

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

IMMOBILI SITI IN LADISPOLI
VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA n. 117 - VIA PRIMO MANTOVANI n. 117




Liquidazione Giudiziale:  n. **12** anno **2024**

Giudice Delegato: 

Curatore: **Dott. Maurizio Mazzanti**

Stimatore: **Arch. Fabrizio Forniti**


OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER GLI IMMOBILI SITI IN LADISPOLI (RM), VIA DI TORRE PERLA SNC, VIA ROMA n. 117 E VIA PRIMO MANTOVANI n. 117

Il sottoscritto Arch. Fabrizio FORNITI, nato a  iscritto all'ordine degli Architetti di Roma al  con studio tecnico in  redige la presente Perizia di Stima degli immobili in oggetto, autorizzato dal Tribunale di Civitavecchia tramite richiesta al Giudice Delegato di autorizzazione alla nomina di uno Stimatore – Ist. n. 29 dep. 28/11/2024, effettuata dal Dott. Maurizio Mazzanti nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale riguardante i fabbricati ubicati in Ladispoli (RM) e di seguito indicati:

1. Via Torre Perla snc, interno 1, piano T-1, censito al catasto fabbricati al Foglio 64, Particella 1864, Subb. 6-7;
2. Via Torre Perla snc, piano S1, censito al catasto fabbricati al Foglio 64, Particella 1864, Sub. 23;
3. Via Torre Perla snc, piano S1, censito al catasto fabbricati al Foglio 64, Particella 1864, Sub. 24;
4. Via Primo Mantovani n. 117, piano T, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1;
5. Via Primo Mantovani n. 117, piano T, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 2;
6. Via Roma n. 117, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1001;
7. Via Roma n. 117, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1002;

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

SOMMARIO

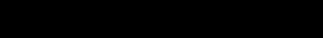
1. PREMESSA	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
3. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA	5
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZE.....	8
5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	9
6. VALUTAZIONI - VALORE DI MERCATO IMMOBILI	11
7. VALUTAZIONI – VALORE MERCATO TERRENI	19
8. QUOTA PARTE – 	23
9. QUOTA PARTE – 	24
10. ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	25
11. CONCLUSIONI	25

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

1. PREMESSA


Con **Istanza n. 29 del 28/11/2024**, il sottoscritto Arch. Fabrizio Forniti veniva nominato quale Stimatore degli immobili di proprietà del  nell'ambito della Liquidazione Giudiziale di seguito indicata:

Liquidazione Giudiziale:  n. **12** anno **2024**

Giudice Delegato: 

Curatore: **Dott. Maurizio Mazzanti**

Stimatore: **Arch. Fabrizio Forniti**

A seguito della Sentenza della Corte d'Appello di Roma n. **7758/2025** del **19/12/2025**, che ha disposto l'estensione della liquidazione giudiziale anche nei confronti della coniuge del debitore,  la presente perizia è stata estesa altresì ai beni immobili alla medesima intestati, ricadenti nel regime patrimoniale di comunione.

Il giorno 09 dicembre 2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia di stima.

Dal punto di vista esterno, gli immobili si presentano in buono stato conservativo, con facciate ben mantenute e senza evidenti segni di degrado strutturale. Per quanto concerne gli ambienti interni, si evidenzia che non è stato consentito l'accesso agli immobili; pertanto, non è stato possibile effettuare un sopralluogo completo. In ragione di ciò non è possibile esprimere una valutazione diretta sullo stato di conservazione e manutenzione di tutti gli spazi interni.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

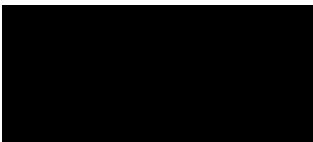
1. Appartamento sito in Ladispoli (RM), via Torre Perla snc, interno 1, piano T-1, censito al catasto fabbricati al Foglio 64, Particella 1864, Sub. 6-7, categoria catastale A/2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 569,39, proprietà 1/2 (50%);

Intestatari:

-  – (3) Comproprietario in regime di comunione dei beni;
-  – (3) Comproprietario in regime di comunione dei beni;

2. Cantina sita in Ladispoli (RM), via Torre Perla snc, piano S1, censito al catasto fabbricati al Foglio 64, Particella 1864, Sub. 23, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita catastale euro 44,62, proprietà 50%;

Intestatari:

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

-  – (3) Comproprietario in regime di comunione dei beni;
-  – (3) Comproprietario in regime di comunione dei beni;


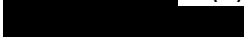
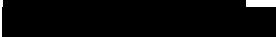

3. Box auto sito in Ladispoli (RM), via Torre Perla snc, piano S1, censito al catasto fabbricati al Foglio 64, Particella 1864, Sub. 24, categoria catastale C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita catastale euro 137,79, proprietà 1/2 (50%);

Intestatari:

-  – (3) Comproprietario in regime di comunione dei beni;
-  – (3) Comproprietario in regime di comunione dei beni;


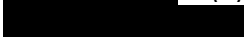

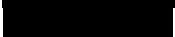
4. Appartamento sito in Ladispoli (RM), via Primo Mantovani n. 117, piano T, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 336,99, proprietà 1/4 (25%);

Intestatari:

-  – (1) Proprietà 1/4;
-  – (1) Proprietà 1/4;
-  – (1) Proprietà 1/4;
-  – (1) Proprietà 1/4;



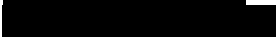
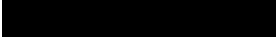

5. Laboratorio arti/mestieri sito in Ladispoli (RM), via Primo Mantovani n. 117, piano T, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 2, categoria catastale C/3, classe 2, consistenza 203 mq, rendita catastale euro 1.929,07, proprietà 1/4 (25%);

Intestatari:

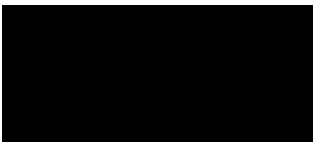
-  – (1) Proprietà 1/4;
-  – (1) Proprietà 1/4;
-  – (1) Proprietà 1/4;
-  – (1) Proprietà 1/4;

6. Appartamento in Ladispoli (RM), via Roma n. 117, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1001, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 374,43, proprietà 1/4 (25%);


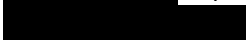
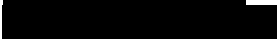

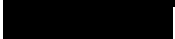
Intestatari:

-  – (1T) Proprietà per l'area;
-  – (1T) Proprietà per l'area;
-  – (1T) Proprietà per l'area;
-  – (1S) Proprietà superficiale 1/1 dichiarante per il fabbricato;
-  – (1T) Proprietà per l'area;

7. Magazzino sito in Ladispoli (RM), via Roma n. 117, censito al catasto fabbricati al Foglio 68, Particella 1002, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 46 mq, rendita catastale euro 159,17, proprietà 1/4 (25%);



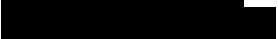

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

Intestatari:

-  – (1T) Proprietà per l'area;
-  – (1T) Proprietà per l'area;
-  – (1T) Proprietà per l'area;
-  – (1S) Proprietà superficaria 1/1 dichiarante per il fabbricato;
-  – (1T) Proprietà per l'area;

8. Area sita in Ladispoli (RM), pertinenza dell'appartamento descritto al n. 6, censita al catasto terreni al Foglio 68, Particella 1054, seminativo, classe 3, consistenza 1739 mq, reddito dominicale euro 11,23, reddito agrario euro 5,84;

Intestatari:

-  – (10) Oneri possessore per 1/4;
-  – (10) Oneri possessore per 1/4;
-  – (10) Oneri possessore per 1/4;
-  – (10) Oneri possessore per 1/4;

3. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA

1. Documentazione catastale

La documentazione catastale relativa agli immobili oggetto della presente perizia è stata scaricata e reperita tramite il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate. I documenti ottenuti includono:

Visure catastali: per ciascuna unità immobiliare oggetto della stima, sono state ottenute le visure catastali che riportano i dati identificativi, la superficie e la destinazione d'uso di ciascun immobile individuato nel capitolo precedente.

Planimetrie catastali: sono state scaricate le planimetrie catastali relative agli immobili suddetti per comprendere la disposizione interna e la superficie utile di ciascun appartamento, magazzino, laboratorio.

Tali planimetrie saranno utilizzate per il calcolo della superficie e per la comparazione con altre unità immobiliari simili ai fini della stima.

Estratti di mappa: sono stati estratti i documenti catastali relativi alla mappa del territorio in cui sono ubicati gli immobili. Gli estratti di mappa mostrano in dettaglio la posizione delle particelle catastali rispetto al contesto circostante e ai terreni limitrofi.

2. Documentazione relativa alla Conservatoria Registri Immobiliari di Civitavecchia

Ventennale Conservatoria:

Ricostruzione della continuità delle trascrizioni e della titolarità degli immobili negli ultimi venti anni, tramite il reperimento delle ispezioni ipotecarie relative ai debitori.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

- N. 4 Trascrizioni a favore - Atti per causa di morte – Certificati di denunciata successione (anno 2010), relative a immobili siti nel Comune di Ladispoli – presenti Note relative agli atti.
- Iscrizione contro del 18/02/2010 - Registro Particolare 447 Registro Generale 2223 - pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 102217/97 del 01/02/2010 Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99e dal d.lgs. 193/01, riferita a immobili siti in Ladispoli; successivamente cancellata, come da Annotazione n 747 del 24/09/2020;
- Iscrizione contro del 15/12/2015 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 10090 - pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5064/9715 del 07/12/2015 Ipoteca amministrativa/riscossione derivante da Ipoteca della riscossione, riferita a immobili siti in Ladispoli;
- Iscrizione contro del 20/10/2017 - Registro Particolare 1612 Registro Generale 9400 - pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 10735/9717 del 18/10/2017 Ipoteca amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, riferita a immobili siti in Ladispoli;
- Trascrizione contro del 02/05/2024 – Registro Particolare 3626 Registro Generale 4673 – pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Civitavecchia Repertorio 13 del 19/03/2024 Atto giudiziario – Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

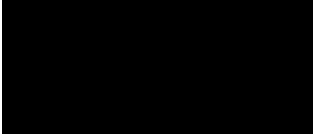
- Trascrizione a favore del 30/01/2015 – Registro Particolare 417 Registro Generale 594 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147328/18411 del 15/01/2015 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità; riferita a immobili siti in Ladispoli - Presente Atto;
- Trascrizione contro del 30/01/2015 – Registro Particolare 418 Registro Generale 595 – pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 147328/18411 del 15/01/2015 Atto tra vivi – Compravendita, riferita a immobili siti in Ladispoli.

3. Documentazione recuperata presso lo studio del Notaio Carella Antonio

In seguito alla necessità di verificare la situazione legale e urbanistica degli immobili è stato effettuato un accesso agli atti presso lo studio del notaio [REDACTED] di Roma. In particolare, è stato reperito il seguente documento:

Atto di compravendita

Atto del 28/07/1992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 91249 – Raccolta n. 6242 – COMPRAVENDITA
 Voltura catastale n. 34219.1/1996 in atti dal 18/07/2000;
 Il sopraindicato atto è relativo alle unità immobiliari site in via Torre Perla e censite al N.C.E.U. di Ladispoli al Foglio 64, Particella 1864, Subb. 7, 23, 24.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

4. Documentazione recuperata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ladispoli:

Per una valutazione completa della regolarità urbanistica e edilizia, sono stati richiesti ed acquisiti alcuni titoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ladispoli.

I documenti reperiti includono:

CILA Superbonus

CILAS prot. 30978/2022 relativa all'immobile sito in via Roma n. 117 e censito al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1001.

Nella presente CILAS risulta erroneamente indicato come titolo legittimante la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 13 del 22/06/2017, che fa invece riferimento all'unità immobiliare sita in via Primo Mantovani n. 117 e censita al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1.

Relazione Tecnica ex Legge 10

Relazione Tecnica ai sensi dell'Art. 8 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e D.M. 26 giugno 2015 (ex Legge 10) relativa all'unità immobiliare sita in via Primo Mantovani n. 117 e censito al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1.

Concessione Edilizia

Concessione Edilizia n. 94 del 20/05/1991 rilasciata per la costruzione dell'immobile sito in via Torre Perla, snc, in cui sono ubicate le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio 64, Particella 1864, Subb. 7, 23, 24, e Variante in corso d'opera autorizzata con Concessione n. 73 del 14/04/1992.

Attestazione di Abitabilità

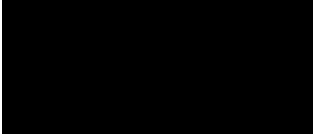
Attestazione di Abitabilità prot. n. 21052 del 23/07/2003 per civile abitazione sita in Ladispoli, via Torre Perla, snc, autorizzata con Concessione Edilizia n. 94 del 20/05/1991 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con Concessione n. 73 del 14/04/1992.

Concessione Edilizia in Sanatoria

Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, n. 13 del 22/06/2017 rilasciata per il cambio di destinazione d'uso da "Magazzino agricolo" a "Residenziale" senza modifica della sagoma e dei prospetti dell'immobile sito in via Primo Mantovani n. 117 attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1.

Concessione Edilizia in Sanatoria

Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, n. 14 del 22/06/2017 rilasciata per il cambio di destinazione d'uso da "Magazzino agricolo" a "Residenziale" senza modifica della sagoma e dei prospetti dell'immobile sito in via Primo Mantovani n. 117 attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 2.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

È stata effettuata un'ulteriore richiesta di documentazione presso il Comune di Ladispoli, relativamente ad altri presunti titoli esistenti relativi agli immobili, che non ha mai avuto riscontro.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZE

VIA TORRE PERLA, snc

L'appartamento descritto si trova a Ladispoli, in via Torre Perla, ed è registrato al N.C.E.U. di Ladispoli al Foglio 64, Particella 1864, Sub. 7.

L'appartamento, elevantesi su due piani, terra e primo, è composto da salone con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e bagno ed annessa corte esclusiva al piano terra e deposito occasionale, locale sgombro e ripostiglio con annesso balcone a livello al piano primo. Completano la proprietà la cantina al piano seminterrato (Sub. 23) ed il box auto al piano seminterrato (sub. 24).

Consistenze:

- Appartamento (Sub. 7) – Totale: **62 mq** - Totale escluse aree scoperte: **60 mq**
- Cantina/Magazzino (Sub. 23) – Totale: **9 mq**
- Box auto (Sub. 24) – Totale: **23 mq**

Tale immobile, comprensivo delle unità immobiliari suddette, è destinato ad abitazione principale dei debitori.

VIA PRIMO MANTOVANI, 117

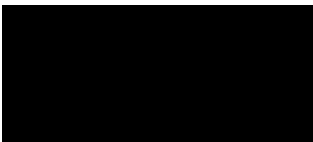
L'immobile in oggetto è sito a Ladispoli, in via Primo Mantovani n. 117 ed è composto da due unità immobiliari distinte:

- un appartamento censito al N.C.E.U. di Ladispoli al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1 e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere da letto e un guardaroba, esternamente è presente un portico;
- un laboratorio di arti/mestieri censito al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1034, Sub. 2 e composto da un'officina, un ufficio, due sale (una delle quali comprende un angolo cottura) due bagni e due depositi.

Consistenze:

- Appartamento (Sub. 1) – Totale: **102 mq** - Totale escluse aree scoperte: **94 mq**
- Laboratorio Arti/Mestieri (Sub. 2) – Totale: **206 mq**

L'appartamento risulta occupato dai debitori e familiari, mentre il laboratorio è libero.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

VIA ROMA, 117

L'immobile in oggetto è sito a Ladispoli, in via Roma n. 117 ed è composto da due unità immobiliari distinte:




- un appartamento censito al N.C.E.U. di Ladispoli al Foglio 68, Particella 1001 e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e due camere da letto;
- un magazzino censito al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1002;
- area esterna censita al N.C.E.U. al Foglio 68, Particella 1054.

Consistenze:


- Appartamento (Part. 1001) – Totale: **102 mq** - Totale escluse aree scoperte: **102 mq**
- Magazzino (Part. 1002) – Totale: **54 mq**
- Area esterna – Seminativo – Superficie: **1.739 mq**

Tale immobile, comprensivo delle unità immobiliari suddette, risulta occupato dai debitori e familiari.

Per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto, nello specifico l'appartamento e il magazzino, censiti al N.C.E.U. rispettivamente al Foglio 68, Particella 1001 e Foglio 68, Particella 1002, dalle visure storiche risulta quanto segue:

- la  è proprietaria superficaria 1/1 dell'appartamento e del magazzino, come dichiarante per il fabbricato;
- i  unitamente alla  risultano proprietari per l'area sulla quale insistono le unità immobiliari.

Ai fini della presente stima, gli immobili saranno valutati considerando separatamente:

1. il valore dell'appartamento e del magazzino in piena proprietà superficaria, che non rientreranno nella quota parte del 
2. il valore dell'area sottostante (proprietà per l'area), al fine di estrapolare la quota parte spettante al soggetto interessato, calcolata sulla base delle percentuali di comproprietà risultanti dagli atti notarili e dai dati catastali.

Tale approccio consente di attribuire in modo prudentiale e coerente il valore relativo alla quota di proprietà del terreno su cui insistono gli immobili, senza duplicare valori e rispettando le dinamiche di mercato e la normativa catastale vigente.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della presente stima e della natura dell'incarico conferito, si ritiene corretto procedere all'applicazione del metodo di comparazione, ritenuto il più idoneo in relazione alle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione e alle dinamiche del mercato immobiliare locale. Tale metodo si fonda sul raffronto tra l'immobile da stimare e beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti

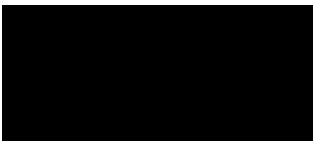
	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

atti di compravendita ovvero attualmente offerti sul mercato, opportunamente omogeneizzati mediante l'applicazione di coefficienti correttivi.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'analisi comparativa terrà conto, tra l'altro, dei seguenti elementi: ubicazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, epoca di costruzione, livello delle finiture, dotazione impiantistica, esposizione, piano, presenza di pertinenze, nonché delle condizioni generali del mercato immobiliare di riferimento.

Si procede altresì alla verifica dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi alle zone di riferimento, mediante consultazione dei dati ufficiali resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, utilizzandoli quali parametri di supporto e di controllo della congruità dei valori desunti dal mercato. Qualora tali valori non risultino pienamente rappresentativi o comparabili con il bene in esame, l'indagine verrà estesa alle zone limitrofe aventi caratteristiche urbanistiche, socio-economiche e di mercato similari.

Il valore finale di stima verrà pertanto determinato sulla base dell'analisi critica e ponderata dei dati raccolti, assumendo come riferimento il più probabile valore di mercato alla data della stima.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

6. VALUTAZIONI - VALORE DI MERCATO IMMOBILI

IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO VIA TORRE PERLA, snc

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 64, Particella 1864, Sub. 6-7

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	40,48	100%	40,48
Logge, patii e porticati	24,94	33,33%	8,31
Locali di servizio	40,48	33,33%	13,49
Giardino	50,50	33,33%	16,83
Superficie commerciale totale			mq 79,11

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Palazzina	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Abitazione civile	1,05
VETUSTÀ - Età da 30 a 35 anni	0,85
ESPOSIZIONE -	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI	€ 1.600,00
Valore massimo OMI	€ 2.300,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.950,00

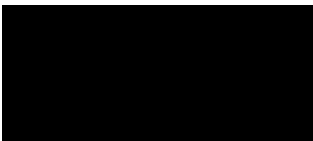
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.950,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 178.946,82 = € 1.950,00 x 1,16 x mq 79,11
Valore stimato arrotondato: € 179.000,00

Si rileva che l'immobile è attualmente occupato dai debitori; conseguentemente, nella determinazione del valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% per tener conto dell'occupazione indebita.

Valore stimato arrotondato: € 179.000,00
Valore stimato con riduzione del 20%: € 143.200,00

VALORE STIMATO € 143.200,00
(euro centoquarantatremiladuecento/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

IMMOBILE 2 - CANTINA VIA TORRE PERLA, snc

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 64, Particella 1864, Sub. 23

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale incidenza ridotta	Sup. comm.
Unità principale	9,45	30%	2,83
Superficie commerciale totale			mq 2,83

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Palazzina	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Cantina	1,05
VETUSTÀ - Età da 30 a 35 anni	0,85
ESPOSIZIONE -	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI	€ 1.600,00
Valore massimo OMI	€ 2.300,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.950,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.950,00
---------------------------------------	-------------------

Considerata la funzione accessoria si applica un coefficiente di incidenza ridotta sulla superficie della cantina, utilizzando il valore unitario OMI della categoria abitativa di riferimento, al fine di rendere la stima coerente con le reali dinamiche di mercato.

Valore stimato: € 6.401,46 = € 1.950,00 x 1,16 x 2,83 mq
Valore stimato arrotondato: € 6.500,00

Si rileva che l'immobile è attualmente occupato dai debitori; conseguentemente, nella determinazione del valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% per tener conto dell'occupazione indebita.

Valore stimato arrotondato: € 6.500,00
**Valore stimato con
riduzione del 20%:** € 5.200,00

VALORE STIMATO € 5.200,00
(euro cinquemiladuecento/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

IMMOBILE 3 - BOX AUTO VIA TORRE PERLA, snc

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 64, Particella 1864, Sub. 24

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	25,95	100%	25,95
Superficie commerciale totale			mq 25,95

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Palazzina	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Box auto	1,05
VETUSTÀ - Età da 30 a 35 anni	0,85
ESPOSIZIONE -	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI	€ 950,00
Valore massimo OMI	€ 1.350,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.150,00

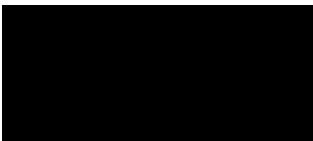
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.150,00
--------------------------------	------------

Valore stimato: € 34.617,30 = € 1.150,00 x 1,16 x mq 25,95
Valore stimato arrotondato: € 35.000,00

Si rileva che l'immobile è attualmente occupato dai debitori; conseguentemente, nella determinazione del valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% per tener conto dell'occupazione indebita.

Valore stimato arrotondato: € 35.000,00
Valore stimato con riduzione del 20%: € 28.000,00

VALORE STIMATO € 28.000,00
(euro ventottomila/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

IMMOBILE 4 - APPARTAMENTO VIA PRIMO MANTOVANI n. 117

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1034, Sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	93,58	100%	93,58
Logge, patii e porticati	34,94	33,33%	11,65
Superficie commerciale totale			mq 105,23

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Casa indipendente	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Abitazione di tipo popolare	1,05
VETUSTÀ - /	0,85
ESPOSIZIONE -	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI*	€ 1.350,00
Valore massimo OMI*	€ 1.950,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.650,00

*Valori zone limitrofe

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.650,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 201.410,22 = € 1.650,00 x 1,16 x mq 105,23
Valore stimato arrotondato: € 201.500,00

Si rileva che l'immobile è attualmente occupato dai familiari dei debitori; conseguentemente, nella determinazione del valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% per tener conto dell'occupazione indebita.

Valore stimato arrotondato: € 201.500,00
Valore stimato con riduzione del 20%: € 161.200,00

VALORE STIMATO € 161.200,00
(euro centosessantunomiladuecento/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

IMMOBILE 5 - LABORATORIO ARTI/MESTIERI VIA PRIMO MANTOVANI n. 117

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1034, Sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	188,70	100%	188,70
Locali di servizio	47,10	33,33%	15,70
Superficie commerciale totale			mq 204,40

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Immobile indipendente	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Laboratorio arti/mestieri	1,05
VETUSTÀ - /	0,85
ESPOSIZIONE -	1,30
Coefficiente globale	1,16

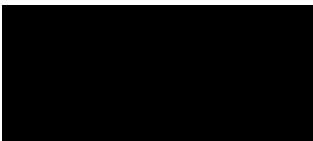
VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI*	€ 1.300,00
Valore massimo OMI*	€ 1.900,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.500,00

*Valori zone limitrofe

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.500,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 355.656,00 = € 1.500,00 x 1,16 x mq 204,40
Valore stimato arrotondato: € 356.000,00

VALORE STIMATO € 356.000,00
(euro trecentocinquantaseimila/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

IMMOBILE 6 - APPARTAMENTO VIA ROMA n. 117

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1001

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	102,04	100%	102,04
Superficie commerciale totale			mq 102,04

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Casa indipendente	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Abitazione di tipo popolare	1,05
VETUSTÀ - /	0,85
ESPOSIZIONE -	1,30
Coefficiente globale	1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI*	€ 1.350,00
Valore massimo OMI*	€ 1.950,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.650,00

*Valori zone limitrofe

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.650,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 195.304,56 = € 1.650,00 x 1,16 x mq 102,04
Valore stimato arrotondato: € 195.310,00

Si rileva che l'immobile è attualmente occupato dai familiari dei debitori; conseguentemente, nella determinazione del valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% per tener conto dell'occupazione indebita.

Valore stimato arrotondato: € 195.310,00
Valore stimato con riduzione del 20%: € 156.248,00
Valore ridotto arrotondato: € 156.250,00

VALORE STIMATO € 156.500,00 (euro centocinquantaseimilacinquecento/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

IMMOBILE 7 - MAGAZZINO VIA ROMA n. 117

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1002

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale incidenza ridotta	Sup. comm.
Unità principale	53,78	20%	10,75
Superficie commerciale totale			mq 10,75

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA – Immobile indipendente	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO – Magazzino	0,65
VETUSTÀ - /	0,60
ESPOSIZIONE -	1,00
Coefficiente globale	0,42

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI*	€ 1.350,00
Valore massimo OMI*	€ 1.950,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.650,00

*Valori zone limitrofe

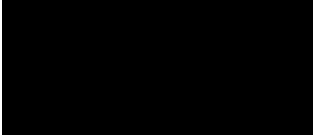
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.350,00
---------------------------------------	-------------------

Considerata l'autonomia catastale dell'unità ma la sua funzione accessoria rispetto al compendio principale (Immobile 6), e tenuto conto del grave stato manutentivo, oltre alla condizione di occupazione dell'intero immobile comprensivo delle pertinenze, si applica un coefficiente di incidenza ridotta pari al 20%, coerente con la limitata appetibilità e con l'effettiva utilità economica del bene.

Inoltre, considerato lo stato dell'immobile si applica come valore OMI il valore minimo, utilizzando il valore OMI della categoria abitativa di riferimento, al fine di rendere la stima coerente con le reali dinamiche di mercato.

Valore stimato: € 6.095,25 = € 1.350,00 x 0,42 x mq 10,75
Valore stimato arrotondato: € 6.100,00

VALORE STIMATO € 6.100,00
(euro seimilacento/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

NB. Per gli immobili 6 e 7, la  risulta titolare della **proprietà superficaria 1/1** per i fabbricati, mentre i  unitamente alla  risultano titolari della **proprietà per l'area** su cui insistono le unità immobiliari.

I coefficienti di differenziazione applicati risultano sostanzialmente omogenei tra le diverse unità immobiliari in quanto appartenenti alla medesima epoca edilizia, ricadenti nel medesimo contesto urbano e caratterizzate da analoghe tipologie costruttive ed estrinseche.

In conformità agli standard di valutazione immobiliare, e considerata l'impossibilità di accedere agli interni, si è ritenuto opportuno adottare criteri estimativi uniformi al fine di garantire coerenza metodologica e omogeneità nel procedimento di stima.

Eventuali differenze nello stato manutentivo o nella funzionalità economica delle singole unità sono state prudenzialmente considerate mediante l'applicazione di incidenze percentuali ridotte e/o mediante l'utilizzo dei valori di mercato più cautelativi, così da evitare distorsioni nei confronti comparativi e assicurare attendibilità al risultato finale.

Per quanto riguarda gli immobili occupati dai debitori e dai loro familiari, nello specifico:

- Immobile 1 – Appartamento via Torre Perla snc;
- Immobile 2 – Cantina via Torre Perla snc;
- Immobile 3 – Box auto via Torre Perla snc;
- Immobile 4 – Appartamento via Primo Mantovani 117;
- Immobile 6 – Appartamento via Roma 117;
- Immobile 7 – Magazzino via Roma 117;

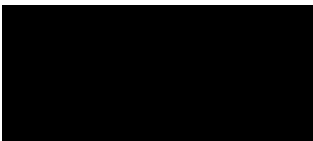
Tale circostanza incide negativamente sulla commerciabilità dei beni, in quanto l'eventuale aggiudicatario non potrebbe disporre nell'immediato e dovrebbe attivare le procedure necessarie per ottenerne la liberazione.

In particolare, l'occupazione sine titolo comporta:

- un allungamento dei tempi di effettiva disponibilità del bene, in relazione alle tempistiche necessarie per il rilascio;
- un margine di incertezza in ordine alla concreta liberazione dell'immobile;
- la possibile insorgenza di costi aggiuntivi di natura legale e procedurale;
- una riduzione della platea dei potenziali acquirenti, generalmente meno interessati a immobili non immediatamente disponibili.

Alla luce di tali elementi, in coerenza con la prassi estimativa adottata nell'ambito delle procedure concorsuali e secondo criteri di prudenza, si è ritenuto congruo applicare una riduzione forfettaria pari al 20% rispetto al valore di mercato degli immobili liberi, al fine di determinare il più probabile valore di realizzo nelle condizioni attuali.

Tale abbattimento tiene conto del rischio connesso ai tempi di rilascio, nonché dell'effetto depressivo che lo stato di occupazione esercita sul valore di scambio dei beni.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

7. VALUTAZIONI – VALORE MERCATO TERRENI

Le valutazioni dei terreni si basano sull'analisi delle caratteristiche catastali, funzionali e urbanistiche delle particelle in relazione agli immobili di riferimento, nonché sulle dinamiche del mercato immobiliare locale. Le aree, pur dotate di autonoma identificazione catastale, non presentano autonoma commerciabilità né potenzialità edificatoria distinta dagli edifici cui sono funzionalmente asservite.

Per le superfici pertinenziali, come i terreni seminativi adiacenti agli immobili, la stima è stata effettuata applicando un coefficiente di incidenza ridotta sulla superficie reale, in linea con le prassi estimative consolidate. Il valore unitario adottato è quello dell'unità abitativa principale, garantendo coerenza metodologica e uniformità con la valorizzazione complessiva dell'immobile.

Per i terreni di sedime, ossia le aree su cui insistono gli edifici, la stima è stata effettuata applicando una quota prudenziale del valore complessivo dell'unità immobiliare, generalmente compresa tra il 10% e il 20% del valore totale, in conformità con le metodologie di riferimento per abitazioni di tipo popolare. In tutti i casi, la scelta della percentuale tiene conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche dell'edificio e delle dinamiche del mercato locale.

I valori stimati, come riportati nelle tabelle successive, derivano dall'applicazione dei coefficienti di incidenza ridotta o della quota del valore complessivo dell'immobile, e rappresentano la stima più probabile di mercato, coerente con la funzione pertinenziale dei terreni e con le condizioni di commerciabilità effettive.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

TERRENO 1

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1054

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie (mq)	Percentuale incidenza ridotta	Sup. comm.
Terreno seminativo	1739,00	3%	52,17
Superficie totale			mq 52,17

L'area scoperta pertinenziale, pur dotata di autonoma identificazione catastale, non presenta autonoma potenzialità edificatoria né separata commerciabilità, configurandosi quale pertinenza esclusiva dell'unità abitativa (Immobile 6).

Ai fini estimativi viene pertanto considerata mediante applicazione di coefficiente di incidenza ridotta pari al 3% sulla superficie reale, in coerenza con la prassi estimativa e con le dinamiche del mercato immobiliare locale, e viene valorizzata mediante applicazione del medesimo valore unitario OMI dell'abitazione.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI*	€ 1.350,00
Valore massimo OMI*	€ 1.950,00
Valore medio di mercato unitario al mq	€ 1.650,00

*Valori zone limitrofe

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.650,00
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 86.080,50 = € 1.650,00 x mq 52,17
Valore stimato arrotondato: € 86,100,00

Si rileva che l'immobile è attualmente occupato dai debitori e dai familiari; conseguentemente, nella determinazione del valore di stima è stata applicata una riduzione del 20% per tener conto dell'occupazione indebita.

Valore stimato arrotondato: € 86.100,00
**Valore stimato con
riduzione del 20%:** € 68.880,00
**Valore ridotto
arrotondato:** € 69.000,00

VALORE STIMATO € 69.000,00 (euro settantamila/00)
--

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

TERRENO 2

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1001

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie (mq)	Coefficiente	Sup. comm.
Ente Urbano	130,00	100%	130,00
Superficie totale			mq 130,00

La presente stima si riferisce al valore del terreno su cui insiste l'**Immobile 6** (già stimato nelle pagine precedenti).

Per la valutazione del terreno di sedime si è utilizzato il metodo della quota del valore complessivo dell'immobile.

In base a tale metodo, il terreno può essere stimato come una percentuale del valore totale dell'unità, tipicamente compresa tra il 10% e il 20%.

Considerando la posizione dell'immobile a Ladispoli e la tipologia dell'edificio (abitazione popolare), si applica una **quota prudenziale del 15%**, ottenendo il valore stimato del terreno.

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE 6 CHE INSISTE SUL TERRENO 6	Valore
Valore stimato	€ 156.248,00
Valore stimato arrotondato	€ 156.250,00

Valore stimato: € 23.437,50 = € 156.250,00 x 15%
Valore stimato arrotondato: € 23.500,00

VALORE STIMATO € 23.500,00
(euro venticinquemila/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

TERRENO 3

Comune: Ladispoli (RM)
Dati catastali: Foglio 68, Particella 1002

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie (mq)	Coefficiente	Sup. comm.
Ente Urbano	44,00	100%	44,00
Superficie totale			mq 44,00

La presente stima si riferisce al valore del terreno su cui insiste l'**Immobile 7** (già stimato nelle pagine precedenti).

Per la valutazione del terreno di sedime si è utilizzato il metodo della quota del valore complessivo dell'immobile.

In base a tale metodo, il terreno può essere stimato come una percentuale del valore totale dell'unità, tipicamente compresa tra il 10% e il 20%.

Considerando la posizione dell'immobile a Ladispoli e la tipologia dell'edificio (abitazione popolare), si applica una **quota prudenziale del 15%**, ottenendo il valore stimato del terreno.

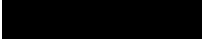
VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE 7 CHE INSISTE SUL TERRENO 7	Valore
Valore stimato	€ 6.095,25
Valore stimato arrotondato	€ 6.100,00

Valore stimato: € 915,00 = € 6.100,00 x 15%
Valore stimato arrotondato: € 950,00

VALORE STIMATO € 950,00
(euro cinquemiladuecento/00)

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

8. QUOTA PARTE –

Nella presente perizia, gli immobili ed i terreni intestati al  risultano i seguenti:

IMMOBILI

- **IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO VIA TORRE PERLA, snc** - Comproprietario in regime di comunione dei beni 1/2 (50%)
VALORE STIMATO € 143.200,00 – **Quota parte (1/2) € 71.600,00**
- **IMMOBILE 2 - CANTINA VIA TORRE PERLA, snc** - Comproprietario in regime di comunione dei beni 1/2 (50%)
VALORE STIMATO € 5.200,00 – **Quota parte (1/2) € 2.600,00**
- **IMMOBILE 3 - BOX AUTO VIA TORRE PERLA, snc** - Comproprietario in regime di comunione dei beni 1/2 (50%)
VALORE STIMATO € 28.000,00 – **Quota parte (1/2) € 14.000,00**
- **IMMOBILE 4 – APPARTAMENTO VIA PRIMO MANTOVANI, 117** – Proprietà 1/4 (25%)
VALORE STIMATO € 161.200,00 – **Quota parte (1/4) € 40.300,00**
- **IMMOBILE 5 – LABORATORIO ARTI/MESTIERI VIA PRIMO MANTOVANI, 117** – Proprietà 1/4 (25%)
VALORE STIMATO € 356.000,00 – **Quota parte (1/4) € 89.000,00**

TERRENI

- **TERRENO 1** – Oneri possessore per 1/4 (25%)
VALORE STIMATO € 69.000,00 – **Quota parte (1/4) € 17.250,00**
- **TERRENO 2** – Oneri possessore per 1/4 (25%)
VALORE STIMATO € 23.500,00 – **Quota parte (1/4) € 5.875,00**
- **TERRENO 3** – Oneri possessore per 1/4 (25%)
VALORE STIMATO € 950,00 – **Quota parte (1/4) € 237,50**

Valore complessivo degli immobili: € 778.000,00

Valore complessivo dei terreni: € 117.050,00

Quota parte complessiva del  € 240.862,50

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

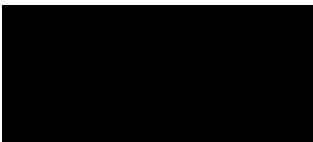
9. QUOTA PARTE -

Nella presente perizia, gli immobili intestati alla  risultano i seguenti:


- **IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO VIA TORRE PERLA, snc** - Comproprietaria in regime di comunione dei beni 1/2 (50%)
VALORE STIMATO € 143.200,00 – **Quota parte (1/2) € 71.600,00**
- **IMMOBILE 2 - CANTINA VIA TORRE PERLA, snc** - Comproprietaria in regime di comunione dei beni 1/2 (50%)
VALORE STIMATO € 5.200,00 – **Quota parte (1/2) € 2.600,00**
- **IMMOBILE 3 - BOX AUTO VIA TORRE PERLA, snc** - Comproprietaria in regime di comunione dei beni 1/2 (50%)
VALORE STIMATO € 28.000,00 – **Quota parte (1/2) € 14.000,00**

Valore complessivo degli immobili: € 212.420,00


Quota parte complessiva della  € 88.200,00

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

10. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- 1- Visure storiche catastali (fabbricati e terreni)
- 2- Ispezioni ipotecarie relative ai debitori
- 3- Planimetrie catastali delle unità immobiliari
- 4- Estratti di mappa catastale con evidenza delle particelle
- 5- Atto di compravendita del 28/07/1992 — Notaio 
- 6- Concessione edilizia n. 94/1991
- 7- Attestazione di abitabilità prot. n. 21052/2003
- 8- CILAS prot. 30978/2022
- 9- Concessioni edilizie in sanatoria nn. 13/2017 e 14/2017
- 10- Relazione tecnica ex Legge 10

11. CONCLUSIONI


La presente perizia di stima è stata redatta dal sottoscritto su incarico del Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 12/2024, a seguito dell'estensione disposta dalla Sentenza della Corte d'Appello n. 7758/2025, che ha incluso nella valutazione anche i beni intestati, in tutto o in parte, alla 

L'attività peritale ha previsto:


- un'analisi completa della documentazione catastale, urbanistica e notarile relativa agli immobili e ai terreni oggetto di valutazione;
- il sopralluogo del 09/12/2024, effettuato, nella maggior parte degli immobili, con accesso limitato alle sole parti esterne per impedito accesso agli ambienti interni;
- la verifica dello stato di fatto e delle consistenze, sulla base delle risultanze documentali e delle osservazioni dirette effettuate;
- la determinazione del valore di mercato degli immobili mediante **metodo comparativo**, supportato dai valori OMI e dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione pertinenti;
- la stima del valore di locazione dell'immobile produttivo attualmente occupato dai debitori e dai loro familiari;
- la determinazione del valore di mercato dei terreni, sia pertinenti sia sui quali insistono gli immobili, in relazione al valore complessivo delle unità immobiliari di riferimento.

	LADISPOLI (RM) VIA TORRE PERLA SNC - VIA ROMA 117 VIA PRIMO MANTOVANI 117	2024/141/FAD
	PERIZIA DI STIMA	22/04/2026 REV. N°00

I valori stimati per ciascuna unità immobiliare e per i terreni sono riepilogati nelle tabelle contenute nelle sezioni precedenti.

Il valore complessivo della proprietà riconducibile alle quote intestate al  ammonta a:

€ 240.862,50 (duecentoquarantamilaottocentosessantadue/50)

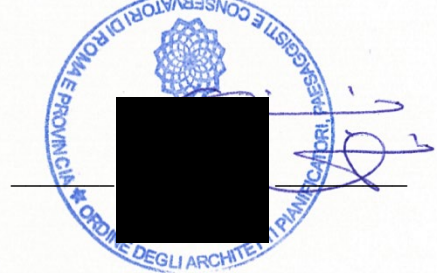
Il valore complessivo della proprietà riconducibile alla  per gli immobili in comunione legale, è pari a:

€ 88.200,00 (ottantottomiladuecento/00)

La perizia è redatta secondo criteri di imparzialità, competenza tecnica e conformità alle norme vigenti in materia estimativa e catastale.

Roma, 22/04/2026

Architetto Fabrizio Forniti



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Sezione Liquidazioni GiudizialiLiquidazione Giudiziale: [REDACTED]
n° 12 anno: 2024Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore: **Dott. Maurizio Mazzanti**
[REDACTED]**Richiesta al Giudice Delegato di autorizzazione alla nomina di uno Stimatore**
(artt. 129, c. 2 e 216 CCII)**III. mo sig. Giudice Delegato**

il sottoscritto Dott. Maurizio Mazzanti, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata,

premessò che

- ai sensi dell'art. 216, comma primo CCII. i beni acquisiti all'attivo della procedura devono essere stimati da esperti nominati dal Curatore ai sensi dell'art. 129, comma 2;

- nella presente procedura non è stato nominato il Comitato dei creditori, per cui trova applicazione quanto previsto dall'art. 140, comma 4 CCII;

- è stato approvato il programma di liquidazione, ed è necessario procedere alla stima dei seguenti beni immobili di proprietà del liquidato acquisiti all'attivo della procedura:

1. appartamento sito in Ladispoli (RM), via di Torre Perla n.sc, interno 1, piano T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 64, particella 1864, sub 7, categoria catastale A/2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 569,39, proprietà 50%;

2. magazzino sito in Ladispoli (RM), via di Torre Perla n.sc, piano S1, censito al catasto fabbricati al foglio 64, particella 1864, sub 23, categoria catastale C/2, consistenza 8 mq, rendita catastale euro 44,62, proprietà 50%;

3. autorimessa sita in Ladispoli (RM), via di Torre Perla n.sc, interno 5, piano S1, censito al catasto fabbricati al foglio 64, particella 1864, sub 24, categoria catastale C/6, consistenza 23 mq, rendita catastale euro 137,79, proprietà 50%;

4. appartamento sito in Ladispoli (RM), via Primo Mantovani n.117, piano T, censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 1034, sub 1, categoria catastale A/4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 336,99, proprietà 1/3;

5. laboratorio arti/mestieri sito in Ladispoli (RM), via Primo Mantovani n.117, piano T, censito al catasto fabbricati al foglio 68, particella 1034, sub 2, categoria catastale C/3, consistenza 203 mq, rendita catastale euro 1.929,07, proprietà 1/3;

6. l'area sita in Ladispoli, via Roma n.117, sul quale insiste un fabbricato, censito al catasto al foglio 68, particella 1001, categoria catastale A/4, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 374,43, proprietà 1/3;

7. l'area sita in Ladispoli, via Roma n.117, sul quale insiste un fabbricato censito al catasto al foglio 68, particella 1002, categoria catastale C/2, consistenza 46 mq, rendita catastale euro 159,17, proprietà 1/3;

- a tal fine lo scrivente ha individuato l'Architetto Fabrizio Forniti, con studio in [REDACTED] il quale ha si è

reso disponibile all'espletamento della perizia degli immobili sopra citati;

- al citato professionista non sono stati già conferiti dallo scrivente incarichi;

- non esistono vincoli professionali associativi o di condivisione di studi professionali tra lo scrivente ed il citato professionista;

con la presente

chiede

alla S.V. di essere autorizzato a nominare l'Architetto Fabrizio Forniti per la stima dei beni immobili indicati in premessa.

Con osservanza.

Civitavecchia, 27/11/2024

Il Curatore
Dott. Maurizio Mazzanti