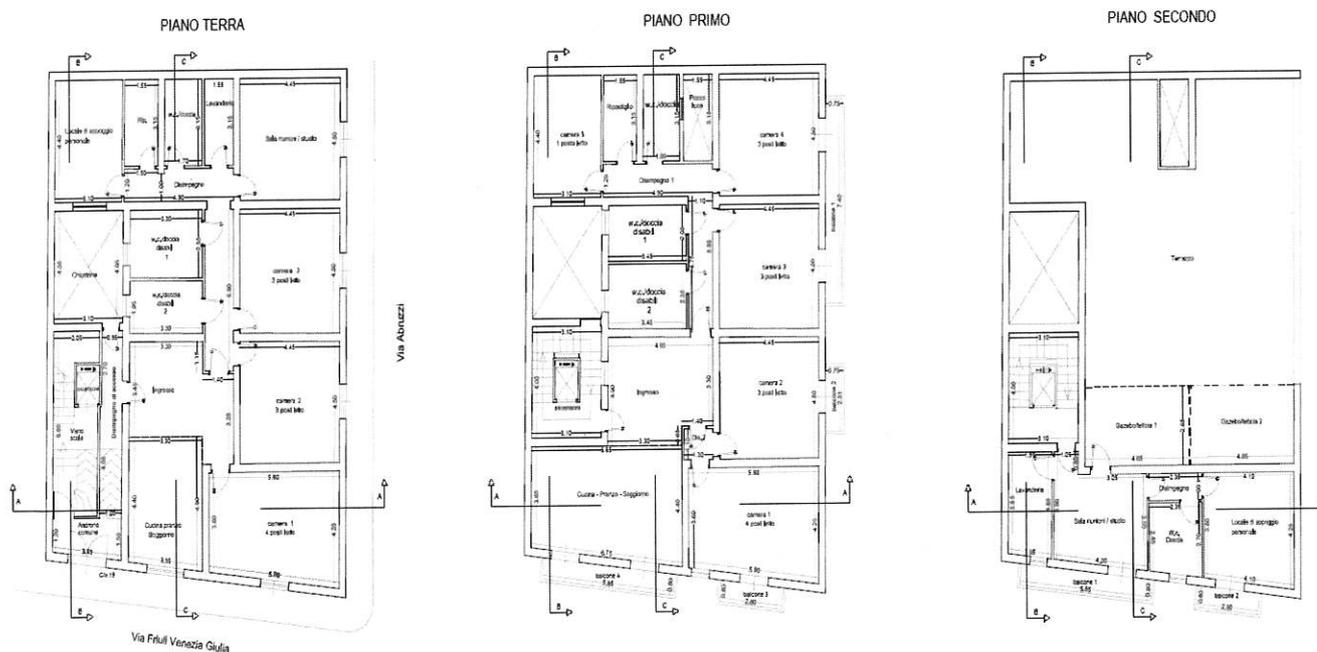
In data 05/01/2018 è stata depositata la **SCIA n. codice pratica 96237940588-03012018-1751** per intervento di manutenzione straordinaria (frazionamento e fusione di unità), sul fabbricato sito in Mazara del Vallo (TP) alla Via Friuli Venezia Giulia n. 19, angolo via Abruzzi, ed identificato al Catasto Fabbricati al fgl 173 p.lla 1644 sub 9, 12 e 13 (piano T-1-2),

Nella relazione tecnica di asseverazione è riportato che "... *i lavori consistono nel frazionamento dell'androne vano scala comune, tramite la collocazione di un tramezzo, in modo da realizzare due distinti accessi alle unità, la fusione dell'ingresso- vano scala – ascensore di piano terra con il piano primo ed il piano secondo, una diversa distribuzione dei vani di piano primo ed un diverso utilizzo degli stessi vani, un diverso utilizzo dei vani di piano terra...Superficie= 238,65 mq- Volumetria = 1858,21 mc – numero di piani 3... che l'area/immobile oggetto di intervento risulta individuato su Zona PRG B1...*". (cfr allegato)

Si precisa che allegata alla pratica di Scia del 2018 è allegata alla seguente documentazione:

- Progetto preliminare di un impianto elettrico conforme alle prescrizioni del D.M. 37/08 datata 19/12/2017;
- Relazione di progetto per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi D.M. 236/89 e Dichiarazione ai sensi della L. 13/89;

A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato conformità tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali dei piani terra - primo e secondo del fabbricato identificato al fgl 173 p.la 1644 sub 14, sub 15 e sub 16, datate 01/02/2018 e i grafici di progetto allegati alla Scia del 2018.



Grafici di progetto allegati alla Scia del 2018

6. STATO OCCUPATIVO DEL BENE

L'immobile è nella disponibilità della curatela.

Si sottolinea che, alla data del sopralluogo il bene risultava in disuso.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalle visure ipotecarie (cfr. allegato), in capo all'appartamento fgl 173 p.lla 1644 sub 6, estratte in data 11/10/2023, risultano le formalità di seguito elencate:

1. ISCRIZIONE del 11/05/2011 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 2

del 09/05/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1 del 14/06/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO

Il bene, oggetto di fallimento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

9. CONDOMINIO

Non è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con

il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo “*analitico*” presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano “ordinari”.

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell’attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un’ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l’altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l’attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d’uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all’effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l’immobile ricade in una “*zona periferica/zona anulare a ridosso della zona semicentrale di Mazara del Vallo (TP)*”, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all’ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,

2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è esaminato, come parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'anno 2023, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dal banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della zona, nelle agenzie immobiliari dell'area e sui portali internet di compravendite immobiliari, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona, si può determinare, quindi, il **valore** di seguito dettagliato per la **piena proprietà**:

- prezzo €/mq. 800,00;
- reddito annuo presunto €/mq 45,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$$Vi = Cm / R, \text{ in cui:}$$

$$Vi = \text{Valore immobile}$$

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 5,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto, la quotazione da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 800,00 ed un reddito presunto pari a €/mq. 45,00.

Inoltre la valutazione del Lotto 3 terrà conto dei beni mobili presenti in loco, il cui valore è pari ad € 10.000,00.

LOTTO 3:

<i> Criterio di valutazione sintetico/comparativo </i>					
Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.			446,74
Valore medio al mq. di superficie commerciale		€/mq.	€		800,00
Tot. mq.	446,74	x	€/mq.	€ 800,00	<u>€ 357.392,00</u> (A)
<i> Criterio di valutazione analitico </i>					
Totale superficie netta	(tab.)	mq.		431,00	
Reddito annuo presunto		€	45,00	431,00	€ 19.395,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 5%					
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:					
Valore immobile =		€	19.395,00	€ 0,05	<u>€ 387.900,00</u> (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:					
	(A) + (B) / 2 =				€ 372.646,00
<u> VALORE COMMERCIALE IMMOBILE </u>					€ 372.646,00
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.					
					€ 335.381,40

Valore del Lotto 2 (arrotondato) = € 335.000,00

Valore dei beni mobili presenti in loco = € 10.000,00

VALORE TOTALE LOTTO N. 3 € 345.000,00

11. CONCLUSIONI e ALLEGATI

In ossequio all'incarico ricevuto dalla S.V., ringraziando per la fiducia accordata, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

INDICE degli ALLEGATI della RELAZIONE di STIMA:

- rilievo fotografico;
- documentazione catastale (visure catastali, planimetrie catastali, estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atti di compravendita;
- atto di convenzione e atto d'obbligo;
- documentazione urbanistica;
- certificazioni impianti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Roma, 14/11/2023

L' Esperto stimatore

Arch. Luisa Cannavacciuolo

