

TRIBUNALE CIVILE di TIVOLI (RM) – SEZ. FALLIMENTARE

Giudice Del. D.ssa Caterina Liberati

---o---

Fallimento n. 08/2014 per sentenza dell'11.2.14 depositata il 18.2.14
di CASAPE RESTYLING srl con sede legale in Casape (RM), C.so G. Marconi, 24

Curatore: Avv. . Marco Aniello Esposito

Via degli Scialoja, 18 - 00162 Roma

Tel.: 0639745384 – mail: esposito@desstudiolegale.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEGLI IMMOBILI RIENTRANTI
NELLA SOPRA INDICATA PROCEDURA FALLIMENTARE

Il ctu incaricato

(dott. agr. Giandomenico Alberati)

Roma, 22.7.2015

<u>INDICE</u>		pag.
1. PREMESSA, QUESITI E OPERATIVITA' DEL CTU		4
2. CERTIFICAZIONE IPOCATATALE CON COPIA DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI RIFERITE AGLI ULTIMI 20 ANNI), NONCHÉ CONSIDERAZIONI CONSEGUENTI		6
3 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE DIVERSE COMPONENTI IMMOBILIARI RIENTRATE NEL FALLIMENTO		9
3.1. Fabbricato allo stato rustico ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc		9
3.2. Appartamento situato in Casape (RM), Piazza Vittorio Emanuele II, 5		10
3.3. Appartamento situato in Casape (RM), via Monte Guadagnolo, 17 (già 26)	11	
3.4. Appartamento situato in Casape (RM), via Vitt. Emanuele II, snc (ora 145)		12
4. ANALISI DELLO SPECIFICO MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA in esame ALL'INIZIO DEL 2015		13
4.1. Attuale andamento del mercato immobiliare		13
4.2. Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI e banca-dati derivanti da tale entità		14
5. STIMA DEL REALIZZANDO FABBRICATO SULLE P.LLE 1322-1323 E 1324 DEL FG. 5 DEL COMUNE DI CASAPE		15
5.1. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del fabbricato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		19
5.2. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento p.terra (lato strada) Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		19
5.3. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento p.terra (lato campagna) Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		19
5.4. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento 1° piano (lato strada) in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		20
5.5. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento 1° piano (lato campagna) Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		20
5.6. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento 2° piano (lato strada) Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		20
5.7. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento 2° piano (lato campagna) Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		21
5.8. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto per disabili (P.H.) posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		21
5.9. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.1" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		21
5.10. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.2" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		21
5.11. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.3" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		22
5.12. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.4" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc		22
5.13. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.5"		

posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	23
5.14. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.6" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	23
5.15. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.7" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	24
5.16. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.8" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	24
5.17. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.9" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	24
5.18. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.10" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	25
5.19. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.11" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	25
5.20. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.12" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	25
5.21. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.13" posto sul lato lungo planimetria progettuale del piano campagna ubicato in Casape (RM), via Vitt. Veneto, snc	26
6. STIMA DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN CASAPE (RM), P.ZZA VITT. EMANUELE II, 5	26
6.1. Valori unitari di mercato emersi dall'indagine OMI	26
6.2. Altri listini immobiliari consultati on line	26
6.3. Ricontri scaturiti dall'indagine condotta sul luogo presso dei siti imm.ri	27
6.4. Formulazione della valutazione di mercato attuale dell'appartamento di P.zza Vitt. Emanuele II, 5 in Casape (RM) ...	28
6.5. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento in Casape (RM), P.zza Vitt. Emanuele II, 5	28
7. STIMA DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN CASAPE (RM), VIA MONTE GUADAGNOLO, 17 (già 26)	28
7.1. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento in Casape (RM), via Monte Guadagnolo, 17 (già 20)	29
8. STIMA DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN CASAPE (RM), VIA VITTORIO EMANUELE II, SNC (ora 145)	29
8.1. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento in Casape (RM), via Vitt. Emanuele II, snc (ora 145)	30
9. RIEPILOGO CONCLUSIVO DELLE STIME FORMULATE DAL CTU	30

1. PREMESSA, QUESITI E OPERATIVITA' DEL CTU

Lo scrivente dott. agr. Giandomenico Alberati residente in Manziana (RM), via Roma, 100 e con studio prof.le in Roma, via del Forte Braschi, 104 (cell.: 3294184477 - tel. e fax: 0699674553 – mail ordin: g_alberati@yahoo.it – pec: g_alberati@epap.sicurezzapostale.it) in data 10 marzo u.s. riceveva incarico di ctu (v. alleg. 0) dal curatore del fallimento 08/2014 in corso presso il Tribunale Civile di Tivoli-sez. Fallimentare, avv. Marco Aniello ESPOSITO (Roma, via degli Scialoja, 18) per la stima e la vendita all'asta del compendio immobiliare della menzionata procedura.

Allo scrivente veniva altresì consegnata copia dell'estratto della sentenza dichiarativa di detta procedura giudiziaria (v. alleg. 1) e la delega ad operare in veste di ctu per lo svolgimento di *"tutte le attività necessarie alla predisposizione della vendita inerente il compendio immobiliare del fallimento"* (v. alleg. 2).

Accettato l'incarico, studiato il contenuto degli atti ed effettuata online una visura al Servizio Pubblicità Immobiliare-SPI (già Conservatoria dei RR.II.), nelle date del 20 marzo, dell'1 aprile e del 16 maggio 2015 lo scrivente si recava in sopralluogo in agro del Comune di Casape per prendere visione delle unità facenti parte del compendio immobiliare della Società fallita e sviluppare gli accertamenti conseguenti, anche presso l'Amministrazione Comunale di Casape nonché il rilievo topografico del fabbricato in costruzione ubicato in Casape, via Vittorio Veneto, snc.

Nel dettaglio si individuavano i seguenti beni immobili urbani:

- a. le particelle catastali del foglio 5 n. 1322-1323 e 1324 [v. all.to 3 (3a+3b+3c): visure cat.li; alleg. 4: estratto attuale di mappa cat.le) sulle quali è oggi presente un rustico di un nuovo fabbricato in costruzione con 6 appartamenti (unità immobiliari urbane-uiu) + 14 posti-auto scoperti realizzato in base a un regolare *"permesso per l'esecuzione di lavori edili"* n. 03 del 22.9.2010 (v. alleg. 5) e al contenuto della denuncia di inizio attività-DIA, prot. 1563 del 3.6.11 del Comune di Casape (v. alleg. 6) presentata per l'intervento di *"rotazione e riposizionamento dell'edificio nel lotto, senza alcuna modifica della cubatura e/o planimetria dell'edificio stesso"*;
- b. un mini-appartamento situato in Piazza Vittorio Emanuele II, 5 (v. alleg. 7: visura cat.le; alleg. 8: pianta cat.le);
- c. un altro piccolo appartamento ubicato in via Monte Guadagnolo, 17 già 26 (v. alleg. 9: visura cat.le; alleg. 10: pianta cat.le);
- d. ancora un altro appartamento ubicato in via Vittorio Veneto II, snc (ora 145) (v. alleg. 29: estr. di mappa p.lla 1329 del fg. 5 di Casape alleg. 30: visura cat.le; alleg. 32: pianta cat.le);
- e. un posto-auto scoperto sempre situato in via Vittorio Veneto II, snc (ora 145) (v. alleg. 31: visura cat.le; alleg. 33: pianta cat.le).

Veniva altresì verificata la situazione al civico 24 del Corso Guglielmo Marconi ove all'epoca del rilascio del 'permesso di costruzione' (sett. '10) la Casape Restyling srl (C.R.) aveva sede.

Attualmente è occupata in affitto da una pizzeria-rosticceria ("Antichi Saporì") e la proprietà di tale uiu è del sig. Segnalini Tonino Franco il quale, per via telefonica (3408702851) ha precisato allo scrivente che nel 2010 il locale era concesso in affitto alla Società fallita.

Alla richiesta fatta ad altri soggetti veniva data risposta al sottoscritto che la C.R. avesse in verità altre proprietà ma di incerta identificazione in quanto non erano a disposizione i documenti catastali identificativi, nonché i riscontri "probatori" di una ulteriore verifica allo SPI che sarebbe stata condotta andando direttamente all'ufficio in Roma, via Edoardo Martini.

Ciò che è avvenuto in data 23.3.15 con l'esito di aver acquisito copia di tutte le trascrizioni pro e contro la C.R., nonché delle iscrizioni ipotecarie generatesi negli anni contro la medesima Società (v. alleg. 11); per quanto riguarda il contenuto di tale documentazione di conservatoria acquisita si rinvia nello specifico al cap. 2 Volendo per ora sintetizzare, si precisa che in aggiunta a quanto già è stato visionato nell'accesso del 20 marzo u.s. è emersa anche l'uiu ubicata in via Monte Guadagnolo, 26 censito al foglio 5 p.lla 959 sub 501, sempre in Casape come facente parte del compendio immobiliare ricaduto nel fallimento della Casape Restyling srl.

Per quanto sopra e dovendo eseguire un rilievo topografico con strumentazione teodolitica del rustico del fabbricato di neocostruzione e della sua ubicazione sulle 3 diverse particelle di terreno interessate (n. 1322-1323 e 1324 del foglio cat.le 5 - v. DIA nell'alleg. 4 predetto), in data 1.4.15 veniva dallo scrivente effettuato un altro accesso sul sito di Casape accompagnato da un proprio collaboratore topografo nella persona del geom. Vittorio Pomponi iscritto Collegio Geometri di Roma col n. 6939 e dotato di teodolite elettronico "Sokkia mod. SET5".

Individuazione topografica del sito di cui sopra indispensabile al fine di poter identificare con precisione sia l'ubicazione della costruzione sui terreni, che la corrispondenza metrica e consistenza di ciascuno dei 6 appartamenti facenti parte del manufatto in costruzione con i contenuti del progetto architettonico accluso al "*permesso ad edificare*" (alleg. 5), nonché delle scale, aree comuni e quant'altro.

Veniva altresì fatta ispezione dell'uiu ubicata in via Monte Guadagnolo, 26 nonché tentata di farla ancora a quella di Piazza Vittorio Emanuele II, 5, atteso che nel precedente accesso del 20 marzo non venne trovato alcun abitante di detto mini-appartamento. In quest'ultima occasione e attese di nuovo le ore 14.00 non fu in ogni modo possibile accedere all'interno proprio per assenza degli occupanti.

In data 16.5.15 veniva compiuto un altro accesso sul sito al fine di verificare lo stato dei luoghi e la consistenza delle sopra menzionate 2 ultime uiu (lett. d ed e) sempre rientranti nel compendio immobiliare della ditta fallita e ubicate in via Vitt. Emanuele II, snc.. Componenti immobiliari alle quali viene fatto esplicito riferimento nell'atto di erogazione e quietanza di cui al rogito Not. Paolo Coppi di Roma del 18.03.11 (v. in alleg. 28). Si precisa che nell'alleg. "A" a detto atto è indicato un indirizzo erroneo delle diverse unità urbane immobiliari sulle quali è stato frazionato sia il mutuo che l'ipoteca conseguente; l'ubicazione corretta in Casape (RM)

non è infatti "Corso Guglielmo Marconi n. 24", bensì "via Vittorio Emanuele II, snc (oggi 145)". Ciò che lo si desume chiaramente anche esaminando l'estratto catastale di mappa in alleg. 29.

A completamento informativo si precisa che:

- l'8.5.15 e previo accordo col curatore, avv. ESPOSITO, veniva dallo scrivente compiuto un accesso presso il Tribunale di Tivoli al fine di accertare in dettaglio la procedura da seguire per la trascrizione della sentenza di fallimento della Casape Restyling srl,
- il 30 giugno successivo si recava in sopralluogo con il predetto curatore e col sindaco di Casape, Luigino Testi, al fine di fare il punto su alcune questioni, quali fra le altre la sicurezza del lotto e l'accesso al medesimo dalla via comunale, nonché la stima autonoma di ciascuno dei 14 posti auto scoperti tra cui uno per disabili previsti dal progetto approvato con permesso a costruire n. 03 del 22.9.10 rilasciato dal richiamato Comune;
- in data7.15 e direttamente da parte del curatore veniva eseguita la trascrizione della sentenza di fallimento della Casape Restyling srl (v. in alleg. ... ricevuta di avvenuta trascrizione) per cui in data odierna poteva essere depositata per via telematica la presente ctu completa di tutti gli allegati.

Nel corso dei 4 accessi sopra menzionati e destinati a visionare i vari cespiti immobiliari ricadenti nel fallimento di cui alla presente, lo scrivente ha altresì preso nota di alcuni annunci-vendita di cui verrà fornito dettaglio al successivo § 6.3. e si è recato presso la sede del Comune di Casape dove ha acquisito la documentazione raggruppata in alleg. 25 e rappresentata da:

- relazione tecnica a firma del progettista Ing. Riccardo Ramondetti del 3.6.11 acclusa alla richiesta di rilascio del "permesso per l'esecuzione di lavori edili"
- stralcio dal grafico di progetto di cui sopra (planim. cat.le-stralcio di PRG di Casape-sistemazione esterna post operam comprensiva area parcheggio)
- N.O. per zona sismica del 26.7.10 del G.C. della Reg. Lazio
- Dichiarazione/atto d'obbligo della Casape R. srl formalmente certificata dal Not. P. Coppi di Roma del 6-24.8.10
- Carte inerenti l'inizio lavori e la nomina di D.L..

2. CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE CON COPIA DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E ANNOTAZIONI RIFERITE AGLI ULTIMI 20 ANNI), NONCHÉ CONSIDERAZIONI CONSEGUENTI

Come poco sopra precisato il 23 marzo u.s. nel corso della visura condotta presso il Servizio Pubblicità Immobiliare-SPI di Roma2 sono state acquisite 19 formalità per tutto il periodo informatizzato di quest'ultimo (dal 02.01.1973 al 19.03.2015) (v. alleg. 11) le quali sono elencate nel documento di sintesi di visura in alleg. 11/a (prime 5 pagg.).

Dette formalità interessano "*trascrizioni a favore*" (n. 6), "*contro*" (n. 7) rispetto alla

Casape Restyling srl, "*iscrizioni contro*" la medesima (n. 5) per ipoteca volontaria derivante dalla concessione di mutuo fondiario su immobili siti in Casape (RM), nonché un'altra "*iscrizione contro*" per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo sempre su immobili siti in Casape.

Di tutte le formalità sono state in ogni modo chieste copia in quanto dall'elenco sintetico in alleg. 11/a non emergeva l'oggetto trattato da ciascuna di esse (quale uiu, terreno o altro) per cui un quadro completo lo si è avuto solo disponendo delle specifiche note di trascrizione e di iscrizione allegate all'11/b (dalla 6^a pag. in poi).

Dall'esame delle medesime è emerso che alla data del 18.02.2014 della sentenza dichiarativa di fallimento n. 08/2014 del Tribunale Civ. di Tivoli (trascritta allo SPI_Roma2 in data ; v. ricevuta in alleg. 34) i cespiti immobiliari rientranti nel compendio del soggetto fallito sono risultati essere i seguenti:

a. rustico di fabbricato composto da 6 appartamenti e di n. 14 posti-auto scoperti in corso di realizzazione sulle particelle n. 1322-1323 e 1324 del foglio cat.le 5 del Comune di Casape (RM). Terreno acquistato il 2.3.10 come da compravendita in alleg. 22

b. uiu ubicata in Casape, piazza Vittorio Emanuele II, 5 (v. ancora all.ti 7 e 8). E' bene rilevare che detta uiu pur essendo stata venduta dalla C.R. in data 26.02.2013 a Donadio Stefano (c.f.: DNDSFN64C27H501X) per la nuda proprietà e a Donadio Barbara (c.f.: DNDBBR91B54H501X) (v. alleg. 12) che, a parere dello scrivente ctu, dovrebbe ritornare nella disponibilità del compendio immobiliare del soggetto fallito in quanto la menzionata compravendita è avvenuta prima che il 12° mese dalla dichiarazione di fallimento fosse interamente trascorso

c. uiu ancora situata in Casape, via Monte Guadagnolo, 26 (v. nuovamente all.ti 9 e 10)
A completamento documentale si ritiene utile accludere anche la visura storica sino al 19.3.15 per soggetto con specifico riferimento a Casape Restyling srl (v. alleg. 14). Da tale estratto di sintesi emerge anche a livello catastale le componenti immobiliari ancora facenti parte del compendio ricaduto nella procedura fallimentare di cui alla presente e che coincidono con le diverse entità immobiliari sopra indicate ai punti A-B e C, precisando in ogni modo che lo "scarico cat.le" al 26.2.13 dell'uiu di piazza Vitt. Emanuele II, 5 è da ritenere nulla ai fini della procedura stessa, come specificato al B.

In alleg. A (A-1+A-2) e B sono raccolte le immagini fotografiche delle diverse componenti immobiliari ricadute nel fallimento eseguite dallo scrivente durante i 2 accessi del 20 marzo e dell'1 aprile c.a..

Le iscrizioni riscontrate "contro" Casape Restyling srl hanno invece iscritto specifiche ipoteche secondo quanto viene ora specificato, oltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento avvenuta in data 1.7.15 con nota r.g. n. 25935 - r.p. n. 18704 (v. in alleg. 34):

- iscrizione contro del 5.3.08 n. 2852/13880 Not. Berionne Giovanni di Roma rep. 28615/11519 del 3.3.08 per mutuo fondiario di € 50.000,00 e ipoteca di € 125.000,00 sull'uiu ubicata in Casape, P.zza Vitt. Emanuele II, 5 di mq 44 (dati catastali: Casape fg. 5 p.lla 1011) a favore di: Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo-Rocca Priora-Soc. Coop.;
- iscrizione contro del 25.6.08 n. 8461/37619 Not. Berionne Giovanni di Roma rep. 29097/11852 del 24.6.08 per mutuo fondiario di € 50.000,00 e ipoteca di € 100.000,00 sull'uiu ubicata in Casape, via Monte Guadagnolo, 26 di mq 39 (dati catastali: Casape fg. 5 p.lla 959) a favore di: Unicredit Banca spa-Bologna;
- iscrizione contro del 10.4.09 n. 6599/22034 Not. Berionne Giovanni di Roma rep. 30054/12581 del 6.4.09 per ipoteca volontaria a garanzia mutuo edilizio ma cancellata in data 23.10.09 per compiuta estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 22.9.09. E' opportuno precisare che la formalità sopra indicata non è stata fornita dallo SPI perché l'obbligazione è stata estinta, tant'è che al tentativo dello scrivente di "estrarre" online il dettaglio di detta formalità per ciascuno degli immobili caduto nel fallimento (n.3 appezzamenti ove esiste oggi il rustico di un nuovo fabbricato in via Vitt. Veneto, snc + uiu in P.zza Vittorio Emanuele, 5 + uiu in via Monte Guadagnolo, 26) l'Ufficio dichiarava per ciascuna visura/richiesta "*non sono state reperite note*" (v. alleg. 15: esempio per una delle varie richieste inoltrate).
- iscrizione contro del 4.12.09 n. 24165/77621 Not. Berionne Giovanni di Roma rep. 30871/13183 del 2.12.09 per mutuo fondiario di € 180.000,00 e ipoteca di € 360.000,00 sull'uiu ubicata in Casape, via Vittorio Veneto, snc di are1.ca90 (dati catastali: Casape fg. 5 p.lle 579) a favore di: Cassa di Risparmio di Orvieto spa; v. ancora in alleg. 28: atto di erogazione e quietanza del sopra menzionato mutuo;
- iscrizione contro del 28.12.10 n. 17409/74319 Not. Coppi Paolo di Roma rep. 127575/24489 del 21.12.10 per mutuo fondiario di € 300.000,00 e ipoteca di € 600.000,00 su terreni ubicati in Casape, via Vittorio Veneto, snc delle seguenti consistenze: fg. 5 p.lla 1322= are 3,71; p.lla 1323= are 4,72; p.lla 1324= are 3,61 a favore di: Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo spa;
- iscrizione contro dell'1.7.13 reg. 3823/27215 Tribunale di Teramo rep. 1084/2013 del 6.6.13 per ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo di € 21.000,00 gravante anche sulle unità immobiliari rientranti nel fallimento di cui alla presente.

Nella valutazione di mercato che seguirà delle componenti immobiliari ricadute nel fallimento in esame verranno tenute in debito conto le diverse e specifiche ipoteche gravanti sul compendio considerato.

Per completezza si acclude in alleg. 15 l'ispezione effettuata *online* del 26.3.15 allo SPI di Roma2 ma rimasta senza esito per cui lo scrivente il 23 marzo successivo si è dovuto recare agli uffici di Roma per acquisire la copia delle visure ipotecarie unite in alleg. 11.

In alleg. 34 si unisce altresì la nota di trascrizione del fallimento di Casape Restyling srl (r.g. n. 25935 - r.p. n. 18704) avvenuta in data 1.7.15.

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE DIVERSE COMPONENTI IMMOBILIARI RIENTRATE NEL FALLIMENTO

La descrizione che segue potrà essere utilmente completata anche con l'esame delle foto già menzionate dei diversi immobili (all.ti A-B e C).

3.1. Fabbricato allo stato rustico ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Per quanto già esposto al cap. 1, in forza del "permesso per l'esecuzione di lavori edili" n. 3 del 22.9.10 la C.R. dette corso alla costruzione di una palazzina in aderenza col progetto accluso al richiamato permesso a firma dell'ing. Riccardo Raimondetti (v. anche documenti uniti in alleg. 25).

Alla data della dichiarazione di fallimento della medesima Società avvenuta il 18.02.14, il menzionato fabbricato composto dal p. terra e da 2 piani con copertura a falde era stato però realizzato solo in parte essendo stato eseguito solamente quanto segue:

- scavo libero di alcune zone del sito di ubicazione del manufatto
- scavo obbligato per le fondazioni realizzate con plinti e travi di collegamento
- fondazioni isolate su plinti e travi di collegamento
- struttura portante in cemento armato (ca)
- solai sia intermedi che di falda di copertura in laterizio armato con adeguata armatura in acciaio e calcestruzzo
- tamponatura esterna eseguita con l'uso di laterizio termoisolante del tipo "poroton"
- parte delle tramezzature interne realizzate impiegando invece laterizio forato di cm 7,5 di spessore
- scale esterne con struttura in ca

La strutturazione della palazzina –che, come già affermato, aderisce a quanto è indicato nel progetto presentato dall'ing. R. Ramondetti e accluso al "*permesso per l'esecuzione di lavori edili*" rilasciato il 22.9.2010 col n. 03 dal Comune di Casape (v. alleg. 5 ancora)- ha previsto la realizzazione di 6 futuri appartamenti della superficie lorda (commerciale) di circa mq 64/cad. le cui diverse consistenze emergono dal progetto sopra menzionato nonché dai riscontri topografici del rilievo di verifica dello stato di fatto appositamente eseguito in data 1.4.15.

Per un dettaglio visivo di quanto specificato sopra si rinvia in ogni modo alle immagini dalla n. 1 alla 22 in alleg. A-1.

A proposito della corretta esecuzione edile di quanto riscontrato è da rilevare che, come tutte le strutture in c.a. lasciate abbandonate per anni alle intemperie –e quella in esame è stata realizzata dopo il settembre 2010- le medesime potenzialmente si danneggiano in quanto subiscono delle infiltrazioni di acqua piovana che, specie in inverno, gelando fanno perdere al c.a. la propria consistenza e coesistenza.

Nell'attribuzione dei valori unitari alle diverse uiu di questo manufatto in costruzione sono stati tenuti in ogni modo in debita considerazione detti aspetti "diminutivi" dei valori stessi, seppure il reale "danno consistente" alla struttura portante edile si profila solo dopo un decennio di rinuncia costruttivo/esecutiva.

La situazione catastale della nuova costruzione non è ad oggi aggiornata non essendo stati prodotti né il tipo mappale comprensivo anche degli accessi previsti dal progetto sul lotto oggetto di costruzione, né il docfa delle 6 uiu oltre alla c.d. "area comune non censita" (cortile circostante il fabbricato in costruzione) pari quest'ultima a mq $(1.204-150,50)=$ mq 1.053,50. Quanto sopra comprensivo anche della sistemazione esterna del lotto al piano campagna, inclusiva anche della identificazione topografica di n. 14 posti-auto scoperti di cui 1 per disabili e della rispettiva superficie di m $(5 \times 2)=$ 10 mq/cad. e di m $(5 \times 2,7)=$ mq 13,5 (v. in alleg. 5/a: dettaglio n. 14 posti-auto scoperti da planimetria "sistemazione esterna" di cui al progetto approvato).

Per quanto concerne l'accesso al lotto, lo scrivente ctu ha riscontrato quanto segue:

- l'attuale stato dei luoghi individuato evidenzia un accesso dalla strada comunale Vittorio Veneto che si sviluppa in gran parte su suolo della proprietà confinante e secondo una sensibile pendenza indicata dal progettista nel 20%;
- il sindaco Testi, nel dichiarare che la ditta fallita non aveva a suo tempo richiesto/ottenuto un diritto di accesso, nutriveva dubbi sulla possibilità che ciò potesse avvenire in futuro;
- nell'esaminare la planimetria del progetto ammesso dal Com. di Casape, lo scrivente ctu rileva che, oltre all'accesso predetto il progettista ne prevede altri 2 (sia sul lato "a valle" che sull'altro opposto alla rampa oggi esistente),

per cui il ctu ritiene che il/i futuro/i acquirente/i del compendio sopra identificato avrà/avranno sicuramente modo di ottenere le dovute autorizzazioni di accesso anche e specialmente nell'ottica di quanto prevede l'art. 1051 del c.c. a proposito del "passaggio coattivo".

Norma che in definitiva permette in ogni modo al proprietario di un fondo di accedervi anche se lo stesso è circondato da fondi altrui.

E CIÒ CON LA CREAZIONE DI UNA SERVITÙ LEGALE OBBLIGATORIA DI PASSAGGIO.

3.2. Appartamento situato in Casape (RM), Piazza Vittorio Emanuele II, 5

Le foto dalla 23 alla 27 in alleg. A-1 evidenziano che trattasi di un mini-appartamento ubicato in un viottolo pedonale in cima al quale detta uiu si sviluppa sulla destra dove sul campanello

di entrata ci sono i nomi degli acquirenti Donadio Stefano e Donadio Barbara; ciò grazie a una compravendita effettuata il 26.2.13. Atto che a parere dello scrivente ctu -e come già sopra precisato- sarebbe in ogni modo da revocare in quanto avvenuto entro i 12 mesi decorrenti dalla data di dichiarazione della procedura di fallimento avvenuta il 18.2.14 e, quindi, uiu da comprendere nel fallimento di cui alla presente.

L'accesso all'interno dell'appartamento non è potuta avvenire né il 30 marzo che l'1 aprile in quanto dalle ore 9.30 alle ore 14.00 c.ca di ciascuna giornata il portone non si è aperto presumibilmente perché nessuno era in casa.

Com'è stato possibile desumere dalla pianta cat.le unita come già detto in alleg. 8 e dichiarata all'Agenzia del Territorio (già Catasto) in data 8.7.08, la consistenza metrica è la seguente, sempre nella presunzione che lo stato attuale corrisponda alla verifica cat.le svolta:

- piano terra costituito da un locale salone/angolo cottura con scale a chiocciola per salire al 1° piano e n. 3 finestre oltre al portone di entrata; superficie commerciale di mq 30,60 con h= m 2,75;
- 1° piano con zona-letto e bagno oltre a 3 finestre ubicate come quelle del p. terra; superficie commerciale di mq 30,60 con h= m 2,45

Superficie lorda/commerciale totale di mq 61,20 e stato di conservazione/manutenzione buono derivando da una recente ristrutturazione come ben si evince osservando le immagini unite in alleg. A dal n. 23 al n. 27.

3.3. Appartamento situato in Casape (RM), via Monte Guadagnolo, 17 (già 26)

Anche per questa uiu, le foto da 1 a 4 in alleg. B evidenziano che trattasi di un mini-appartamento ubicato nel centro del paese con affaccio in una via pedonale/gradonata. Durante il 2° accesso non è stato possibile accedervi all'interno in quanto non era presente nessuno. Sul campanello era scritto "Paolo Conti", già a.u. della Società fallita, e il vigile urbano Francesco Onofri -che aveva nel frattempo condotto lo scrivente dalla sede del Comune di Casape (dopo aver il ctu ivi incontrato anche il Sindaco Luigino Testi) sul sito preciso, attesa la modifica subita dalla numerazione civica delle case in quella zona- garantiva che l'uiu di cui alla presente fosse proprio quella ritratta anche nelle menzionate foto.

D'altra parte il confronto della pianta catastale dal lato-strada corrispondeva in tutto e anche nella misura del lato del manufatto interessato corrispondeva a quello graficamente desumibile in sede catastale (m 4,80).

Come per l'altra uiu situata in P.zza Vitt. Em. II, 5, anche questa deriva da una recente ristrutturazione esterna (intonaci della facciata rinnovati e ridipinti – infissi e serramenti esterni nuovi in alluminio pitturato – portone del tipo antifurto). Ciò che fa presumere che anche all'interno siano state recentemente eseguite opere di manutenzione e di conservazione.

Com'è stato possibile desumere dalla pianta cat.le dichiarata in data 24.10.08 in alleg. 10 e nel ribadire la presunzione che lo stato attuale corrisponda alla verifica cat.le, la consistenza metrica è la seguente:

- piano terra costituito da un locale salone/angolo cottura con scale a chiocciola per salire al 1° piano e n. 1 finestra oltre al portone di entrata; superficie commerciale di mq 27,20 con h= m 2,75;
- 1° piano con zona-letto con una finestra ubicata sul lato-strada e bagno; superficie commerciale di mq 27,20 con h= m 3,60 e un balcone di mq 3,10

Ne deriva una sup. commerciale totale pari a mq $[(27,20 \times 2) + (3,10 \times 0,25)] = \underline{\text{mq } 55,18}$.

3.4. Appartamento situato in Casape (RM), via Vittorio Emanuele II, snc (oggi 145)

Le foto unite in alleg. C evidenziano le caratteristiche tecnico-architettoniche della palazzina di recente ristrutturazione e della quale fa parte detta uiu ubicata al p. terra e censita al sub 2 della p.la 1329 del foglio 5 nonché un posto-auto scoperto sub. 5 del Comune di Casape (v. ancora planimetrie in all.ti 30 e 32).

L'accesso all'interno dell'appartamento non è potuta avvenire in quanto era assente il titolare dell'occupazione sembra concessa dal sig. Paolo Conti, già a.u. di Casape Restyling srl al sig. Grecu Marius dall'ottobre 2014 al "*costo d'uso*" di 300 euro/mese. Alle ore 9.30 c.ca era presente la figlia la quale ha rinviato la comunicazione di altre notizie a dopo le ore 13.30 allorché sarebbe rientrata la madre dal lavoro di badante.

A questo punto il ctu si recava presso la Casa Comunale dove, incontrato sia il Sindaco Testi che il vigile urbano Onofri; quest'ultimo stesso accompagnava così lo scrivente presso l'appartamento dove lavorava la coniuge del Grecu la quale fra l'altro rispondeva "*che non sapeva dove fosse la scrittura d'affitto che il marito aveva firmato con Conti in ottobre 2014 e che veniva pagato un affitto mensile di € 300/mese*".

Ciò precisato dal punto di vista della 'disponibilità/titolarità dell'occupazione dell'uiu' -la quale si pone in evidente contrasto con l'avvenuta dichiarazione di fallimento in data 18.2.14-, la consistenza metrica è la seguente, sempre nella presunzione che lo stato attuale corrisponda alla verifica cat.le svolta:

- appartamento dotato, rispetto alla strada di ubicazione, anche di una corte esclusiva retrostante e sviluppantesi al p. terra nel quale si accede, attraverso un ballatoio, a un ingresso-soggiorno dotato presumibilmente anche di un angolo-cottura per poi accedere alla c.d. "zona notte". Quest'ultima dalla quale, tramite un corridoio permette di avere accesso a una camera matrimoniale, a una singola e a un bagno. Ancora su un piano presuntivo e tramite un apprezzamento a occhio a seguito della visuale estera resa possibile allo scrivente (v. nuovamente le foto in alleg. C), l'altezza dovrebbe essere di m 2,80.

Gli infissi esterni sono metallici tipo alluminio verniciato marrone, mentre gli interni sono in legno; le finestre dotate di doppi vetri antirumore e anch'esse in legno.

L'intonaco esterno in premiscelato meccanico a base cementizia tirato con regoli d'alluminio dopo la predisposizione di poste e fasce, rifinito con pittura vinilica per esterni.

Le superfici desunte sulla base dei riscontri catastali (planimetrie in alleg. 32 e 33) sono le seguenti, distintamente per ciascuna delle 2 uiu:

-	<u>appartamento</u> :	superficie netta calpestabile=	mq	41,90
	"	del ballatoio d'entrata=	"	3,85
	"	" balcone=	"	7,65
	"	corte esclusiva=	"	71,10
	"	lorda	"	52,15

da cui ne deriva una superficie commerciale totale come di seguito specificato e avuto riguardo delle direttive dettate dalla *Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari - Requisiti di servizio"* (v. alleg. 13) a proposito della riduzione parametrata di certe superfici a quella da ritenere c.d. "commerciale":

$\text{mq } \{52,15 + (71,10 \times 0,15) + [(3,85 + 7,65) \times 0,25]\} = \text{mq } 65,69$ arrotondabile a mq 65,70

Lo stato di conservazione/manutenzione è assai buono derivando da una recente ristrutturazione come ben si evince osservando le immagini unite in alleg. C.

4. ANALISI DELLO SPECIFICO MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA IN ESAME ALL'INIZIO DEL 2015

4.1. Attuale andamento del mercato immobiliare

Dal punto di vista estimale, è opportuno precisare che dopo le pessime conseguenze sul mondo finanziario mobiliare dei risparmiatori causate nei 2~3 lustri scorsi (v. c.d. "bolle immobiliari" USA e Inghilterra nonché i Bond Argentini oltre che le ns. "bufere finanziarie" Parmalat e Cirio) nonché dal perdurare della forte crisi economico-finanziaria che ha investito e che investe tutti i settori produttivi e di consumo come il c.d. "*mercato del mattone*", quest'ultimo ha evidenziato forti, assai sensibili e duraturi cali.

Ciò specificato, per quanto attiene il quadro del mercato immobiliare vigente all'attualità dal punto di vista degli orientamenti della domanda e dell'offerta in merito al tipo d'indagine di mercato dallo scrivente appositamente trattata, nei paragrafi che seguono di questo capitolo viene sviluppato un dettaglio sui risultati emersi. La "*piazza d'indagine di mercato*" considerata è stata quella di Casape (RM) oppure dei Comuni limitrofi (San Gregorio da Sassola a km 1,9 - Poli km 2,2 - Tivoli km 17) laddove nello specifico comprensorio di Casape non vi fossero indicazioni di mercato di vendita o acquisto di unità immobiliari similari a quelle oggetto di stima.

E' utile precisare che i dati forniti dalle fonti del resoconto dell'indagine di mercato online (Omi - Bir/Tecnoborsa e altre) vengono specificate autonomamente per ciascuna delle uiu rientranti nel compendio del soggetto fallito.

Si consideri che gli importi vengono indicati senza decimali e che tutto l'insieme immobiliare oggetto di fallimento ricade nel Comune di Casape.

Al fine di aggiornare i diversi importi la cui derivazione temporale è anteriore all'attualità (aprile 2015), in alleg. 21 si unisce la tabella Istat di rivalutazione delle somme dal 2010 a oggi.

4.2 Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI e banca-dati derivanti da tale entità

In via preliminare, si ritiene utile ed opportuno definire prima il contesto tecnico-professionale nell'ambito del quale l'Osservatorio agisce e in che rapporti opera rispetto ad altri operatori del mercato immobiliare.

L'OMI proviene dall'attuazione delle disposizioni di legge previste dal D.Lgs. 300/99 e l'Agenzia del Territorio (AdT) ne gestisce l'attività.

In tale contesto l'AdT ha ritenuto importante 'costruire' un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari.

Allo stato attuale i rapporti in essere dell'OMI sono con le seguenti strutture ed organizzazioni:

- FIAIP – Fed.ne It. Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA - " " Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI – Consiglio Naz. degli Ingegneri;
- AICI – Ass.ne It. Consulenti Immobiliari
- Assilea - Associazione Italiana Leasing

L'OMI ha inoltre siglato accordi di collaborazione finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici, quali:

- Nomisma;
- Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarte;
- Tecnoborsa;
- Cresme;
- Istat;
- Econpubblica – Univ. Bocconi;
- Agenzia delle Entrate
- Banca d'Italia.

Ciò doverosamente precisato e rinviando a:

- alleg. 16 ove è contenuto un dettaglio sulla "*metodologia OMI*";
- all.ti 17 e 18 nei quali si evidenzia la valutazione di mercato OMI per il 1° sem. 2014 nei Comuni rispettivamente di Casape e di San Gregorio da Sassola (ubicato a meno di 2 chilometri dal primo);

- alleg. 35 nel quale si fa risaltare la valutazione di mercato OMI per il 2° sem. 2014 in diversi Comuni limitrofi a Casape (San Gregorio da Sassola, Poli, Tivoli, Zagarolo e Castel Madama) con riferimento alla ricerca della stima di un posto-auto scoperto;
- alleg. 19 nel quale è esposta la valutazione della Borsa Immobiliare della prov. di Roma-BIR 1° sem. 2015, nei paragrafi seguenti si sviluppano i risultati dell'indagine di mercato svolta e mirata all'approfondimento dei riscontri avuti distintamente sia per zona indagata, che per destinazione immobiliare.

A seguito di una indagine online svolta presso svariati siti immobiliari (www.casa.it; "www.mediazionecasa di San Cesareo . it"; www.affitto.it/appartamenti in vendita a Casape/; www.tecnocasa.it) ne è derivato il contenuto dell'alleg. 20 nel quale sono raccolti numerose offerte/vendita proprio a Casape i cui prezzi unitari richiesti variano in relazione alla dimensione della superficie commerciale dell'unità in vendita.

5. STIMA DEL REALIZZANDO FABBRICATO SULLE P.LLE 1322-1323 E 1324 DEL FG. 5 DEL COMUNE DI CASAPE

Nel richiamare quanto già esposto al § 4.1. e al contenuto degli all.ti dove si evidenzia la valutazione di mercato OMI per il 1° sem. 2014 nei Comuni rispettivamente di Casape e di San Gregorio da Sassola (come già detto, ubicato a meno di 2 chilometri dal primo) e prendendo il valore di mercato unitario più alto di € 1.250/mq di superficie commerciale, ne deriva che il potenziale valore di mercato normale ("vmn") (senza quindi aggiunte e/o detrazioni di qualsiasi tipo) di ciascuna delle 6 uui realizzande nel fabbricato di cui al presente paragrafo è pari a:

$$\text{mq } 64 \times \text{€ } 1.250/\text{mq} = \text{€ } 80.000$$

Moltiplicando aritmeticamente per 6 detto vmn si perviene a una stima dell'intero fabbricato finito pari a € 80.000 x 6 = € 480.000 ma di tale palazzina sono ad oggi stati già eseguiti solamente gli interventi e i lavori sotto elencati al punto **A** mentre, dall'altro, sono ancora da realizzare quelli descritti al punto **B**.

A. lavori / interventi già realizzati ad oggi (aprile 2015)

- ◇ acquisto terreno
- ◇ progettazione architettonica e strutturale
- ◇ lavori di sbancamento generale e scavi a sezione obbligata
- ◇ struttura portante in c.a.
- ◇ realizzazione di muratura a contenimento dello scavo di sbancamento realizzata con blocchi prefabbricati in c.a.
- ◇ tamponature esterne costruite con blocchi forati in laterizio Poroton P700 liscio, termico, alleggerito e ad incastro
- ◇ parte delle tramezzature interne con laterizi

B. opere/interventi/lavori ancora da realizzare ad oggi (aprile 2015):

- tramezzature interne/parte

- ☐ impianti idraulici, termici ed elettrici
- ☐ coibentazione e tetto
- ☐ intonaci interni ed esterni
- ☐ pavimentazioni interne ed esterne
- ☐ " marmo/travertino delle scale
- ☐ rivestimento bagni e angoli-cottura
- ☐ infissi interni ed esterni compresi vetri
- ☐ opere di pittura interna ed esterna
- ☐ montaggio sanitari, rubinetteria, elementi termici di riscaldamento e caldaie
- ☐ sistemazione area comune compresa rampa di accesso

Dalla moltitudine e specificità dei numerosi e rilevanti interventi di completamento necessari per dare l'opera finita, nello scrivente si è radicata la convinzione che quanto fatto non superi ancora il 50%.

La sommatoria dei costi realmente sostenuti di cui ai successivi all.ti 23 e 24 derivano dall'analisi sia del contenuto del prezzario pubblico vigenti della Reg. Lazio/op. edili - ed. 2012, che dei costi reali in effetti vigenti sul mercato edile di Casape, di San Gregorio da Sassola, di Poli, di Tivoli e anche di Roma/periferia.

Per tale motivo il sottoscritto ctu ha chiesto a imprese edili operanti all'attualità nel comprensorio di Casape i prezzi per le opere/lavori edili riscontrati nel rustico del fabbricato di cui al presente paragrafo.

Nella tabella unita in alleg. 23 sono state quindi elencate tutte le voci dei lavori edili a oggi eseguiti a fianco dei quali sono stati indicati i relativi costi unitari proposti da 2 ditte edili locali (Gruppo Brugnoli -Poli; STANI snc di Angelo Sasso - Tivoli v. in alleg. 26) e di quello indicato nel menzionato prezzario pubblico, previa rivalutazione prevista dall'Istat (v. alleg. 27: copia delle diverse voci considerate).

Ne sono derivati dei costi unitari medi per ogni lavoro edile che sono stati così considerati della stesura del computo metrico consuntivo delle opere (cmc) (v. il menzionato alleg. 24).

Per le finalità estimative della presente ctu, è indubbio che il prezzo a cui offrire per la vendita all'asta l'intero manufatto o i teorici e futuri 6 appartamenti è pari al costo del costruito con l'aggiunta dei costi annessi (acquisto terreno + progettazione) e non certo al presumibile valore di mercato a cui si è accennato solo per completezza informativa in apertura del presente capitolo.

Importo così strutturato, rammentando che sono applicati dove necessario anche i coeff. Istat di rivalutazione (v. alleg. 21):

- costo del terreno acquistato nel marzo 2010: € 45.000x 1,074= € 48.330
- " delle opere edili oggi riscontrate (50% come dal cmc in alleg. 24): " 112.000
- quota-parte del 60% delle competenze professionali del progettista architettonico e strutturale/direttore lavori/resp. sicurezza

pari di norma al 10% del costo di realizzazione di quanto elaborato che nella fattispecie e per quanto sopra è ipotizzabile essere di € 240mila.

Al professionista è ipotizzabile quindi che siano state

già pagate competenze pari a: € 224.000 x 10% x 60%≅ " 13.440

- obblighi concessori di cui all'art. 3 di cui alla L. 10/1977 e all' art. 16 del DPR 380-2001 (contributo per il rilascio del permesso di costruire) assolti e pari a (v. alleg. 5):

oneri di urbanizzazione= " 178

contributo relativo al costo di costruzione= " 4.315

-valore di mercato attuale (aprile '15) del complesso imm.re

in costruzione: € 178.263

arrotondabile senz'altro a € 178.000

Ne deriva un costo di costruzione di quanto sino a oggi riscontrato e topograficamente rilevato (v. precedente elenco **A**) pari a € 178.000 indicativamente pari sul piano estimativo al 50% del costo finale di costruzione di tutto il manufatto.

A una offerta-vendita dell'intero manufatto a € 178.000 si contrappone quella della vendita singola di 6 unità immobiliari urbane (uiu) alle quali potrà essere assegnato come prezzo/base le seguenti cifre a seconda dell'ubicazione di piano e di orientamento di ciascuna di queste. Ciò considerando che (**a**) dei 6 appartamenti in costruzione, 3 "guardano" il lato strada (sud-est) con visuale assai limitata mentre gli altri 3 sono orientati verso la campagna (nord-ovest) e (**b**) l'abitazione al p. terra lato strada è con visuale "chiusa" totalmente dall'intercapedine fra muro di contenimento e parete del fabbricato avendo così una luminosità interna assai limitata (v. foto 9 in alleg. A-1):

- n. 2 app.ti a p. terra = € 22.000 uiu lato strada e € 25.000 lato campagna

- n. 2 " al p. intermedio = " 28.000 " " " e " 33.000 " "

- n. 2 " al p. attico = " 34.000 " " " e " 36.000 " "

A proposito di un'offerta-vendita di ciascuna delle predette 6 uiu -che verrà in ogni modo ipotizzata- allo scrivente ctu sembra essere solo teorica perché la futura realizzazione della metà dei lavori edili sarà un onere che dovrà per forza essere assunto da chi eventualmente acquisterà all'asta l'intero compendio. Un ipotetico acquirente di un singolo appartamento - nel caso dovesse ad esempio essere l'unico ad aver risposto all'offerta d'asta- si troverebbe nell'impossibilità concreta di chiudere i lavori della costruenda palazzina perché non certo di sua competenza e quindi in realtà di non poter di fatto utilizzare in alcun modo l'investimento compiuto all'asta del fallimento.

Alle predette 6 uiu sono poi da aggiungere i 14 posti-auto scoperti (pas) dei quali n. 13 hanno una superficie di $m(5 \times 2) = mq\ 10$ mentre l'altro pas peraltro per disabili ha un'area di $m(5 \times 2,7) = mq\ 13,5$.

Lo stato attuale riscontrato di tale porzione di superficie del lotto è evidenziato dalle foto eseguite il 30.6.15 e allegate con la lettera D.

A proposito del mercato vigente per una similare uiu, è bene precisare quanto segue e cioè:

I) che nelle schede OMI sia del Com. di Casape che di quelli limitrofi (San Gregorio da Sassola, Poli, Tivoli, Palestrina e Castel Madama) (v. in alleg. 35) i posti-auto scoperti non sono previsti nella elencazione delle diverse tipologie immobiliari riscontrando al massimo la voce "box" che è da ritenere come una unità immobiliare edile, di norma, chiusa da mura e soffitto. Per tale motivo il valore indicato per un "box" sul mercato di Casape (€ 500~700/mq) verrà quantomeno ridotto di 1/3 e pari quindi a: $€\ 600/3 \times 2 = €\ 400/mq$ se riferito appunto a un pas;

II) che in data 27.2.2010 la proprietà Casape Restyling comprometteva in vendita a favore di Bellini Letizia (v. in alleg. 36) n. 4 posti-auto scoperti (pas) n. 10-11-12 e 13 della superficie dichiarata di mq 12,5/cad. seppure in verità il progetto prevedeva dei pas di $m(5 \times 2) = mq\ 10$. La promessa in vendita veniva fatta per € 22mila + iva (22%) per teorici mq $12,5 \times 4\ pas = mq\ 50$ **anziché per i reali mq 40. Di fatto quindi la vendita veniva compromessa per un valore unitario/mq di € (22mila : 40) = € 550** e non di € (22mila : 50) = € 440

Da tutto quanto sopra, è stata comunque prescelta la forcilla "min-max" più contenuta tra i Comuni prescelti (Casape) nell'ambito dei valori indicati dai listini pubblici predetti.

Da tutto quanto sopra precisato, nella determinazione dei valori per l'asta fallimentare si procederà offrendo i valori di mercato d'asta per le 2 alternative, quali:

a) offerta-vendita globale del fabbricato in costruzione (v. § 5.1.)

oppure

b) offerta-vendita delle singole 6 unità immobiliari urbane in costruzione (v. §§ da 5.2. a 5.7.)

e in aggiunta:

c) offerta-vendita dei singoli 14 posti-auto scoperti (v. §§ da 5.8. a 5.27.).

Dal punto di vista dei gravami ipotecari (v. di nuovo l'alleg. 11) su detto complesso immobiliare sono attive le seguenti iscrizioni:

ipoteca di € 360mila a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto spa dal 4.12.09 n. 24165/77621 per mutuo fondiario di € 180mila (Not. G. Berionne di Roma);

ipoteca di € 600mila a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo spa dal 10.4.09 n. 22034/6599 per mutuo fondiario di € 300mila (Not. P. Coppi di Roma);

ipoteca gid.le per decreto ingiuntivo di € 21mila dell'1.7.13 reg. 3823/27215 del Tribunale di Teramo

5.1. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un fabbricato in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi complesso immobiliare urbano ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc costituito da UN FABBRICATO CON N. 6 APPARTAMENTI DI 64 MQ/CAD. DI SUPERFICIE COMMERCIALE ANCORA IN FASE DI COSTRUZIONE su un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008).

Accesso tramite una rampa stradale dalla via Vitt. Veneto che da questa conduce al p. terra della palazzina in costruzione.

Detto fabbricato è stato realizzato nel rispetto del permesso-costruzione+variante n. 3 del 22.9.2010 rilasciato dal Comune di Casape e il 26.7.10 ha ottenuto l'attestazione di corretto deposito agli atti del Genio Civile della Reg. Lazio e contestuale rilascio di "N.O. in zona antisismica".

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 178.000.

5.2. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un appartamento situato al piano terra (lato strada) in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi unità immobiliare urbana di 64 mq di superficie commerciale situata al p. terra lato strada di un fabbricato ancora in fase di costruzione in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è conforme al permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 22.000.

5.3. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un appartamento situato al piano terra (lato campagna) in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi unità immobiliare urbana di 64 mq di superficie commerciale situata al p. terra lato campagna di un fabbricato ancora in fase di costruzione in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio

Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 25.000.

5.4. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un appartamento situato al 1° piano (lato strada) in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi unità immobiliare urbana di 64 mq di superficie commerciale situata al p. terra lato strada di un fabbricato ancora in fase di costruzione in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 28.000.

5.5. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un appartamento situato al 1° piano (lato campagna) in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi unità immobiliare urbana di 64 mq di superficie commerciale situata al p. terra lato campagna di un fabbricato ancora in fase di costruzione in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 33.000.

5.6. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un appartamento situato al 2° piano (lato via Vitt. Veneto) in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi unità immobiliare urbana di 64 mq di superficie commerciale situata al 2° piano lato strada di un fabbricato ancora in fase di costruzione in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio

Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 34.000.

5.7. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare di un appartamento situato al 2° piano (lato campagna) in corso di costruzione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi unità immobiliare urbana di 64 mq di superficie commerciale situata al 2° piano lato campagna di un fabbricato ancora in fase di costruzione in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 36.000.

5.8. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto per disabili "P.H.-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano per disabili di $m(5 \times 2,8) =$ mq 14 di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 5.600.

5.9. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.1-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di

Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.10. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.2-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.11. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.3-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.12. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.4-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.13. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.5-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.14. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.6-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.15. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.7-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.16. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.8-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.17. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.9-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del

Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.18. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.10-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.19. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.11-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.20. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.12-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di

Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

5.21. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare del posto-auto scoperto "P.13-lato lungo planimetria progettuale del lotto" in corso di realizzazione ubicato in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc

Vendesi posto-auto scoperto urbano di 10 mq di superficie commerciale situata al piano-campagna del lato lungo verso valle del lotto di ubicazione di un fabbricato ancora in fase di costruzione ubicato in comune di Casape, via Vittorio Veneto, snc e insistente su porzione di un appezzamento di mq 1.204 catastalmente censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particelle 1322-1323 e 1324 intestate dal 2.3.10 a Casape Restyling s.r.l. (c.f.: 09373181008). L'unità immobiliare urbana non è ancora censita e non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma né è difforme dal permesso di costruire rilasciato il 22.9.10 dal Comune di Casape.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 4.000.

6. STIMA DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN CASAPE (RM), P.ZZA VITT. EMANUELE II, 5

Come già precisato al precedente § 3.2, tale uiu ha una superficie lorda/commerciale totale di mq 61,20 e lo stato di conservazione/manutenzione apparso dall'esterno è buono derivando da una recente ristrutturazione come ben si evince dal buono stato dell'esterno osservando le foto unite in alleg. A dal n. 23 al n. 27.

6.1. Valori unitari di mercato emersi dall'indagine OMI

La visura eseguita sul corrispondente sito internet, ha permesso di derivare i seguenti valori di mercato per unità di superficie commerciale con riferimento temporale al 1° semestre 2014 vengono indicati i dati di stima di cui agli allegati che seguono:

♦alleg. 17: riferimento al centro abitato di Casape e viene indicata una forcella di valori di mercato compresa tra € 800 e € 1.100/mq di superficie lorda.

♦alleg. 18: informazione riferita al vicino centro abitato di San Gregorio da Sassola con indicata una forcella di valori di mercato compresa tra € 850 e € 1.250/mq sempre di superficie lorda.

Sulla base dei rilievi immobiliari dell'OMI, all'appartamento di P.zza Vitt. Emanuele II, 5 potrà perciò essere assegnato un p.p. valore di mercato unitario per metro quadrato della superficie

lorda coperta ragguagliata (c.d. "superficie commerciale") variabile in teoria da € 800 ad € 1.250 con riferimento al 1° sem. 2014.

Nel considerare la natura urbanistica, le caratteristiche estrinseche –*vie di comunicazioni, mezzi di collegamento, disponibilità dei servizi pubblici, della viabilità, della fognatura, dell'elettrificazione, dell'acquedotto e della salubrità della zona, nonché della assai scarsa incidenza del traffico*- e quelle intrinseche –*natura edilizia dei fabbricati sia strutturale che architettonica di medio livello*- del comprensorio di un piccolo paese quale è Casape (780 abitanti circa), lo scrivente ctu ritiene di poter obiettivamente attribuire all'uiu in esame un più probabile (pp) valore di mercato medio pari a: mq 61,20 x € 1.100/mq= € 67.320

Essendo questo riferito al 1° sem. '14 e quindi in media alla fine di marzo'14, ne deriva la seguente rivalutazione/svalutazione a oggi in base agli indici Istat (v. alleg. 21): € 67.320 x -0,4%= € 67.051 arrotondabile a € 67.000 allo stato attuale.

6.2. Altri listini immobiliari consultati on line

In alleg. 19 si unisce il listino "Bir/1° sem. 2015" che, per la zona denominata "C21-Casape" indica un valore unitario di € 1.000.

In alleg. 20 si acclude invece il risultato di un'indagine online svolta presso svariati siti immobiliari (www.casa.it; "[www.mediazionecasa di San Cesareo . it](http://www.mediazionecasa.di.San.Cesareo.it)"; [www.affitto.it/appartamenti in vendita a Casape/](http://www.affitto.it/appartamenti.in.vendita.a.Casape/); www.tecnocasa.it) dalla quale emerge un valore attribuito a uiu della consistenza di quella in esame variabile da 850 a 1.200/mq.

In considerazione del medio/buono stato manutentivo riscontrato esternamente a tale unità urbana la valutazione unitaria che ne deriva è di € 1.100/mq e pari a:

mq 61,20 x € 1.100/mq= € 67.320 arrotondabile a € 67.300 sempre con riferimento all'attualità.

6.3. Riscontri scaturiti dall'indagine condotta sul luogo presso dei siti imm.ri

Nel corso dei 2 accessi a Casape, lo scrivente ctu ha rilevato sia a via Vitt. Veneto, che in piazza Vitt. Emanuele II e nel Corso G. Marconi dei cartelli/vendita di appartamenti i quali, contattati telefonicamente hanno fornito realistici dati di mercato dello specifico mercato immobiliare proprio di Casape.

Nella tabella che segue si riassumono i riscontri avuti dal mercato urbano di Casape; centro abitato peraltro sprovvisto di agenzie immobiliari.

telefono indicato negli annunci di Casape	tipologia di uiu in vendita	valore di mercato richiesto in €	€/mq
3382534999	45~50 mq coperti	30.000	667~600
0774489134	mq 55 c.ca	55.000	1.000
annuncio presso un bar di via Vitt. Veneto	80 mq	60.000	750

Anche in tal caso il valore unitario che il ctu ritiene attribuibile all'uiu in esame è di € 1.000/mq che attribuisce così un pp valore di mercato di € 61.200 con riferimento all'attualità.

6.4. Formulazione della valutazione di mercato attuale dell'appartamento di P.zza Vitt. Emanuele II, 5 in Casape (RM)

Qui a seguire vengono sintetizzati i pp valori di mercato indicati in precedenza e cioè:

€ (67.000 + 67.300 + 61.200) : 3 = € 65.167 ≅ € 65.200

Dal punto di vista dei gravami ipotecari (v. ancora l'alleg. 11) su detto complesso immobiliare sono attive le seguenti iscrizioni:

ipoteca di € 125mila a favore della Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo-Rocca Priora – Soc. Coop. dal 5.3.08 n. 13880/2852 (Not. G. Berionne di Roma).

6.5. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento in Casape (RM), P.zza Vitt. Emanuele II, 5

Vendesi unità immobiliare urbana ubicata in comune di Casape, P.zza Vitt. Emanuele II, 5 costituito da UN APPARTAMENTO MULTIPIANO con accesso pedonale tramite un viottolo gradonato in pietra confluyente sulla via predetta e composto, a piano terra da un locale salone/angolo cottura con scale a chiocciola per salire al 1° p. e n. 3 finestre oltre al portone di entrata; superficie commerciale p. terra di mq 30,60 con h m 2,75;

Il 1° piano si compone di una zona-letto e bagno oltre a 3 finestre ubicate sopra a quelle del p. terra; superficie commerciale 1° piano di mq 30,60 con h m 2,45 e per un totale di mq 61,20 di superficie commerciale.

Catastalmente censita all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particella 1011, sub 501, intestata dal 26.2.13 a Donadio Stefano (usufrutto) e Donadio Barbara (nuda proprietà).

L'unità immobiliare non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 65.200.

7. STIMA DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN CASAPE (RM), VIA MONTE GUADAGNOLO, 17 (già 26)

Si consideri che per l'analogia delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche possedute dalle 2 uiu di P.zza Vittorio Emanuele II, 5 e di via Monte Guadagnolo, 17 (già 26) la descrizione delle fonti estimative tenute in considerazione dal ctu verranno esplicitate solo nella descrizione già svolta al precedente cap. 6.

Per quanto già precisato al precedente § 3.3, la formulazione del pp valore di mercato attuale di detta uiu estesa mq 55,18 di superficie commerciale è la seguente:

- dagli all.ti 17-18-19 e 20:

€ 1.100/mq (listini OMI e altri online) x mq 55,18≅ € 60.700

- da verifiche immobiliari a Casape: € 1.000/mq (listini OMI) x mq 55,18= " 55.180
- formulazione espressa dal ctu (aprile '15): € (60.700+55.180):2≅ " 57.950

Gravami ipotecari sussistenti (v. ancora l'alleg. 11):

ipoteca di € 100mila a favore di Unicredit Banca spa-Bologna dal 25.6.08 n. 8461/37619 (Not. G. Berionne di Roma).

7.1. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento in Casape (RM), via Monte Guadagnolo, 17 (già 20)

Vendesi unità immobiliare urbana ubicata in comune di Casape, via Monte Guadagnolo, 17 (già 20) costituito da UN APPARTAMENTO MULTIPIANO con accesso tramite un ampio viottolo pedonale gradonato in pietra denominato come sopra e confluyente su Corso Guglielmo Marconi.

Al piano terra costituito da un locale salone/angolo cottura con scale a chiocciola per salire al 1° piano e n. 1 finestra oltre al portone di entrata; superficie commerciale di mq 27,20 con h m 2,75;

Il 1° piano si sviluppa con zona-letto con una finestra ubicata sul lato-strada e bagno; superficie commerciale di mq 27,20 con h m 3,60 e un balcone di mq 3,10

Sup. commerciale totale pari a mq [(27,20 x 2)+(3,10 x 0,25*)]= mq 55,18

Catastalmente censita all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particella 959, sub 501, intestata dal 27.4.09 a Casape Restyling srl.

L'unità immobiliare non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio – UCE del Comune di Roma.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 57.950.

8. STIMA DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN CASAPE (RM), VIA VITT. EMANUELE II, SNC (oggi 145)

Si consideri che per l'analogia delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche possedute dalle 2 uiu di P.zza Vittorio Emanuele II, 5 e di via Monte Guadagnolo, 17 (già 26) la descrizione delle fonti estimative tenute in considerazione dal ctu verranno esplicitate solo nella descrizione già svolta al precedente cap. 6.

Per quanto già precisato al precedente § 3.3, la formulazione del pp valore di mercato attuale di detta uiu estesa mq 65,70 di superficie commerciale è la seguente:

- dagli all.ti 17-18-19 e 20:

€ 1.100/mq (listini OMI e altri online) x mq 65,70 ≅ € 72.270

- da verifiche immobiliari a Casape: € 1.000/mq (listini OMI) x mq 65,70 = " 65.700
- formulazione espressa dal ctu (maggio'15): € (72.270 + 65.700):2≅ € 68.985

Gravami ipotecari sussistenti (v. ancora all.ti 11 e 28):

ipoteca di € 180mila a favore di Cassa di Risparmio di Orvieto dal 18.3.2011 n. 127993/24846 (Not. P. Coppi) a completamento atto di mutuo di Unicredit Banca spa-Bologna del 25.6.08 n. 8461/37619 (Not. G. Berionne di Roma).

8.1. Scheda-notizie tecnico-estimative per promuovere la vendita all'asta fallimentare dell'appartamento in Casape (RM), VIA VITT. EMANUELE II, SNC (oggi 145)

Vendesi unità immobiliare urbana ubicata in comune di Casape, VIA VITT. EMANUELE II, SNC (oggi 145) costituito da UN APPARTAMENTO AL P. TERRA CON CORTE ESCLUSIVA RETROSTANTE e sviluppantesi in un ingresso-soggiorno dotato di angolo-cottura, in una zona notte ove si sviluppano, tramite un corridoio, una camera matrimoniale, una singola e un bagno; corte esclusiva di mq 71,10 e per una totale superficie commerciale di mq 65,70 con h m 2,80;

Catastalmente censita all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Roma, comune di Casape, foglio n. 5, particella 1329, subb 2 e 5, intestate dal 27.4.09 a Casape Restyling srl.

L'unità immobiliare non ha in corso pratiche di condono edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio - UCE del Comune di Roma.

Prezzo di vendita all'asta fallimentare: € 68.985.

9. RIEPILOGO CONCLUSIVO DELLE STIME FORMULATE DAL CTU

Dal punto di vista di una sintesi riepilogativa di quanto sin qui esposto ed elaborato, lo scrivente ha formulato le seguenti stime del più probabile valore di mercato attuale (2° quadrim. '15) distintamente per componente immobiliare urbana esaminata e tutte ricadenti in agro del Comune di Casape (RM):

- fabbricato in via di costruzione ubicato in via Vittorio Veneto, snc= € 178.000
 - posti-auto scoperti: n. (13x € 4.000/cad)= € 52.000
 - + 1 posto-auto scoperto per disabile: n. 1 x € 5.600 che sommano " 57.600
 - appartamento sito in piazza Vitt. Emanuele II, 5= " 65.200
 - appartamento sito in via Monte Guadagnolo, 17 (già 20)= " 57.950
 - appartamento sito in Vittorio Veneto, 145= " 68.985
 - totale del compendio ricaduto nel fallimento Casape Restyling srl= € 427.735
- (dicesieuroquattrocentoventisettemilasettecentotrentacinque/00)

In fede,

il ctu

ROMA, 22.7.15

dott. agr. Giandomenico Alberati

ooo

Elenco allegati

A-1 fotografie eseguite durante il sopralluogo del 20.3.15

A-2 " rampa accesso al fabbricato in costruzione durante il sopralluogo del 20.3.15

B " eseguite durante il 2° sopralluogo dell'1.4.15

C " " " " 3° " del 16.5.15

D " stato dei luoghi zona parcheggi (posti-auto scoperti) il 30.6.15

0. incarico prof.le conferito dal Curatore, Avv. M.A. Esposito al ctu in data 10.3.15

1. estratto della sentenza di fallim. CASAPE RESTYLING srl del 18.2.14

2. delega al ctu per fallim. CASAPE R. da parte del Curatore, Avv. Marco Aniello Esposito

3a visura storica cat.le Casape fg. 5 p.la 1322 di mq 371

3b " " " " " " " 1323 di mq 472

3c " " " " " " " 1324 di mq 361

4 estratto di mappa Casape fg. 5 p.lle 1322-1323 e 1324

5 permesso-costruzione+variante n. 3 del 22.9.2010

5-a stralcio planimetrico progettuale del p. campagna con indicazione posti-auto scoperti e accessi previsti al lotto edificando

6 DIA prot. 1563 del 3.6.11

7 vis.st. fabbr. Casape fg. 5 p.la 1011 sub 501

8 PLN_Casape 5-1011.501 P.zza Vitt. Emanuele II, 5

9 vis.st. Casape fg.5 p.la 959 sub 501

10 PLN_Casape 5-959.501 via Monte Guadagnolo, 26

11 formalità (trascr. e iscriz.ipotec.) del 23.3.15 allo SPI_RM2

12 atto compravendita di 1 uiu del 26.2.13

13 norma UNI 10750 del 2005

14 vis.stor. Casape Restyling srl 19.3.15

15 ispezione specifica nota di iscriz. ipotec. 26.3.15

16 OMI METODOLOGIA stime immobiliari

17 OMI-Casape 1°sem. 2014

18 OMI_San Gregorio da Sassola 1° sem. 2014

19 BIR - 1° sem. 2015 Casape

20 annunci-vendite nel comprensorio di Casape marzo '15

21 ISTAT-rivalutazione 2010-2015

21-a alleg. 21-a Istat rivalutaz. 2009-2015

22 atto compravendita terreno oggi edificato 2.3.10

23 costi unitari desunti da imprese locali e da prezzo Reg_Lazio 10.4.15.pdf

24 computo metrico consuntivo-opere 10.4.15

25 documentazione raccolta al Com. di Casape l'1.4.15

26 preventivi di ditte locali per opere edili apr.'15

27 alleg. 27 prezzo LL.PP.-Reg. Lazio 2012 (informativa e schede-prezzi) 9.4.15

28 atto di erogazione e quietanza per rogito Not. Paolo Coppi di Roma del 18.03.11

29 estratto di mappa Casape fg. 5 p.la 1329

30 visura storica cat.le Casape fg. 5 p.la 1329 sub 2

31 visura storica cat.le Casape fg. 5 p.la 1329 sub 5

32 PLN_Casape 5-1329 sub. 2 via Vitt. Emanuele II, snc (oggi 145)

33 PLN_Casape 5-1329 sub. 5 via Vitt. Emanuele II, snc (oggi 145)

34 nota di trascrizione dell'1.7.15 r.g. n. 25935 - r.p. n. 18704 della sentenza di fallimento di Casape Restyling srl

35 OMI_Ag. Entrate/posto-auto scoperto a Casape e in altri Comuni limitrofi

36 copia del compromesso di acquisto di n. 4 posti-auto scoperti da parte di Bellini Letizia offerti dalla proprietà Casape Restyling srl e firmato il 27.2.2010

TRIBUNALE CIVILE di TIVOLI (RM) – SEZ. FALLIMENTARE

Giudice Del., Cons. D.ssa Giusi Bartolozzi

---°---

Fallimento n. 08/2014 per sentenza dell'11.2.14 depositata il 18.2.14
di CASAPE RESTYLING srl con sede legale in Casape (RM), C.so G. Marconi, 24

Curatore: Avv. . Marco Aniello Esposito

Via degli Scialoja, 18 - 00162 Roma

Tel.: 0639745384 – mail: esposito@desstudiolegale.it

Integrazione_novembre 2016

della RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO già redatta in data 22.7.15

DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NELLA SOPRA INDICATA PROCEDURA FALLIMENTARE

Roma, 28.11.2016

Il ctu incaricato

dott. agr. Giandomenico Alberati

°°#°°

INDICE

pag.

- | | |
|---|---|
| 1. INQUADRAMENTO DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE e identificazione catastale
delle diverse componenti immobiliari oggetto della presente
integrazione (novembre 2016) | 2 |
| 2. NATURA DI MUTUO FONDIARIO DEL CONTRATTO DEL 2.12.09 DEL
NOT. G. BERIONNE, REP. 30871-RACC. 13183 DI € 180.000 A FAVORE
DI CASAPE RESTYLING SRL | 4 |
| 3. RIEPILOGO CONCLUSIVO DELLE STIME FORMULATE DAL CTU A INTEGRAZIONE
DEL LUGLIO 2016 | 4 |

1. INQUADRAMENTO DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE DIVERSE COMPONENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE INTEGRAZIONE (nov_2016)

Nel verificare oggi il contenuto della ctu del 22.7.15 e in base ad ulteriori accertamenti tecnico-amministrativi appurati/pervenuti, lo scrivente ctu ritiene necessario dare atto di quanto segue:

- a. **l'unità immobiliare urbana (uiu) ubicata in Casape (RM), via Vittorio Veneto, snc (ora 145)** [composta da un appartamento (sub 2) e da un posto-macchina esterno (sub 5)]¹ **non rientra più nella massa attiva del fallimento** in forza dell'atto di pignoramento e del conseguente precetto eseguito dall'avv. Rossella Albanese, via Cavour, 49 – 00015 Monterotondo (RM) per conto della Banca Pop. di Bari Soc. Coop. / Cassa di Risparmio di Orvieto spa / FBS spa e contro Conti Paolo, legale rappresentante della Casape Restyling srl per notifica del 30.9.16 e trasmesso in pari data al Curatore del fallimento 8/2014 al Tribunale di Tivoli – sez. fallimentare (v. alleg. 1/zip).
In data 15 e 16.7.16 lo scrivente in ogni modo aveva già eseguito accesso sul sito al fine di appurare lo stato dei luoghi dell'appartamento di cui poco sopra.
- b. l'impossibilità ad accedere all'interno **dell'appartamento ubicato sempre in Casape, via Monte Guadagnolo, 17 (già 26)**²; ennesimo tentativo effettuato anche nelle ravvicinate date del 15 e del 16 luglio u.s. –data dell'ultimo sopralluogo dello scrivente ctu- tant'è che **il C.D. D.ssa Giusi Bartolozzi** (alla quale su istanza del ctu era stato richiesto un provvedimento per l'intervento della forza pubblica) **confermava verbalmente al Curatore l'attendibilità della valutazione già svolta e di cui alla relazione d'ufficio del 22.7.15**
- c. **in data 19.7.16 il C.D. del fallim. 08/2014-Trib_Tivoli_sez_fallimentare, D.ssa Giusi Bartolozzi, autorizzava "la prenotazione a debito delle spese di regolarizzazione catastale del costruendo fabbricato sito in Casape, via Vitt. Veneto, snc"** (v. alleg. 2) per cui lo scrivente ctu ha subito proceduto alla elaborazione e presentazione in data 26.7.16 all'Agenzia Entrate – Uff. territoriale prov.le di Roma del PREGEO (PREtrattamento atti GEOMETRICI) e del conseguente

¹ uiu in via Vitt. Emanuele II, snc (ora 145) : comune di Casape, catasto fabbricati foglio n. 5, particella 1329, sub 2 (appartamento A/2) e sub 5 (posto-auto scoperto C/6), intestati dal 27.10.2010 a Casape Restyling srl

² uiu in via Monte Guadagnolo, 17 (già 26): comune di Casape, catasto fabbricati foglio n. 5, particella 959, sub 501, intestata dal 27.4.09 a Casape Restyling srl

DOCFA (DOCumentazione FABbricato) (v. alleg. 3.zip) per via telematica; tutto comprensivo anche del provvedimento del Giudice a proposito della menzionata "prenotazione a debito".

In data 1.8.16 l'Ufficio trasmetteva però la "mancata accettazione di pratica Docfa" (v. alleg. 4) con la seguente motivazione: "mancato o errato pagamento dei tributi catastali o errata esenzione dei tributi: NON ESENTE". Preso atto di ciò, in data 2 agosto '16 il ctu si è recato di persona al Catasto-Ufficio Docfa il cui funzionario affermava in assoluto che non esisteva per la fattispecie (fallimento senza cassa) alcuna norma di esenzione catastale, comunicando che ciò sarebbe potuto avvenire solo in forza di un provvedimento del Giudice col seguente contenuto: **"Ordina all'Agenzia delle Entrate – Ufficio prov.le del Territorio di Roma di acquisire agli atti il documento docfa predisposto in esenzione dei tributi necessari"**.

Comunicato ciò al Curatore è conseguentemente al Giudice, nel contempo emergeva il parere di un Notaio individuato dal Curatore stesso, il dott. Giuseppe Falco in Roma il quale nella fattispecie provvederà a stipulare l'atto di compravendita all'asta di assegnazione ponendo comunque a carico dell'assegnatario l'obbligo di regolarizzare la posizione catastale dell'intero costruendo fabbricato.

Allo stato di fatto e in ogni modo lo scrivente ctu, avendo già formalmente provveduto a elaborare sia pregeo che docfa, fornisce fin da ora alla procedura fallimentare la documentazione di aggiornamento catastale necessaria (v. ancora l'alleg. 3.zip).

- d. **L'appartamento in Piazza Vitt. Emanuele II, 5 è invece da escludere dal patrimonio della ditta fallita** per quanto già dallo scrivente specificato al punto "b." del cap. 2 a pag. 7 della relazione d'ufficio del 22.7.15. L'acquisto effettuato da Donadio Stefano (usufrutto) e dalla propria figlia Donadio Barbara (nuda proprietà) avvenne in data 26.2.13 entro, quindi, i 12 mesi rispetto a quando venne invece dichiarato lo stato fallimentare della menzionata "Casape Restyling srl" (18.2.14). **La eventuale nullità del citato rogito potrà avvenire semmai solo con un autonomo procedimento giudiziario per cui ai fini della presente ctu, la valutazione di detta uiu deve essere esclusa.**

2. NATURA DI MUTUO FONDIARIO DEL CONTRATTO DEL 2.12.09 DEL NOT. G. BERIONNE, REP. 30871-RACC. 13183 DI € 180.000 A FAVORE DI CASAPE RESTYLING SRL

In alleg. 5.zip si acclude l'iscrizione ipotecaria n. 77621/24165 del 4.12.09 (5.a) derivante dall'atto di cui al titolo, mentre al 5.b si unisce il successivo "atto di erogazione e quietanza/frazionamento ipotecario contabile" per atto del 18.3.11 a firma del Not. Paolo Coppi in Roma.

Al 5.c si acclude uno stralcio di quest'ultimo atto di "erogazione_quietanza_frazionamento ipotecario contabile" dalla cui tabella finale si evince chiaramente che il frazionamento in 3 quote del mutuo ha interessato per 1/3 proprio la p.lla 1329 (sino al 15.12.10 col n. 579 poi soppresso – v. alleg. 5.d) del fg. 5 subb 2 e 5; il tutto ubicato in Casape, via Vitt. Veneto, snc (ora 145).

Per quanto sopra, interessando l'iscrizione ipotecaria proprio il compendio immobiliare oggetto di pignoramento del 30.9.16 per esecuzione immobiliare di cui sopra al punto (a), **non rientra più nella massa attiva/passiva del fallimento né il compendio immobiliare né gli oneri a ciò connessi com'è il mutuo fondiario del 2.12.09 del Not. G. Berionne, rep. 30871-racc. 13183 di € 180.000 a favore di Casape Restyling srl.**

3. RIEPILOGO ESTIMATIVO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA DITTA FALLITA CASAPE RESTYLING SRL

In esito a quanto già concluso con la prima ctu del 22.7.15 e della presente integrazione (luglio '16), la stima attuale delle diverse componenti immobiliari è la seguente:

- fabbricato in via di costruzione ubicato in via Vittorio Veneto, snc= € 178.000
 - posti-auto scoperti: n. (14x € 4.000/cad)= " 56.000
 - + 1 posto-auto scoperto per disabile: n. 1 x € 5.600= " 5.600
 - appartamento sito in via Monte Guadagnolo, 17 (già 26)= " 57.950
 - valore di mercato complessivo del compendio immobiliare ricaduto nel fallimento Casape Restyling srl (novembre 2016)= € 297.550
- (dicesieuroduecentonovantasettemilacinquecentocinquanta/00)

In fede,

Roma, 28.11.2016

il ctu,

dott. agr. Giandomenico Alberati

ooo

(con firma digitale alla 1^ pag.)

➤ Allegati come sopra specificati