

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 02/07

GREEN FLOWERS S.r.l

G.D.: Dott. L. SOLAINI

Curatore: Dott. S. Vittozzi

RELAZIONE DI CONSULENZA

ROMA, li 14/12/2015

IL Consulente
Dott.  Taibi

P.zza S. Agostino, 34
94100 ENNA
Tel/Fax 0935/24777
Email: taibiangela@gmail.com
PEC: angela.taibi@ordine.ingegnerienna.it



Sommario

FALLIMENTO n. 02/07	0
GREEN FLOWERS S.r.l.	0
PREMESSA	1
ATTIVITA' DEL CONSULENTE.....	1
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IN SABAUDIA	3
INQUADRAMENTO DELLA ZONA.....	3
GENERALITA' SUI BENI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI	3
SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.....	11
VINCOLI E ONORI GRAVANTI	12
STATO DI OCCUPAZIONE	12
TITOLARITA' DEI BENI.....	13
RISULTANZE IPOTECARIE	13
TRASCRIZIONI.....	14
ISCRIZIONI.....	15
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	17
CRITERI E METODOLOGIE VALUTATIVE.....	18
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.....	20
CONCLUSIONI	22
FORMAZIONE DEI LOTTI	24

Figure

Figura 1: Vista d'insieme della particella (fonte:GOOGLE EARTH)	3
Figura 1: Vista d'insieme del fabbricato (fonte:GOOGLE EARTH)	4
Figura 2: Vista dello stato di degrado della struttura	5
Figura 3: Lesioni	5
Figura 3: Vista dello stato di degrado degli esterni	6
Figura 5: Stato della pavimentazione del salone al piano primo.	7



Figura 6: Infiltrazioni al piano secondo.....	8
Figura 7: Servizi al piano secondo.....	9
Figura 8: Impianti per la produzione dell'acqua calda sanitaria.	9
Figura 9: Fabbricato ad uso Magazzino sulla part.113	10
Figura 10: Veduta delle serre edificate sulla part. 111.....	10



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Taibi, nata a Enna (EN) il 31/07/1979, libera professionista con studio in Enna in P.zza S. Agostino n. 34 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 624, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna, è stata nominata dal G.D. Dott. Solaini L. quale Tecnico Estimatore nel Fallimento n. 02/07 che vede coinvolti diversi immobili ubicati nel Comune di Sabaudia (LT) e nel Comune di Stia (AR) di proprietà della Green Flowers s.r.l (di seguito "Società").

Ricevuto il provvedimento di nomina in data 15/01/2015, è stata chiamata ad: effettuare il sopralluogo presso gli immobili; valutare le predette unità immobiliari ed estrarre ed acquisire la documentazione ipocatastale necessaria alla vendita degli immobili stessi.

ATTIVITA' DEL CONSULENTE

Per la stesura della presente relazione la scrivente ha operato una verifica dei documenti in atti alla procedura fallimentare e successivamente ha svolto le necessarie indagini presso gli uffici competenti al fine di assumere le necessarie informazioni per lo svolgimento dell'incarico.

Nello specifico il perito ha effettuato ricerche ed indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per il reperimento di:

- visure attuali per soggetto, per l'individuazione di una eventuale residua consistenza;
- visure storiche, per la ricostruzione della proprietà dei beni e delle date in cui sono pervenuti alla Società;
- planimetrie ed estratti di mappa per la localizzazione dei beni nel territorio comunale di appartenenza e per la verifica della conformità dello stato di fatto.

Sono state svolte ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina volte all'ottenimento di visure ipotecarie ed estratte le note di trascrizione ritenute di rilievo ai fini della vendita dell'immobile.

Per il riscontro dal vero del costruito il perito in data 22.09.2015 ha effettuato il sopralluogo sui beni siti nel Comune di Sabaudia (LT),



località Piscinara del Maialozzo, Via Migliara n.51. In tale occasione, alla presenza del legale rappresentante della Green Flowers S.r.l è stato operato il rilievo metrico e fotografico ai fini: dell'analisi della consistenza dei beni, del grado di finitura e del grado di conservazione degli stessi, della loro conformità urbanistica e quindi della corretta determinazione del giudizio di stima dei beni all'attivo della procedura fallimentare.

Inoltre, per l'analisi e la valutazione del Valore di Mercato, è stata condotta dalla scrivente una accurata indagine di mercato sui prezzi di vendita di beni simili per caratteristiche proprie ed improprie. È stato analizzato quindi un campione di immobili di medesima destinazione d'uso presenti sul mercato immobiliare nella zona di interesse, sono stati rilevati i dati di consistenza, localizzazione e tutti i parametri di stima i cui dati sono stati in forma tabellare su separati fogli.

Sono stati inoltre estrapolati le quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI riferiti alla Zona Periferica/BORGO SAN DONATO.

Operata la stima dei beni il perito procede alla formazione del lotto.

Quanto agli immobili sottoposti a procedura fallimentare, essi risultano contraddistinti dai seguenti elementi identificativi:

- Comune di Sabaudia (LT), immobile adibito a civile abitazione, ctg. A/2 , vani 10, censito a F. 59 part. 112, sub 2;
- Comune di Sabaudia (LT), corte circostante adibita a giardino censito a F. 59 part. 112, sub 3;
- Comune di Sabaudia (LT), locale adibito ad attività commerciale, ctg. D/8 , vani 10 censito a F. 59 part. 112, sub 1.
- Comune di Stia (AR), complesso turistico alberghiero composto da n. 47 unità abitative di diverse tipologie con annesso cantine, garages, posti auto scoperti e relative pertinenze, censiti al F. 59 part. 597, subb. dal 1 al 61.

Di questi oggetto di stima saranno solo gli immobili ubicati nel Comune di Sabaudia in quanto, come meglio specificato nel seguito, i beni siti in Stia non sono disponibili alla Procedura in quanto già trasferiti con decreto del Tribunale di Arezzo – sez. Esecuzioni Immobiliari.

Si procede quindi di seguito alla puntuale descrizione dei beni oggetto di stima.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IN SABAUDIA

INQUADRAMENTO DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di stima risultano ubicati nel territorio del Comune di Sabaudia, città nel cuore dell'Agro Pontino poco distante dal Parco Nazionale del Circeo e nello specifico nella zona periferica, in un'area, distante circa 17 Km dall'abitato di Sabaudia, con destinazione d'uso prevalente di tipo produttiva, presso al cosiddetta zona industriale di Borgo San Donato. Oltre ad essere ivi ubicati fabbricati sede di aziende, vi sono anche aree coltivate in serre e case padronali.

Il contesto in cui si inseriscono gli immobili si caratterizza per una sostanziale disomogeneità e da una scarsa densità abitativa ma presenta delle buone caratteristiche di posizione in quanto distante meno di 90 km da Roma e di 25 km da Latina raggiungibili comodamente dalla SS 148 Pontina.

GENERALITA' SUI BENI E DESCRIZIONE DEGLI STESSI

Il bene da stimare, sito nel territorio del comune di Sabaudia, si presenta edificato su tre livelli ed insiste su di una particella di terreno pianeggiante di forma regolare di c.a. 2000 mq che costituisce la corte dello stesso. Quest'area risulta tenuta a giardino con la piantumazione di diverse specie arboree.

Il fabbricato presenta n. 2 accessi dalla Via Migliara n. 51 di cui almeno uno non presenta cancello. I sentieri e lo spiazzale di ingresso della proprietà sono lasciati a rustico con brecciolino bianco. Su gli altri lati la part. su cui insistono i beni sono confinanti con la stessa ditta.

Figura 1: Vista d'insieme della particella (fonte:GOOGLE EARTH)





L'immobile si presenta composto da due edifici accostati di cui il primo, che presenta un ingombro in pianta con una superficie di 252 mq ed uno sviluppo su tre piani fuori terra ed il secondo che si sviluppa in un unico piano terra.

Nello specifico il piano terraneo è censito al catasto al sub. 1 della part. 1 con destinazione d'uso locale commerciale, ctg. D/8; altri locali al piano terra sono invece stati adibiti a civile abitazione, mentre i piani 1° e 2° sono destinati a civile abitazione. La continuità verticale tra questi ultimi è garantita da un corpo scala. Sebbene il numero di vani consenta la realizzazione di n. 2 uu.ii. indipendenti, la presenza di una sola cucina al piano 1° fa sì che l'immobile venga a conformarsi come unità monofamiliare. L'u.i. si compone pertanto di n. 10 vani catastali la cui altezza media dei vani è di m. 2,80.

Entrando più nel dettaglio al piano primo è possibile accedere ad un ampio salone/soggiorno con caminetto a forma di L, alla cucina, e tramite un disimpegno al bagno, ad una stanza. Al piano superiore è ubicata la "zona notte" composta da n. 2 camere da letto a destra dell'ingresso, un bagno con vasca frontale con accesso dall'ingresso e n. 1 stanza da letto, altro bagno e n. 1 stanza vuota sulla sinistra. Su tre lati del fabbricato sono presenti ampi terrazzi.

Figura 2: Vista d'insieme del fabbricato (fonte:GOOGLE EARTH)



Questi due corpi fabbrica sembrano avere continuità strutturale.



L'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a. a pilastri e travi, con tamponature esterne con forati. L'intonaco per esterni bianco è molto deteriorato ed in molti punti è saltato anche buona parte del copriferro degli elementi strutturali lasciando mostrare l'armatura arrugginita all'esterno.

Sarebbe pertanto auspicabile, ai fini della vendita, la preventiva verifica della stabilità strutturale dell'edificio ed il ripristino dell'integrità degli elementi strutturali.

Dal rilievo dell'edificio sono state inoltre riscontrate delle lesioni.

Figura 3: Vista dello stato di degrado della struttura





La copertura è a padiglione con tegole di cotto.

A quanto riferito dal legale rappresentante della Società parte del piano
terraneo è stato cambiato nella destinazione d'uso ad abitativo.

Figura 5: Vista dello stato di degrado degli esterni

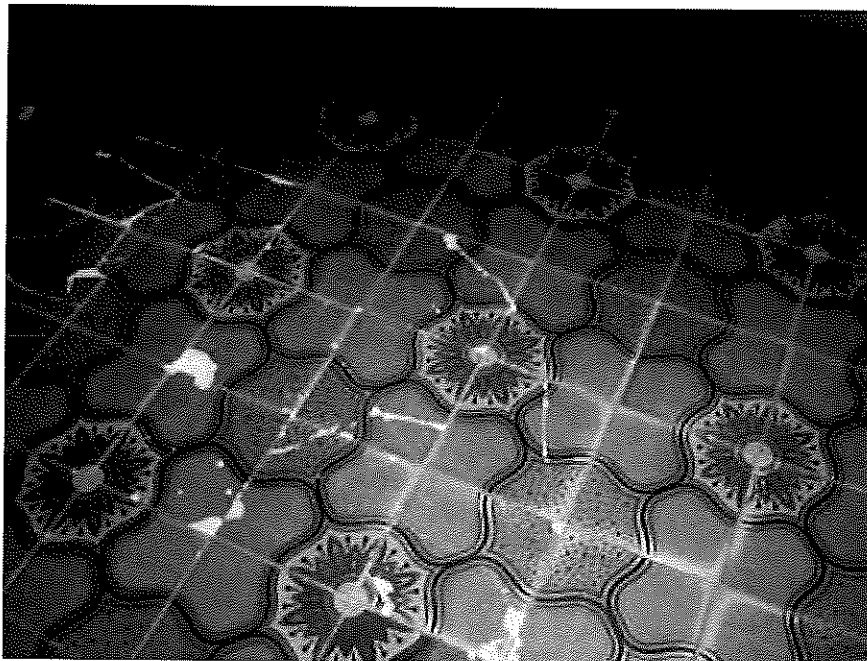




Anche all'interno le finiture sono molto spartane e versano in cattivo stato.

Al piano primo, proprio al primo piano è stata rilevato un avvallamento della pavimentazione e sotto il tappeto del salone è stato appurato come fossero tutte rotte le piastrelle del pavimento.

Figura 6: Stato della pavimentazione del salone al piano primo.



I materiali utilizzati infatti per la pavimentazione e la piastrellatura dei servizi non risulta di buona qualità e presenta evidenti segni macroscopici di deterioramento materico.

Anche la pavimentazione esterna risulta scarsamente conservata e così anche gli infissi. Nel dettaglio al piano terra sono presenti infissi in alluminio a vetro singolo, al piano 1 e 2 sono stati posati infissi di legno a vetro singolo dotati di avvolgibile in pvc. Le porte interne di qualità scadente, in tamburato color ciliegio.

Si specifica che il CTU ha avuto accesso ai piani primo e secondo ed alla parte di piano terra con destinazione d'uso commerciale e non alla porzione al piano terra destinata a civile abitazione.

Sono presenti gli impianti principali. Risulta disattivato l'impianto di riscaldamento; la scrivente ha infatti constatato l'assenza di caldaia, la



presenza in salone di un caminetto e l'installazione di scaldabagni per la produzione di A.C.S.¹

Dall'analisi dei luoghi si è rilevata la necessità di un intervento di manutenzione straordinario per il ripristino del copriferro ove mancante, per l'analisi strutturale, per il rifacimento dei muri lesionati del terrazzino al piano secondo, delle grondaie, per il rifacimento di intonaci esterni e della pavimentazione del terrazzo da cui possono trarre origine infiltrazioni d'acqua

Inutile aggiungere che attualmente è del tutto compromessa l'efficienza energetica del fabbricato.

Nello stesso stato di conservazione versano anche gli interni al piano secondo dove è stato possibile rilevare scrostamenti degli intonaci e macchie sul soffitto dovute a probabili infiltrazioni.

Figura 7: Infiltrazioni al piano secondo.



Pessimo lo stato di conservazione dei sanitari ed anche, parzialmente, degli impianti.

Relativamente all'impianto elettrico, in alcuni tratti è a vista.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla famiglia del legale rappresentante della società e nello specifico: il piano primo e secondo, con destinazione d'uso civile abitazione, si presentava occupato

¹ Leggasi, anche nel seguito, Acqua Calda Sanitaria.

² L'immobile è stato acquistato da Anna Paola e Silvio Agostini, c.c. 04-09-100-ENNA
NGA ANGIOLA TAIBA Paola e Silvio Agostini c.c. 04-09-100-ENNA
Tel/fax: 093524777 - Email: taibiangela@gmail.com



dalla madre e dai fratelli minori del fallito nonché da quest'ultimo; il piano terraneo, invece, era occupato da uno dei fratelli del fallito con cui quest'ultimo non è in buoni rapporti; alla scrivente non è stato possibile fare il rilievo degli interni di questa porzione di edificio.

Figura 8: Servizi al piano secondo.

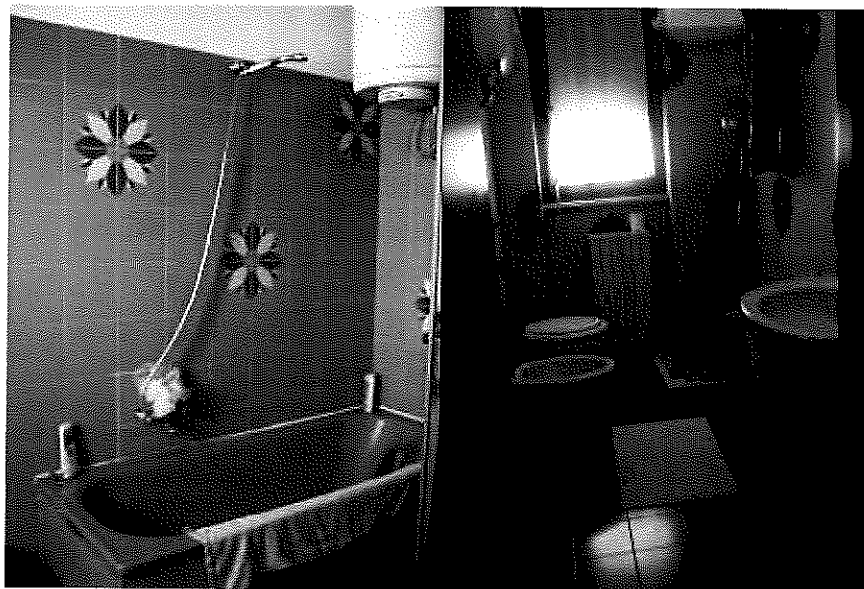


Figura 9: Impianti per la produzione dell'acqua calda sanitaria.



Oltre ai corpi fabbrica sopra generalmente descritti sulla proprietà della Società è stato rilevato un altro fabbricato in muratura in blocchi con copertura leggera in lamiera. Esso, dagli elaborati del catasto, non risulta insistere sulla part.112 ma sulla part. 113 (dalla ex part. 31) attualmente destinato a ricovero mezzi/strumenti per la coltivazione. Esso versa in un avanzato stato di degrado.



Figura 10: Fabbricato ad uso Magazzino sulla part.113



È doveroso specificare che se anche il mandato della scrivente sia mirato alla stima dell'area di cui al F. 59 part.112, la stessa non risulta recintata ma risulta indistinta dalle altre, di proprietà della stessa ditta, con cui confina, formando, di fatto, un unico fondo su cui insistono: una casa padronale con annesso locale di esposizione di 226 mq (inclusi i servizi), serre fisse multiple, modulari ed automatizzate su una superficie di mq 5616, una serra fissa riscaldata di mq 1250, un magazzino in muratura di mq 290.

Figura 11: Veduta delle serre edificate sulla part. 111





SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Come già evidenziato, il fabbricato di cui alla part.112 si compone di un sub 1 ubicato al piano terra con destinazione d'uso locale commerciale di superficie di c.a. 232 mq; Da rilievi effettuati e dall'esame delle planimetrie catastali si evince che sebbene vi sia conformità dimensionale tra lo stato di fatto e quanto agli atti, relativamente alla destinazione d'uso dei locali, una quota parte del suddetto sub è stato variato in civile abitazione senza averne dato notizia al catasto ed attualmente occupato da un fratello del fallito.

Si rileva una generale condizione di regolarità edilizia ed urbana in quanto la casa padronale e il magazzino sono stati edificati in conformità alla concessione di costruzione n. 1361 del 15.11.1976 oltre al progetto di variante in corso d'opera e concessione a costruire n. 1712 del 29.07.1978, mentre le serre (edificate sulla part. 111) sono state costruite in conformità a concessione edilizia n. 20059 del 19.04.1980.

È doveroso aggiungere che il fondo risulta gravato da vincolo di indivisibilità per anni trenta a favore del ministero agricoltura e foreste per mutuo fondiario ai sensi della legge 250/65 e della legge 817/71, pertanto è auspicabile la vendita a corpo di tutti gli immobili.

Relativamente alla documentazione è doveroso segnalare una imprecisione nel mettere in scala l'elaborato grafico del catasto di cui al mappale del 10.06.2002.

Poiché la scrivente non ha potuto visionare la porzione di fabbricato al piano terra destinata a civile abitazione non è stato possibile constatare l'eventualità di difformità interne.

Il legale rappresentante della Società, in sede di operazioni peritali, ha dichiarato di non aver mai inoltrato alcuna domanda di concessione in sanatoria relativa all'immobile che ci occupa.

Il regolamento edilizio a cui la scrivente ha fatto riferimento è quello redatto ai sensi dell'art. 4 DPR n. 380/2001. - Testo integrato adeguato alle osservazioni formulate dalla Provincia di Latina, Settore Pianificazione Urbanistica, con nota prot. 85189 del 23/09/2010 e dalla Commissione Urbanistica del 07/06/2011.



VINCOLI E ONORI GRAVANTI

Relativamente alla presenza di oneri e vincoli sugli immobili, eventuale causa di inalienabilità e/o di limitazione d'uso dei beni, dalla documentazione agli atti è emerso che il fondo in oggetto, come si evince da una nota di trascrizione del 10.11.2005, risulta gravato da vincolo di indivisibilità per anni trenta a favore del Ministero Agricoltura e foreste per mutuo fondiario contratto ai sensi della L. 250/65 e della L. 817/71.

STATO DI OCCUPAZIONE

Relativamente allo stato di occupazione delle uu.ii., la part. 112 sub 2 risulta oggi occupata dal legale rappresentante della Società, da sua madre e da alcuni fratelli più piccoli; parte del sub 1, per c.a. 90 mq, la cui destinazione d'uso è diventata civile abitazione, risulta occupata forzosamente da uno dei fratelli del legale rappresentante della società il quale ha dichiarato in fase di operazioni peritali di non essere più in buoni rapporti con il fratello occupante.

I locali commerciali, le serre, il magazzino, invece, risultano disponibili.

È doveroso aggiungere che la scrivente non riesce ad individuare una soluzione diversa dalla vendita a corpo della proprietà in quanto le partt. di terreno risultano attualmente indistinte (non vi è recinzione) e presentano tutte accesso dalla Via Migliara 51 a mezzo dell'ingresso alla part. 112 e 113.



TITOLARITA' DEI BENI

In evasione dell'incarico ricevuto, relativamente alla situazione proprietaria e all'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativi alla società "GREEN FLOWERS S.r.l, codice fiscale 02076580592 – Fallimento n. 02/07 si espone quanto segue:

da indagine presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare relativamente alle unità immobiliari, di proprietà della società summenzionata, siti in Sabaudia (Latina), in Via Migliara n. 51 si espone che la GREEN FLOWERS S.R.L, con sede in Roma, è risultata proprietaria per 1000/1000 dei seguenti immobili, e precisamente:

Unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sabaudia (Latina):

foglio 59, mappale 112, subalterni:

- 1, strada Migliara n. 51 snc, piano terra, cat. D/8, RCE. 3100,00;
- 2, strada Migliara n. 51 snc, piano 1 - 2, cat. A/2, cl. 3[^], cons. 10 vani, superficie Catastale totale di 252 mq (Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015), RCE. 929,62;
- 3, strada Migliara n. 51 snc, Corte o Rasede

I beni di cui sopra risultano di proprietà della GREEN FLOWERS S.R.L dalla sua costituzione del 12/07/2002 n. 1382.1/2002 ad oggi.

Sono pervenute alla Società in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Latina Repertorio 1873 del 02/04/2002, trascritto in data 26/04/2002 al Registro Particolare 7642 e Registro Generale 10573 i seguenti immobili di cui al F. 59 partt. 22 (16 are e 70 centiare) , 30 (1 ettaro, 95 are e 80 centiare), 31 (3 ettari, 95 are e 50 centiare), 33 (20 centiare) censite al catasto terreni del territorio del Comune di Sabaudia in loc. piscinara del maialozzo.

Il legale rappresentante ha dichiarato infatti di aver ricomprato mediante asta giudiziaria fabbricato, terreno e serre di proprietà del fallito padre.

RISULTANZE IPOTECARIE

Dalle indagini ipotecarie risulta:



A carico della GREEN FLOWERS S.R.L, non risultano trascritti atti di alienazione riguardanti le unità immobiliari sopra descritte e, pertanto alla data del **13 dicembre 2015**, la su descritta Società risulta esserne piena ed esclusiva proprietaria.
Nessuna formalità presente.

TRASCRIZIONI

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano interessate dalle seguenti trascrizioni:

- a) Trascrizione a favore GREEN FLOWERS S.R.L e contro FERRACCI MASSIMO e FERRACCI ROBERTO relativa al decreto di trasferimento immobili 607 del Tribunale di Latina del 26.04.2002 al n. 7642 di registro particolare, Repertorio n. 10573;
- b) Trascrizione contro GREEN FLOWERS S.R.L e a favore di MEDIACREDIT SRL, codice fiscale 07995661001, relativa a contratto preliminare di compravendita del 11.02.2005, innanzi al notaio Ferrara Andrea, trascritto in data 09.03.2005 al n. 7015 di Repertorio, registro particolare n. 3780; Tale contratto riguardava i terreni di cui al F.59 partt. 22, 30 ma anche le partt. 33, 111/A, 111/B, 111/C del catasto terreni e la part. 112 subb.1-2, la part. 113 (C2 – Magazzini di 290 mq) del catasto fabbricati;
- c) Trascrizione contro GREEN FLOWERS S.R.L e a favore di IMMOBILIARE S. NORBERTO SRL, codice fiscale 07466051005, relativa a atto di compravendita del 18.07.2005, innanzi al notaio Gilardoni Carlo Annibale, trascritto in data 30.07.2005 al n. 24991 di Repertorio, registro particolare n. 12762. Tale atto riguardava la vendita a corpo dei terreni di cui al F.59 partt. 22, 30, 111, 33 del catasto terreni e le partt. 112 subb 1 -2 (casa padronale) e la 113 (C2 – Magazzini) del catasto fabbricati;
- d) Trascrizione contro la GREEN FLOWERS S.R.L del 29.10.2004 ai nn. 23565/18376 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – Tribunale di Roma n. 917 del 02/03/2007.
- e) Trascrizione a favore GREEN FLOWERS S.R.L e contro IMMOBILIARE S. NORBERTO SRL, codice fiscale 07466051005, relativa all'accertamento 503 di simulazione atti del Tribunale di Roma del 02/03/2007, trascritto in data 08.03.2007 al n. 3221 di Repertorio, registro particolare n. 10468; trattasi di domanda giudiziale per accertare la simulazione del contratto di compravendita tra la Società e la IMMOBILIARE S. NORBERTO SRL riguardante il complesso immobiliare in Sabaudia in strada Migliara 51 costituito da complessivi HA 06.08.20 fra coperto e scoperto con casa padronale su primo e secondo piano, corte, accessori e capannone ad uso magazzino di 290 mq.



ISCRIZIONI

Le unità immobiliari sopra descritte risultano essere gravate solamente dalle seguenti ipoteche:

- 1) Formalità del 10.11.2005 di cui al Registro Generale n. 36613 e Registro particolare n. 11449 relativa a ipoteca volontaria derivante da Riconoscimento di Debito n. 100 del 12.07.2005 a favore di PICCININI LUIGI, codice fiscale PCCLGU34R12H501X, atto notarile sottoscritto innanzi il notaio D'Ettore Agostino a garanzia di un capitale dovuto di 80.0000,00 euro. La formalità interessa fondo agricolo di HA 06.08.20 con sovrastanti: casa padronale con appartamento di mq 198 ai piani 1-2 e appartamento di mq 90 al piano terra con annesso locale commerciale di mq 196, oltre mq 30 per servizi igienici; serra fissa di mq 5616 e serra riscaldata di 1250 mq, capannone/magazzino di mq 290 in muratura di cui alle partt. 22, 30, 31, 33 del F.59 del catasto terreni in Sabaudia, loc. piscinara del maialozzo.

I BENI NEL TERRITORIO DI STIA (AR)

Tra i beni per cui è il mandato della scrivente erano citati anche diversi immobili appartenenti ad un complesso immobiliare turistico alberghiero costituito da n. 47 unità abitative di diverse tipologie (bilocali, trilocali, cantine, garages, posti macchina e pertinenze) censiti al catasto fabbricati del Comune di Stia (Arezzo) al F. 59 part. 597, subb. 1-61.

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali è stato possibile evincere che:

- il suddetto compendio è pervenuto alla Società mediante atto di compravendita, al Repertorio 572914/25021 del 27/09/2004, rogato dal notaio Siciliani Paolo e trascritto in data 14/10/2004, Registro Particolare 12863 Registro Generale 20412;
- successivamente, in data 24/01/2006 con atto di compravendita innanzi il notaio Nola Gianvincenzo, al Repertorio 83266/14561, trascritto in data 18/02/2006 - Registro Particolare 2330 Registro Generale 3658, la Società trasferisce la proprietà dei suddetti immobili alla GRAND HOTEL COSTA SPA Quest'ultima trascrizione contro risulta antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento n. 2 del 2007 del 10/01/2007 (trascritta poi in data 20/11/2014 al Registro Particolare 10735 Registro Generale 14233) ed alla costituzione del collegio dei creditori della procedura e pertanto legittima il Tribunale di Arezzo e nello specifico la procedura esecutiva, in data 25/11/2008 a emettere decreto di trasferimento degli immobili dalla FINANCIAL SUPPORT SRL di Udine (che a sua volta aveva acquistato dalla GRAND HOTEL COSTA SPA in data 30/10/2007) alla ERGO ITALIA SPA di Roma.



A seguito della non disponibilità alla procedura Fallimentare dei suddetti immobili, a garanzia dei creditori, viene trascritta in data 26/03/2007 al Registro generale n. 6444 e particolare n. 4278 nota in merito alla domanda giudiziale per accertamento di simulazione atti. Tale trascrizione presenta una annotazione (Annotazione n. 121 del 27/01/2015) che ne dichiara l'inefficacia totale.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Le operazioni di stima rappresentano notoriamente un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla individuazione del più probabile prezzo che un acquirente ordinario, in condizioni normali di mercato, corrisponderebbe per un dato bene economico, nel tempo e nel luogo indicato.

Scopo dell'indagine è la determinazione del più probabile Valore di Mercato dei diversi immobili appartenenti al complesso fondiario ubicato in Sabaudia in loc. piscina del maialozzo, strada Migliara n. 51.

Prima però di procedere all'elaborazione del giudizio di stima dei beni è doveroso evidenziare alcune criticità sull'andamento del mercato immobiliare locale degli ultimi anni.

Dalle più recenti analisi di mercato è possibile rilevare come dal 2006 nel contesto europeo ed ancor più in Italia si sia instaurata una tendenza negativa delle compravendite immobiliari. Il comparto immobiliare locale pertanto si caratterizza per una notevole prevalenza dell'offerta sulla domanda con una scarsa propensione all'acquisto. Ciò ha necessariamente comportato una flessione dei prezzi dal 2011.

Relativamente a tutti i fabbricati, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso si è tenuto conto del loro pessimo stato di conservazione e delle misure straordinarie di manutenzione che si rendono necessarie a carico dell'acquirente (spese tecniche per la verifica della statica del fabbricato, di ripristino del copriferro, di sostituzione delle grondaie rotte, di ripristino dell'impianto di riscaldamento, di sostituzione della pavimentazione danneggiata e di ripristino dei muretti del terrazzo che sono lesionati) applicando un deprezzamento del 30% . E' stato inoltre operato un deprezzamento del 5% perché gli immobili non sono liberi.

Nella stima non si tiene conto di eventuali spese di manutenzione di altri impianti (elettrico, idrico), i quali, in fase di sopralluogo, almeno nella porzione di fabbricato adibita a civile abitazione, si presentavano funzionanti.

Anche per la stima del magazzino/deposito è stato applicato un deprezzamento del 20% sul valore di mercato calcolato a causa dello stato di degrado dello stesso.

Non sono state oggetto di valutazione le serre presenti sul fondo. Si resta a disposizione del G. per la quantificazione del surplus, in percentuale,



qualora la procedura voglia procedere con la vendita delle serre che si ricorda insistono sulla part. 111.

CRITERI E METODOLOGIE VALUTATIVE

Per la stima del più probabile valore di mercato delle uu.ii. in oggetto alla data odierna si è proceduto, a vantaggio dell'obiettività, ad operare la media aritmetica di due valori specifici per mq:

- **VM₁**, valore ottenuto con procedimento sintetico comparativo, ricavato seguendo il procedimento statistico-matematico della regressione lineare multiparametrica (parametri estrinseci ed intrinseci) sulla serie di dati di immobili paragonabili. Tale valore è rappresentativo del valore specifico degli immobili dello stesso segmento di mercato.
- **VM₂**, valore estrapolato dai dati desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI riferiti alla relativa zona/fascia omogenea allo stato conservativo “normale”;

Per raggiungere tal fine si è proceduto per ciascun immobile:

- all'analisi delle caratteristiche proprie ed improprie;
- sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti economico-estimativi riguardante il mercato immobiliare locale e sono stati analizzati i prezzi di uu.ii. con destinazione d'uso civile abitazione, locali commerciali e magazzino, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene di volta in volta da valutare;
- sono stati acquisiti i valori di vendita pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Latina
 - per la “ Zona Periferica/PERIFERIA” (codice zona D2), microzona catastale: 4, con destinazione rispettivamente: residenziale e stato conservativo normale
 - per i locali con destinazione d'uso commerciale ci si è riferiti alla quotazione per la “ Zona Periferica/PERIFERIA” (codice zona D9), microzona catastale: 12, destinazione: commerciale, stato conservativo normale
 - per il fabbricato in muratura con destinazione d'uso magazzino ci si è riferiti alla quotazione per la “ Zona Periferica/PERIFERIA” (codice zona D2), microzona catastale: 4, destinazione: produttiva, tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale



Con riferimento a questi ultimi si riportano nel dettaglio i dati utilizzati.

Tabella 1: Sintesi dei dati dell' OMI. Anno 2015 - 1° Semestre utilizzati per la stima.

Tipologia	Valore di vendita (€/mq)		Valore di locazione (€/mq mese)	
	min	max	min	max
Ville e villini	1300	1700	5,4	6,9
Commerciale <small>(Locale di esposizione, part. 112 sub 1)</small>	770	1200	3,3	5,7
Produttiva <small>(Magazzino attrezzi su part. 113)</small>	320	640	1,3	2,5

Il valore di mercato (VM) richiesto verrà quindi determinato come valor medio tra VM₁ e VM₂

$$VM = (VM_1 + VM_2) / 2$$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Al fine di soddisfare "la ragion pratica" che ha richiesto il presente studio si è proceduto alla determinazione del valore di VM1 seguendo il procedimento statistico-matematico della regressione lineare multiparametrica sulla serie di dati di un campione di beni simili presenti sul territorio ottenendo valori, rappresentativi di quelli di immobili dello stesso segmento di mercato con il massimo grado di correlazione. Si sintetizzano di seguito i valori ottenuti.

Tabella 2: Sintesi dei valori dall'indagine di mercato.

Tipologia	Cons. (mq)	PIANO	VM₁ (€/mq)	NOTE
Civile abitazione	288	PT- 1-2	584	Part. 112 sub 2, parte sub 1
Locale di esposizione	196	PT	1100	Part. 112 sub 1
Magazzino	290	PT	315	Part. 113

Relativamente al valore unitario ricavato dalla quotazione fornita dall'O.M.I. sintetizzata in Tabella 1, tenuto conto del cattivo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, si è ricavato il valore di VM₂ ottenuto dalla seguente formula:

$$VM_2 = OMI_{min}.$$

Pertanto i valori di VM₂ ottenuti sono stati:

Tabella 3: Sintesi dei valori di VM₂.

Tipologia	VM₂ (€/mq)
Civile abitazione	1300,00
Locale di esposizione	770
Magazzino/Deposito	320

Pervenendo quindi ai seguenti Valori di Mercato per mq di superficie:



Tabella 4: Sintesi dei valori di VM.

Tipologia	VM ₁ (€/mq)	VM ₂ (€/mq)	VM (€/mq)
Civile abitazione	584	1300	942
Locale di esposizione	1100	770	935
Magazzino/Deposito	315	320	317,5

Ricavato quindi il valore di mercato a mq ed applicando le decurtazioni già esposte per i vizi che presentano i beni si rassegna di seguito l'elenco dei cespiti e la stima complessive del compendio immobiliare.

Tabella 5: Stima dei cespiti per cui è mandato

F.	part.	sub.	piano	cat.	Cons.	rce	STIMA (€)
59	112	2	PT-1-2	A/2	10 vani	929,62	176 400
59	112	1	PT	D/8	226 mq	3.100,00	138 400
313 800							

Al fine di dare una idea del valore degli altri cespiti collegati ci si riferisca alla seguente tabella di sintesi:

Tabella 6: Valore immobili correlati

F.	part.	sub.	piano	cat.	Cons.	STIMA (€)
59	113	-	PT	C/2	290	64 500
59	111 ²	-	Terreno seminativo Serre Serre		2HA 75A 62 CA 56A 98 CA 12A 06 CA	206 000
59	22 ³	-	Terreno seminativo		16A 70 CA	
59	30	-	Terreno seminativo irriguo		1HA 95A 80 CA	
270 500						

² L'immobile è stato stimato sulla base dei valori di mercato di terreni agricoli della zona con caratteristiche seminatrici simili. Poiché è da considerarsi una stima indicativa non è stato tenuto conto del plusvalore legato alla presenza su di esso delle serre né del minusvalore legato ai vincoli esistenti sulle particelle.

³ A titolo orientativo si consideri un valore di 3,7 €/mq.



CONCLUSIONI

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini esperite si rassegnano le seguenti conclusioni:

gli immobili per cui è mandato della scrivente si trovano nel territorio di Sabaudia (LT) e sono censiti al catasto al foglio n. 59 part.112 subb. 1, 2. Il sub 3 della stessa particella costituisce la corte esterna di proprietà esclusiva del fabbricato di interesse. Questo si sviluppa in n. 3 piani fuori terra di cui il PT è adibito a locale di esposizione (part. 112 sub. 1), e c.a. 90 mq presentano destinazione d'uso civile abitazione. Al piano 1 e 2 si trova l'abitazione del legale rappresentante della Società (part.112 sub. 2).

Si rappresenta che l'ingresso alla proprietà avviene da due ingressi dalla strada Migliara n. 51 e che la particella risulta indistinta da quelle confinanti, sempre di proprietà della Società. Nello specifico è confinante con la part. 113 su cui insiste un capannone adibito a magazzino e con altri ampi terreni seminativi (partt. 111, anche questa indistinta ancora con la 22 e la 30) su cui sono state realizzate delle serre.

I vari cespiti, ciascuno per la sua destinazione d'uso, sono stati valutati, riferendosi all'attuale scenario del mercato immobiliare, applicando il metodo sintetico comparativo e successivamente mediando il valore trovato con le quotazioni pubblicate dall'OMI (periodo di riferimento I semestre 2015) e nello specifico, tenuto conto dei pregi e dei vizi dei vari immobili, tale compendio è stato stimato come da seguente sintesi.

Tabella 7: Sintesi dei valori di stima del compendio.

	S	Probabile Valore di Mercato
n.1 Locali ad uso civile abitazione (A/2) PT-1-2	288	€ 176 400
n.1 Locale per esposizione (D/8) PT	220	€ 137 400
		€ 313 800,00
(Euro trecentotredicimilaottocento/00		

Per completezza della trattazione è stato segnalato un valore indicativo per i terreni agricoli confinanti con il fabbricato oggetto di valutazione nonché del valore di un magazzino/deposito (F. 59, part.113) limitrofo ai beni stimati.



Non sono stati valutati gli immobili ubicati nel territorio di Stia in quanto non disponibili alla procedura fallimentare dal 24/01/2006, come da trascrizione del 18/02/2006.

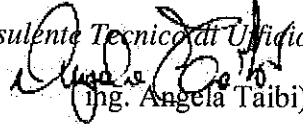
Ciò è quanto posso rassegnare con serena coscienza e pieno convincimento.

Rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni si rendessero necessarie.

Con Osservanza

L.C.S.

ROMA, 16/12/2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Angela Taibi)



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1.	
FABBRICATO SITO IN SABAUDIA, VIA MIGLIARA 51	
VALORE STIMATO	€ 313 800
DESCRIZIONE DEL LOTTO	<p>Il lotto è costituito da un fabbricato che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra.</p> <p>Al piano terra è ubicato il locale adibito a Locale espositivo (sub.1) con i servizi; al PT-1-2 si sviluppano i locali con destinazione d'uso civile abitazione (sub.2)</p> <p>Il fabbricato è dotato di due ingressi dalla via migliara 51, è ben collegato con la SS148, presenta un ampio giardino esterno.</p> <p>La struttura e le rifiniture versano in un pessimo stato di conservazione e sono necessari interventi di manutenzione straordinaria, specialmente per la verifica della stabilità strutturale, per la ricopertura delle armature, il rifacimento di muretti lesionati, sostituzione delle grondaie danneggiate, sostituzione della pavimentazione interna ed esterna danneggiata, ripristino impianto di riscaldamento, ecc..</p> <p>Il lotto presenta una ampia corte esterna, di esclusiva pertinenza del fabbricato.</p> <p>L'accesso alla proprietà non è regolato.</p>
IDENTIFICATIVI IMMOBILE	<p>Comune: Sabaudia (LT)</p> <p>Indirizzo: strada Migliara 51</p> <p>Zona: Periferia</p> <p>Foglio: 59</p> <p>Particella: 112</p> <p>Subb.: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1, LOCALE PER ESPOSIZIONE ➤ 2, CIVILE ABITAZIONE ➤ 3, CORTE ESTERNA </p> <p>Consistenza: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sub.1: 288 mq ➤ Sub.2: 226 mq </p> <p>Destinazione d'uso: Locale commerciale D/8 Civile abitazione A/2</p>
PROPRIETA'	
Società proprietaria	GREEN FLOWERS SRL
ATTO PROVENIENZA	
Atto di compravendita	in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Latina Repertorio 1873 del 02/04/2002.
LEGITTIMITA' URBANISTICA E EDILIZIA	
Atti urbanistici ed edilizi:	CE n. 1361/76 rilasciata in data 15.11.1976 CE in variante n. 1712/1978 del 29.07.1978



CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato di fatto è parzialmente difforme in quanto parte del PT è stato variato, nella destinazione d'uso a civile abitazione.
ONERI E GRAVAMI	vincolo di indivisibilità per anni trenta a favore del Ministero Agricoltura e foreste per mutuo fondiario contratto ai sensi della L. 250/65 e della L. 817/71.
STATO DI CONSERVAZIONE	Cattive condizioni sia relativamente alle strutture che agli interni.
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupati, nel caso del PT, senza alcun titolo.
NOTE TECNICHE	

NOTE FOTOGRAFICHE LOTTO



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 02/07

GREEN FLOWERS S.r.l

G.D.: Dott. ARGAN

Curatore: Dott. S. Vittozzi

CHIARIMENTI ED
INTEGRAZIONI ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA

ROMA, li 31/05/2018

IL Consulente
Dott.  *Angela Tabi*

P.zza S. Apostolo, 34
04100 FERENZA
Tel/Fax: 0935247577
Email: tabiangela@gmail.com
PEC: angela.tabi@ordineingegnerimart



Sommario

FALLIMENTO n. 02/07	0
GREEN FLOWERS S.r.l.....	0
PREMESSA	0
ATTIVITA' DEL CONSULENTE.....	0
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DEI BENI	2
CONCLUSIONI.....	5

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Angela Taibi, nata a Enna (EN) il 31/07/1979, libera professionista con studio in Enna in P.zza S. Agostino n. 34 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 624, ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna, nominata quale Tecnico Estimatore nel Fallimento n. 02/07, depositata la relazione di consulenza in data 02/02/2016 relativamente ad immobili ubicati nel Comune di Sabaudia (LT), ricevuto in data 28/02/2018 provvedimento di nomina per la revisione della stima di cui alla precedente relazione in virtù della "forte crisi che ha investito il mercato immobiliare" (provvedimento emesso in data 22/02/2018), con la presente, effettuate le necessarie ricerche di mercato, rassegna i seguenti chiarimenti e le opportune integrazioni .

ATTIVITA' DEL CONSULENTE

Per la stesura della presente relazione la scrivente ha operato una attenta analisi critica della precedente consulenza relativamente ai dati impiegati ed al campione di immobili simili e svolte le necessarie indagini ha provveduto, senza espletare nuovo sopralluogo presso gli immobili, allo svolgimento dell'incarico assegnato.

Nello specifico il perito ha reperito:

- dati di mercato sui prezzi di vendita di immobili simili per caratteristiche proprie ed improprie agli immobili oggetto del fallimento;
- le quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI riferiti alla Zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE-PARTI RESIDUE BORGHI, Cod. zona R1, microzona 4, relativamente alle seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale, tipologia: Abitazioni civili, stato conservativo normale;
 - produttiva, tipologia: Laboratori, stato conservativo normale;



- o produttiva, tipologia: Capannoni industriali, stato conservativo normale.

Quanto agli immobili sottoposti a procedura fallimentare, essi risultano contraddistinti dai seguenti elementi identificativi:

- Comune di Sabaudia (LT), immobile adibito a civile abitazione, ctg. A/2 , vani 10, censito a F. 59 part. 112, sub 2 con corte circostante adibita a giardino censito a F. 59 part. 112, sub 3;
- Comune di Sabaudia (LT), locale adibito ad attività commerciale, ctg. D/8 , vani 10 censito a F. 59 part. 112, sub 1.

Per completezza della trattazione sono stati anche revisionati i valori di stima del locale denominato di Magazzino/Deposito insistente sulla part. 113 censito a F. 59 ctg. C/2 di consistenza 290 m².

È stata compiuta anche una nuova ricerca di mercato relativa alla stima dei terreni seminativi, il cui risultato è coerente con quello della precedente stima.

Tali beni sono ubicati nel Comune di Sabaudia (LT), località Piscinara del Maialozzo, Via Migliara n.51.

Alla data di redazione della presente non sono pervenuti alla scrivente elementi che facciano presumere importanti variazioni dello stato conservativo degli immobili tali da giustificare un nuovo sopralluogo; pertanto nella determinazione del valore di mercato aggiornato è stato tenuto conto di un normale processo di invecchiamento degli immobili. Si ritiene quindi adeguato il coefficiente di vetustà applicato nella precedente stima nonché si ritiene anche in questo caso di applicare un coefficiente di deprezzamento per lo stato di indisponibilità del bene (gli immobili alla data del sopralluogo risultavano occupati).



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DEI BENI

Scopo dell'indagine è la determinazione più probabile Valore di Mercato relativo alle diverse uu.ii. componenti il lotto ubicato in Sabaudia in loc. Piscinara del Maialozzo, strada Migliara n. 51.

Tale stima si rende necessaria in quanto il mercato immobiliare che ci interessa è stato fortemente investito da una crisi instaurando una tendenza negativa delle compravendite immobiliari con conseguente flessione dei prezzi.

Relativamente a tutti i fabbricati, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso si è tenuto conto del loro pessimo stato di conservazione applicando un coefficiente di deprezzamento pari al 30% sul valore calcolato; è stato inoltre un ulteriore deprezzamento del 5% per tener conto dello stato di occupazione degli immobili.

Per la determinazione del Valore di mercato sono stati seguiti i medesimi criteri e le metodologie valutative già descritte nella relazione di consulenza.

In particolare il valore di mercato aggiornato è stato calcolato come media aritmetica due valori specifici a per mq:

- **VM₁**, dato proveniente dalla nuova indagine di mercato (ottenuto con procedimento sintetico comparativo), valore rappresentativo degli immobili dello stesso segmento di mercato;
- **VM₂**, valore estrapolato dai dati desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI riferiti alla relativa zona/fascia omogenea allo stato conservativo “normale”; in particolare sono stati presi in considerazione i dati relativi al primo ed al secondo semestre del 2017 della zona omogenea extraurbana

Dall'analisi dei suddetti dati è possibile fare le seguenti osservazioni:

- mentre il segmento delle civili abitazioni del mercato immobiliare sembra aver subito una più moderata flessione, a risentire di più della crisi sono stati i locali ad uso commerciale che hanno visto nel tempo un drastico abbattimento dei prezzi, soprattutto nelle vendite; meno influenza ha subito invece il mercato degli affitti;
- osservata la tipologia prevalente e la zona di appartenenza degli immobili che ci occupano, sembra più opportuna la scelta delle quotazioni relative alla zona omogenea Extraurbana/ZONA



AGRICOLA DEL COMUNE-PARTI RESIDUE BORGHI, cod. zona R1 piuttosto che alla Zona Periferica/PERIFERIA cod. zona D2 (nella precedente stima);

- lo stato di finitura del locale adibito ad esposizione nonché lo stato di conservazione hanno portato la scrivente a ritenere adeguato per il locale adibito ad esposizione (F. 59 part. 112, sub 1, ctg. D8) i valori relativi ai Laboratori della zona omogenea Extraurbana.
- per tenere conto del pessimo stato di conservazione degli immobili, come adottato nella precedente stima, il valore delle quotazioni OMI utilizzato per il calcolo è pari al valore medio tra i valori minimi dei due semestri di riferimento.

Detto quanto sopra si sintetizzano di seguito il dettaglio in forma tabulare dei dati utilizzati ed infine dei valori specifici a m² ottenuti.

Tabella 1: Sintesi dei valori dall'indagine di mercato.

Tipologia	Cons. (mq)	PIANO	VM (€/mq)	NOTE
Civile abitazione	288	PT- 1-2	893	Part. 112 sub 2, parte sub 1
Locale di esposizione	226	PT	593	Part. 112 sub 1
Magazzino	290	PT	305	Part. 113

Tabella 2: Sintesi dei dati dell' OMI. Anno 2017

Tipologia	Valore di vendita (€/mq)		Valore di locazione (€/mq mese)		Semestre di riferimento	VM2 adottato (€/mq)
	min	max	min	max		
Civile abitazione <small>(part. 112 sub 2,</small>	880	1300	3,6	5,3	Primo	895
	910	1350	3,6	5,3	Secondo	



parte sub 1)						
Locale di esposizione (part. 112 sub 1)	310	440	1,2	1,9	Primo	310
	310	440	1,2	1,9	Secondo	
Magazzino (part. 113)	300	600	1,2	2,4	Primo	300
	300	600	1,2	2,4	Secondo	

Il valore di mercato (VM) richiesto verrà quindi determinato come valor medio tra VM₁ e VM₂

Tabella 3: Sintesi dei valori di VM.

Tipologia	VM ₁ (€/mq)	VM ₂ (€/mq)	VM (€/mq)
Civile abitazione	893	895	894
Locale di esposizione	593	310	452
Magazzino/Deposito	305	300	302

Si rassegna pertanto di seguito l'elenco dei cespiti e la stima complessiva aggiornata del compendio immobiliare.

Tabella 4: Stima dei cespiti per cui è mandato

F.	part.	sub.	piano	cat.	Cons.	rce	STIMA (€)
59	112	2	PT-1-2	A/2	10 vani	929,62	167 400,00
59	112	1	PT	D/8	226 mq	3.100,00	66 400,00
233 800,00							

Per completezza della trattazione si riporta nel seguito anche il valore aggiornato dei cespiti collegati; si ricorda che non sono state apportate variazioni alla stima dei terreni seminativi.



Tabella 5: Valore immobili correlati

F.	part.	sub.	piano	cat.	Cons.	STIMA (€)
59	113	-	PT	C/2	290	57 000
59	111	-	Terreno seminativo Serre Serre		2HA 75A 62 CA 56A 98 CA 12A 06 CA	206 000
59	22	-	Terreno seminativo		16A 70 CA	
59	30	-	Terreno seminativo irriguo		1HA 95A 80 CA	
263 000,00						

CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini esperite sull'attuale scenario del mercato immobiliare, tenuto conto dei pregi e dei vizi dei vari immobili, il compendio è stato stimato come da seguente sintesi:

Tabella 6: Sintesi dei valori di stima del compendio.

	Probabile Valore di Mercato
n.1 Locali ad uso civile abitazione (A/2) PT-1-2	€ 167 400
n.1 Locale per esposizione (D/8) PT	€ 66 400
	€ 233 800,00
(Euro duecentotrentatremilaottocento/00	


Per completezza della trattazione sono stati riportati anche i valori degli immobili correlati a quelli oggetto di stima.

Ottemperato a quanto richiesto, si resta a disposizione per il futuro.

Con Osservanza

L.C.S.

ROMA, 31/05/2018

Il Consulente Tecnico di Ufficio

 Ing. Angela Taibi