

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.1029/2015 “Branchini & Mancinelli s.r.l.”

Giudice Delegato Dott. Adolfo Ceccarini

Curatore Avv. Vincenzo Mascolo

(Integrazione e sostituzione della perizia di stima depositata il 12/03/2018)

INCARICO

Il Giudice Delegato Dott. Adolfo Ceccarini il 27/02/2017 sull'richiesta dell'Avv. Vincenzo Mascolo, Curatore del Fallimento in epigrafe dichiarato in data 26 novembre 2015, conferisce l'incarico di Perito Stimatore per la valutazione degli immobili della società fallita, al sottoscritto **geom. Nicola Di Giuseppe**, con studio in Albano Laziale località Pavona, via Genova n. 1 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia Roma al n.6028 partita IVA 00205631005.

La presente perizia è articolata in quattro parti così organizzate:

- Parte I – quesiti, descrizione generale con considerazioni comuni e criteri di stima (la Parte I, inizia a pag. 2);
- Parte II – si riferisce agli immobili facenti parte del cantiere di via Casette 26 Pavona di Albano Laziale, oggetto del giudizio pendente con il n.r.g. 7954/15 (allegato “A”) dinanzi al Tribunale di Velletri (la Parte II, inizia a pag. 12);
- Parte III – si riferisce agli immobili indicati nella relazione notarile dell'Avv. Silvia Teodora Masucci datata 15 gennaio 2018 è non trattati nella Parte II (inizia a pag. 83). In questa sezione i riproduce

	anche l’elenco della relazione notarile con la precisazione di quale	
	parte della presente tratta ciascuno degli immobili elencati;	
	- Parte IV - si riferisce agli immobili indicati per le vie brevi, in	
	occasione della riunione tenutasi a novembre 2018 presso lo studio	
	del notaio Avv. Silvia Teodora Masucci (inizia a pag. 128).	

	- Parte I –	
	(quesiti, descrizione generale)	
	QUESITI	
	Il Giudice Delegato ha autorizzato “... <i>l’affidamento dell’incarico al geom.</i>	
	<i>Nicola Di Giuseppe, con studio in Albano Laziale, via Genova n.1, per la</i>	
	<i>stima degli immobili di proprietà della società fallita e la verifica della</i>	
	<i>congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già</i>	
	<i>sottoscritti contratti preliminari”.</i>	
	DESCRIZIONE GENERALE	
	Gli immobili considerati si trovano:	
	- nel Comune di Albano Laziale quelli dei due interventi edilizi	
	denominati “Casette 2” (via Casette n.26) e “Casette 1” (via Casette	
	18), dettagliati nella relazione notarile citata e nel giudizio, ex	
	articolo n. 2932del codice civile, pendente con il n.r.g. 7954/15	
	dinanzi al Tribunale di Velletri;	
	- nel Comune di Castel Gandolfo in via delle Viole foglio 9 particella	
	543, subalterni 2, 3, 4, 5 e 28; in via Michelangelo foglio 14	
	particella 370 subalterni 60 e 61; in via degli Olmi foglio 15	
	particella 1164 subalterno 2; in via Colonnelle foglio 15 particella	
		2

	1166 subalterno 4;	
	- nel Comune di Roma in - via dei Corazzieri /via dei Sommozzatori -	
	foglio 881 particella 526 subalterno 29; foglio 881 particella 641	
	subalterni 27, 22; foglio 881 particella 1121 subalterno 503;	
	<u>- Immobili nell'intervento edilizio di via Casette n.26 Albano Laziale -</u>	
	Questo è un complesso edilizio, ancora non ultimato, sito nella frazione di	
	Pavona, costituito da nove corpi di fabbrica localizzato su un terreno a	
	pianta rettangolare, di circa mq18.840, al confine con una zona agricola e di	
	l tessuto abitativo di via Palermo e via Cagliari.	
	Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale, il	
	lotto ricade parte nella zona urbanistica “B5” sulla quale insistono gli edifici	
	G-H-I e parte nella zona urbanistica “C5” sulla quale insistono gli edifici A-	
	B-C-D-E-F.	
	Il compendio immobiliare ha l'impostazione di un “residence” con accesso	
	unico dall'esterno, è composto di nove corpi di fabbrica, denominati edifici	
	A – B – C – D – E – F – G – H – I e dalle zone comuni a servizio degli	
	edifici stessi.	
	Al piano interrato del gruppo di edifici A-B-C e del gruppo D-E-F si	
	trovano due autorimesse con box auto e moto. Al piano interrato di ciascuno	
	dei tre fabbricati denominati G - H - I vi si trovano autorimesse con box	
	auto e cantine.	
	Per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare sono stati ottenuti	
	quattro Permessi di Costruire: P.d.C. n.71/04 (all.1), n. 61/04 (all.2), n.	
	62/04 (all.3) e n. 63/04 (all.4).	
	Le opere concernenti la viabilità interna, le sistemazioni esterne, le	
		3

recinzioni e tutti gli impianti comuni all'intero complesso, sono state realizzate per circa il 20%.

I progetti allegati ai Permessi di Costruire, prevedono anche la cessione al Comune, previa sistemazione a parcheggio pubblico e verde pubblico, di un'area di circa mq 3.700,00, (particelle n.1606, n.1608, n.1610, 1612 e n.1613 – atti d'obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.113690 raccolta n.40569 del 23 febbraio 2005 e repertorio n. 114123 raccolta n.40841 del 29 marzo 2005), prospiciente via Casette, i cui lavori però non sono stati neanche avviati.

Si allega computo metrico estimativo redatto sulla base della “Tariffa dei prezzi 2012 della Regione Lazio” denominato **“Parti Comuni” allegato “B”**, dal quale si evincono i costi complessivi per la realizzazione delle parti comuni del complesso e per la sistemazione delle aree da cedere al Comune (pari ad € 416.036,11). Si produce l’ **“allegato C Tabella Millesimi”** per la ripartizione di tali costi (stessi documenti già allegati alla perizia depositata in data 12 marzo 2018).

Gli edifici del complesso realizzati con i P.d.C. n. 61/04 (edif. “H” all.2), n.62/04 (edif. “T” all.3) e n.63/04 (edif. “G” all.4) sono tutti ultimati, a meno delle parti comuni al complesso e delle aree da cedere al Comune.

Gli edifici di cui al P.d.C. 71/04 (denominati A-B-C-D-E-F all.5) sono parzialmente ultimati, alcuni immobili sono allo stato di “struttura grezza”, così come le parti comuni al complesso e le aree da cedere al Comune.

- Immobili di via Casette n.18 Albano Laziale -

Si tratta di un complesso edilizio ultimato fine 2004, è sito nella frazione di Pavona, è costituito da tre corpi di fabbrica per un totale di 35

	abitazioni, oltre ai box auto.	
	Il complesso immobiliare è localizzato su un terreno a pianta	
	rettangolare, di circa mq 15.000 al confine con una zona agricola.	
	Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano	
	Laziale, il lotto ricade nella zona urbanistica “C/6” sulla quale insistono gli	
	edifici.	
	Il compendio immobiliare ha l’impostazione di un “residence”, è composto	
	di tre corpi di fabbrica, denominati edifici A – B – C e dalle zone comuni a	
	servizio degli edifici stessi.	
	Al piano interrato comune ai tre edifici si trova l’autorimessa con i box auto.	
	Per la realizzazione dell’intero complesso immobiliare è stata ottenuta la	
	Concessione Edilizia 31/ 02 dell’ 11/10/2002.	
	Gli immobili del complesso edilizio compresi nella presente:	
	- n. 1 appartamento, foglio 11 particella 1331 sub 49 int. 10 edificio C;	
	- n.1 box auto, foglio 11 particella 1331 sub 76;	
	- n. 1 area urbana, foglio 11 particella 1340 – mq 6.370,00 (priva di diritti	
	edificatori perché già utilizzati per il complesso edilizio realizzato);	
	- appezzamento di terreno, foglio 11 particella 1301 – mq 12.083,00 (verde	
	pubblico di PRG);	
	- appezzamento di terreno, foglio 11 particella 1347 – mq 2.847,00	
	(parcheggio pubblico);	
	- appezzamento di terreno, foglio 11 particella 1348 – mq 79,00	
	(allargamento stradale).	
	Si evidenzia che nella relazione notarile l’area urbana di mq	
	6.855,00 di cui al foglio 11 particella 1331 sub 2 è ora identificata con la	
		5

particella 1340 di mq 6.370. La differenza di superficie (mq 6.855 meno mq 6.340), ha originato la particella 1341 che è stata ceduta al Comune di Albano Laziale con Atto notaio Francesco Rizzuti repertorio 817 raccolta 626 del 28 luglio 2006.

- Immobili del fallimento compresi nel Comune di Castel Gandolfo in via

Michelangelo, via degli Olmi e in via delle Viole -

Si tratta di tre interventi edilizi completati da molti anni, in via Michelangelo sono ancora di proprietà della società fallita due magazzini, in via degli Olmi un posto auto e in via delle Viole quattro posti auto. Inoltre nell'elenco notarile è compreso un immobile sito in via Colonnelle, individuato in catasto al foglio 15 particella 1166 sub 4, che però non sarà oggetto di stima perché è un'area ceduta al Comune con atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.46819 raccolta n. 12695 del 15.04.1991, su cui è realizzato un parcheggio pubblico.

Tutti gli immobili sono edificati con idonei titoli edilizi, anche se la rispondenza dello stato dei luoghi agli stessi è da accertare, attività quest'ultima non richiesta.

- Immobili nel Comune di Roma in via dei Corazzieri

e via dei Sommozzatori -

Si tratta dell'ufficio in cui aveva sede la società fallita, di un magazzino interrato e di due piccole cantine. Questi immobili furono realizzati negli anni '60 e sono dall'epoca della costruzione sempre rimasti di proprietà.

Tutti gli immobili sono edificati con idonei titoli edilizi, anche se la rispondenza dello stato dei luoghi agli stessi è da accertare, attività quest'ultima non richiesta.

-Valutazioni immobili dei preliminari e singolarmente -

Per la verifica della “congruità del prezzo...contratti preliminari” si è proceduto per capitoli, riferendo ciascuno di questi al corrispondente contratto preliminare e al gruppo di unità immobiliari comprese nello stesso.

Ciò per rispondere al quesito “*stima degli immobili di proprietà della società fallita e la verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari.*”

Invece per gli immobili che non sono oggetto di contratto preliminare, si è proceduto alla valutazione del singolo bene.

Per attribuire il valore agli immobili di via Casette, 26 si è tenuto conto dello stato di finitura, di questi poiché non ultimati e in particolare:

-dei costi necessari per ultimare le parti comuni;

- dei costi necessari per ultimare le unità immobiliari stesse.

- Descrizione dello “stato dei lavori” parti comuni di via Casette 26 -

Gli edifici sono disposti a corte intorno ad una zona centrale costituita da aiuole, parcheggi e viabilità privata, sotto la quale sono previsti tutti gli impianti comuni: adduzione idrica, gas, telefono, citofoni, illuminazione comune, elettricità, rete fognante. Tale zona si presenta in minor parte asfaltata e per la maggior parte in terra battuta. Gli impianti comuni sono realizzati nella misura essenziale a consentire la fruibilità degli appartamenti abitati.

L’accesso al complesso immobiliare avverrà, come previsto in progetto, da via Casette, attraverso la zona parcheggio e verde pubblico. Invece ora l’accesso pedonale e carrabile a tutte le unità immobiliari, avviene provvisoriamente da via Palermo, passando attraverso un giardino.

	Quest'accesso dovrà essere smantellato e ripristinato il giardino pubblico.	
	I lavori,previsti dal progetto approvato, relativi alla zona pubblica	
	prospiciente via Casette, sono da realizzarsi, l'area è recintata con bandoni di	
	cantiere e l'entrata alla stessa è interdetta.	
	Tutti gli edifici hanno un piano interrato destinato a box auto, magazzini e	
	cantine. Le due autorimesse, quella sotto gli edifici A-B-C e quella sotto gli	
	edifici D-E-F, sono da ultimare.	
	In entrambe le autorimesse poste sia sotto gli edifici A-B-C che D-E-F-	
	mancano: le tinteggiature, l'impianto elettrico e d'illuminazione, l'impianto	
	idrico, gli impianti di sicurezza per i Vigili del Fuoco, le ringhiere delle	
	scale di accesso, i parapetti delle prese d'aria, le porte delle intercapedini	
	ecc.	
	I costi concernenti la realizzazione delle opere sopra indicate, condominiali	
	e zone pubbliche sono state quantificati con giusto computo metrico	
	estimativo(allegato "B") in €416.036,11. Peraltro con diversi sotto computi	
	sono stimati anche i costi parziali.	
	Si rappresenta inoltre che,la spesa per completare le parti comuni deve	
	essere ripartita tra tutte le unità immobiliari, anche quelle vendute prima del	
	fallimento. Pertanto per una ripartizione equa è stato necessario elaborare la	
	tabella di proprietà generale millesimali dell'intero complesso (allegato	
	"C").	
	<u>- Verifica Congruità Prezzi dei Contratti -</u>	
	Per rispondere al quesito <i>“la verifica della congruità dei prezzi di vendita</i>	
	<i>degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”</i> . Si	
	è proceduto tenendo conto dei patti previsti nel preliminare: stimando il	
		8

	valore degli immobili nello stato in cui sono stati venduti: "ultimati" o al	
	"rustico", cioè tenendo conto dello stato di finitura in cui questi si trovavano	
	al momento della sottoscrizione del contratto.	
	Si da conto pure dei contratti di comodato d'uso e delle scritture che	
	integrano i contratti preliminari, esibite dai compromissari possessori, in	
	occasione dei sopralluoghi.	
	<i>- Metodo di Stima dei Valori -</i>	
	Per rispondere al quesito “ <i>stimare il valore degli immobili della società</i>	
	<i>fallita</i> ” il metodo che si ritiene più appropriato, per gli immobili di via	
	Casette 26, è quello di valutare ogni cespite come se fosse pronto per essere	
	immeso sul mercato immobiliare e sottrarre da tale valore le spese per	
	realizzare le opere comuni ed esclusive ancora mancanti, ottenendo così il	
	<u>valore dello stato attuale.</u>	
	A tal proposito saranno individuate le somme riguardanti ciascun immobile	
	di seguito indicate.	
	1. Valore di stima dell’immobile come se fosse ultimato e pronto	
	per essere immesso sul mercato;	
	2. Costi delle opere necessarie a ultimare gli immobili di proprietà	
	esclusiva, valutate secondo la Tariffa dei Prezzi 2012 della	
	Regione Lazio;	
	3. Costi, in ragione dei millesimi, attribuibili a ciascun unità	
	immobiliare, per ultimare le parti comuni private e pubbliche	
	valutate secondo la Tariffa dei Prezzi 2012 della Regione Lazio;	
	Per gli immobili ultimati invece, si è detratto, in ragione dei	
	millesimi, il solo costo necessario per ultimare le parti comuni.	
		9

- Quotazione del “metro quadro commerciale” a Pavona -

Per individuare “il più probabile valore di mercato” unitario di vendita della superficie commerciale si sono analizzati prezzi di mercato di quest’area di Albano Laziale e di Castel Gandolfo identificata come Pavona di Albano e Pavona di Castel Gandolfo, procedendo per confronto con tipologie edilizie analoghe a quelle di questo progetto.

I valori emersi per questa stima comparativa analogica vanno dai minimi pubblicati dall’agenzia del territorio di €/mq 1.515,00 -2.129,00 ai massimi di €/mq 1.850,00-2.300,00 ricavati dalla pubblicità immobiliare e dai dati dalle vendite effettivamente perfezionatesi. Moltiplicando i mq commerciali, con il valore medio di detti importi, si arriva al più probabile prezzo di vendita degli immobili vagliati, finiti e pronti per il mercato, al netto dell' IVA.

Con le analisi sopra richiamate si è determinato che:
il valore cercato è pari alla seguente media di $(€1.515 + € 2.129 + € 1.850 + € 2.300):4 = € 1.948,50$ a mq commerciale.

La superficie commerciale complessiva è determinata considerando tutte le unità immobiliari con le superfici reali rettificate con i parametri commerciali correnti.

Gli immobili, sono tutti realizzati con regolari titoli edilizi, in particolare quelli del complesso ancora in corso di costruzione di via Casette 26, sono stati realizzati con il Permesso di Costruire n.71/04, la D.I.A. n. 1938/2006 e la D.I.A. n. 3397/2012 la cui corrispondenza con lo stato dei luoghi però è da accertare, attività allo stato non richiesta.

- Quotazione del “metro quadro commerciale” a Roma -

Per individuare “il più probabile valore di mercato” unitario di vendita della superficie commerciale si sono analizzati prezzi di mercato di questa zona di ROMA identificata con via dei Sommozzatori, via dei Corazzieri, procedendo per confronto con tipologie edilizie analoghe a quell’oggetto di stima.

- Uffici -

I valori emersi per questa stima comparativa analogica vanno dai minimi per gli uffici pubblicati dall’agenzia del territorio di €/mq 2.188,00 – 3.204,00 ai massimi di €/mq 3.100,00 - 3.900,00 ricavati dalla pubblicità immobiliare e dai dati dalle vendite effettivamente perfezionatesi. Moltiplicando i mq commerciali, con il valore medio di detti importi, si arriva al più probabile prezzo di vendita degli immobili vagliati, finiti e pronti per il mercato, al netto dell’IVA.

Con le analisi sopra richiamate si è determinato che:

il valore cercato è pari alla seguente media di $(€2.188 + € 3.204 + € 3.100 + € 3.900):4 = € 3.098,00$ a mq commerciale (uffici).

- Box, Magazzini e locali deposito -

I valori emersi per questa stima comparativa analogica vanno dai minimi per i box, magazzini e locali deposito pubblicati dall’agenzia del territorio di €/mq 1.680,00 – 2.344,00 ai massimi di €/mq 2.100,00 - 2.900,00 ricavati dalla pubblicità immobiliare e dai dati dalle vendite effettivamente perfezionatesi. Moltiplicando i mq commerciali, con il valore medio di detti importi, si arriva al più probabile prezzo di vendita degli immobili vagliati, finiti e pronti per il mercato, al netto dell’IVA.

Con le analisi sopra richiamate si è determinato che:

il valore cercato è pari alla seguente media di (€1.680 + € 2.344 + € 2.100 + € 2.900):4= € 2.256,00 a mq commerciale (box, magazzini e locali deposito).

La superficie commerciale delle unità immobiliari è determinata considerando le superfici reali di queste rettificate con i parametri commerciali correnti.

- Parte II -

(via Casette 26 Pavona – U.I. comprese nel giudizio art. 2932 cc)

Capitolo n.1-

Contratto preliminare compravendita notaio Carlo Pennazzi Catalani a favore di [] del 24.2.2015 registrato a Velletri il 26 febbraio 2015 n.597 serie 1/T trascritto a Roma 2 il 27/02/2015 al n. 5300 di formalità al n. 7199 d'ordine

In data 13/01/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il \$ [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43966 registro particolare 31442, presentazione n.84del 03/11/2015;
- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 24/2/2015” gratuito che autorizza anche l’esecuzione di opere di completamento a carico

	dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto,	
	dell'11/03/2015.	
	- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti	
	dall'acquirente;	
	- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un	
	ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 122.284,81 a	
	dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per	
	l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture.	
	Peraltro i prezzi indicati in detta documentazione sono congrui rispetto ai	
	costi di medi mercato per le opere a cui si riferiscono.	
	Il preliminare e la nota di trascrizione della domanda giudiziale	
	riguardano le seguenti unità immobiliari:	
	- appartamento int. 4 edificio "C", distinto in catasto al foglio 11	
	part.1607, sub 73 posto al piano terra e interrato (millesimi attribuiti	
	14,95)	
	- posto auto scoperto n.1 distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 10,	
	(millesimi attribuiti 0,14)	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura	
	per il posto auto n. 1 per un ammontare di € 411,28, come da computo	
	metrico estimativo "capitolo 1" allegato.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitaz. al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
	Sup. interrata al 50% mq 62 x 0,50 = mq 31,00	
		13

Sup. corte escl. al 5% mq 116 x 0,07 = mq 5,80

Sup. posto auto 1 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 88,67

Coeff. gen. di util. 100% mq 88,67 x 1,00 = mq **88,67**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di mq 88,67.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 88,67 x € 1.948,50 = **€ 172.773,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita, è di **€ 190.000,00**, più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato **€ 172.773,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 172.773,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11 : 1.000 * M.mi (14,95 + 0,14) = € 6.277,98;

- i costi necessari a completare il posto auto n.1 pari a €411,28;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame, è pari a:

€ 172.773,00 - € 6.277,98 - € 411,28= € 166.083,74

Capitolo n.2-

Contratto preliminare compravendita notaio Carlo Pennazzi Catalani

del 2/7/2014 a favore di

registrato a Velletri il 09 luglio 2014 n.2482 trascritto a Roma 2 il

10/07/2014 n.32505 Reg. d'ordine n.19909 Reg. di formalità

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli
immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul
posto i § che hanno fornito
notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia di quattro scritture private integrative del contratto preliminare. La prima del 21.1.15, regola gli acconti e sostituisce il box auto n. 14 con il n. 15. La seconda del 4.2.15 regola gli acconti. La terza del 20.2.15 regola gli acconti. Infine la quarta regola gli acconti e aggiunge le persiane e grate combinate in ferro al prezzo euro 2.500,00.
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43974 registro particolare 31450, presentazione n.92 del 03/11/2015 ;
- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 02/07/2014" gratuito che autorizza l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 29 aprile 2015.

copia di sei assegni ed estratti conti per acconti e pagamenti effettuati per un ammontare di € 68.000,00.

Il preliminare, integrato con le successive quattro scritture private sopra indicate e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int. 3 edificio “C”, distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 72 posto al piano terra e interrato (millesimi attribuiti 14,97);
- posto auto scoperto n.4 distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 13, posto al piano terra (millesimi attribuiti 0,14);
- box auto n.15 distinto in catasto al foglio 11 part.1607, sub 123, posto al piano interrato (millesimi attribuiti 0,62).

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura per il box auto n. 15 e il posto auto n. 4 per un ammontare di € 1.109,84, come da computo metrico estimativo "capitolo 2" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitaz.	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
--------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. interrata		50%	mq	50	x	0,55	=	mq	27,50
----------------	--	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. corte escl. al		5%	mq	130	x	0,05	=	mq	6,50
---------------------	--	----	----	-----	---	------	---	----	------

Sup. box auto 15		30%	mq	20	x	0,30	=	mq	6,00
------------------	--	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. posto auto 4 al		15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87
----------------------	--	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Totale								mq	91,87
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di util.		100%	mq	91,87	x	1,00	=	mq	<u>91,87</u>
----------------------	--	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore

di mercato” unitario è di mq 91,87.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 91,87 x € 1.948,50 = **€ 179.009,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 187.500,00**, oltre IVA perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

- Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 179.009,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 179.009,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11 : 1.000 * M.mi (14,97 + 0,62 + 0,14) = **€ 6.544,24**;

- i costi necessari a completare il box auto 15 e il posto auto n.4 pari a € 1.109,84.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 179.009,00 - € 1.109,84 - € 6.544,24 = € 171.354,92

Capitolo n. 3 -

Contratto Preliminare di compravendita a favore di [] del

16 settembre 2013

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito al contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il Sig. []

[] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e di una successiva scrittura integrativa del 19/12/2014 con la quale si precisa che nel prezzo è compreso il box auto n. 48, dalla stessa si deduce che il prezzo è concordato in € 201.000,00 oltre IVA e spese;

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43967 registro particolare 31443, presentazione n. 85 del 03/11/2015;

- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 16/09/2013” gratuito che autorizza anche l’esecuzione di opere di completamento a carico dell’acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l’uso degli immobili come propria abitazione principale del 11 marzo 2015;

- copia di due note di "comunicazione di avvenuta cessione di crediti" a favore del [] e []

[] inviate dall'avvocato [] in data 9.6.2015;

- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall’acquirente;

- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 70.103 a dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per

	l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I	
	costi documentati sono compatibili con un livello di "finitura media" e	
	sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente	
	per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo	
	stato grezzo.	
	Il preliminare, integrato con la successiva scrittura del 19/12/2014 e la nota	
	di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità	
	immobiliari:	
	- appartamento int.3 edificio "D" distinto in catasto al foglio 11 particella	
	n.1607 sub 78 piani terra e interrato (millesimi attribuiti 14,37);	
	- box auto interrato n.48 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 167 (millesimi attribuiti 0,58);	
	- posto auto scoperto n.63 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 48 (millesimi attribuiti 0,14);	
	Attualmente l'appartamento è ultimato,mancano opere di finitura per	
	ultimare il box auto n. 48 e il posto auto n. 63 per un ammontare di	
	€1.674,24, come da computo metrico estimativo "capitolo 3" allegato.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
	Sup. interrata 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00	
	Sup. corte esclusiva al 5% mq 132 x 0,05 = mq 6,60	
	Sup. box auto 48 al 30% mq 19 x 0,30 = mq 5,70	
	Sup. posto auto 63 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87	
		19

Totale mq 89,17

Coeff. gen. di utilizz.ne 100% mq 89,17 x 1,00 = mq **89,17**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di mq 89,17

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 89,17 x € 1.948,50 = **€ 173.748,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 201.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 173.748,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di **€ 173.748,00**, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.936,11:1.000*M.mi (14,37 + 0,58 + 0,14) = € 6.277,98;

- i costi necessari a completare il box auto 48 e il posto auto n.63 pari a €

1.674,24

**Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:**

€ 173.748,00 - € 1.674,24 - € 6.277,98 = **€ 165.795,78**

Capitolo n. 4 –

Contratto Preliminare di compravendita a favore di

del 12/9/2013

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito al contratto preliminare sopraindicato, ha trovato sul posto i
i quali hanno dichiarato di voler acquistare gli immobili congiuntamente per l'intero e nella misura del 50% ciascuna per espressa volontà di in virtù della espressa riserva di nomina prevista nel contratto preliminare. Gli stessi mi hanno fornito notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia due successive scritture private: la prima del 29.7.2014 con cui le parti integravano le previsioni del preliminare pattuendo che il prezzo doveva intendersi ridotto ad € 182.000,00 e che eventuali ritardi nella consegna dell'immobile, che veniva rinviata al 15.11.2014, avrebbero comportato nel nuovo prezzo pattuito l'aggiunta di un ulteriore posto auto; la seconda del 13.2.2015 con cui la società Branchini e Mancinelli si impegnava a consegnare l'appartamento entro il 28.2.15 e le parti pattuivano una penale di euro 3.000 in caso di ritardata consegna "a decomputo del prezzo". Essendo trascorsi inutilmente i termini sopra

	indicati, si deduce che il prezzo è concordato è pari a €179.000,00 oltre	
	IVA e spese (€182.000,00 - €3.000,00 di penale);	
	- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma	
	Specificata - "Roma 2" registro generale n.43969 registro particolare	
	31445, presentazione n.87 del 03/11/2015;	
	- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente	
	connesso al preliminare di vendita stipulato il 12/09/2013” gratuito che	
	autorizza l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 27	
	febbraio 2015;	
	- copia di documentazione varia, fatture e pagamenti per un ammontare di	
	acconti corrisposti alla società fallita pari a € 88.000,00 e spese sostenute	
	pari a € 405,00 a dimostrazione dei lavori che lo stesso ha effettuato per	
	l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle fatture. I costi	
	documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e sono	
	confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente per	
	gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo stato	
	grezzo.	
	Il preliminare, integrato con il contratto di Comodato d'uso Precario del	
	27/02/2015 e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le	
	seguenti unità immobiliari:	
	- appartamento int. 2 edificio “D” distinto in catasto al foglio 11 particella	
	n. 1607 sub 77 piani terra e interrato (millesimi attribuiti 14,47);	
	- posto auto scoperto n. 61 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 46 (millesimi attribuiti 014);	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura	
		22

per il posto auto n. 61 per un ammontare di € 411,28, come da computo metrico estimativo "capitolo 4" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
Sup. interrata		50%	mq	57	x	0,50	=	mq	28,50
Sup. corte esclusiva	al	5%	mq	127	x	0,05	=	mq	6,35
Sup. posto auto 61	al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87

Totale								mq	86,72
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di utilizz.ne	100%	mq	86,72	x	1,00	=	mq	<u>86,72</u>
---------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 86,72.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 86,72 x € 1.948,50 = **€ 168.974,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 179.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 168.974,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate)

vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 168.974,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (14,47 + 0,14)
= **€ 6.078,28**;

- i costi necessari a completare il posto auto n.61 è pari a € 411,28

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 168.974,00 - € 6.078,28 - € 411,28 = **€ 162.484,44**

Capitolo n.5 –

Contratto preliminare di compravendita notaio Carlo Pennazzi

Catalani del 11/11/2014 a favore di **registrato a**

Velletri il 14 novembre 2014 n.4014 trascritto a Roma 2 il 14/11/2014

n.49037 Reg. d'ordine e n.32170 Reg. di formalità

In data, 13/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato, intervenuto tra la società fallita, la società cedente un precedente preliminare (sottoscritto con la società fallita) e il , compratore,

	al prezzo di acquisto finale di € 140.000,00;	
	- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma	
	Specifica - "Roma 2" registro generale n.43972 registro particolare	
	31448, presentazione n.90 del 03/11/2015;	
	- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente	
	connesso al preliminare di vendita stipulato il 14/11/2014” gratuito che	
	autorizza l’esecuzione di opere di completamento a carico dell’acquirente	
	e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili	
	come propria abitazione principale del 3 marzo 2015;	
	- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti	
	dall’acquirente;	
	- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un	
	ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 100.495,97 a	
	dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per	
	l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I	
	costi documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e	
	sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente	
	per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo	
	stato grezzo.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della	
	domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:	
	- Appartamento int.7/D distribuito su due livelli, piano primo e piano	
	sottotetto, dell’edificio “D” (deriva dalla fusione/frazionamento di una	
	piccola porzione tra gli ex sub 81 e 86), attualmente distinto in catasto al	
	foglio 11 particella n.1607 sub 517 (millesimi attribuiti 12,47);	
		25

- posto auto scoperto n. 60 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607

sub 45 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 411,28, come da computo metrico estimativo "capitolo 5" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	51	x	1,00	=	mq	51,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	40%	mq	30	x	0,40	=	mq	12,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	32,5	x	0,25	=	mq	8,13
--------------	----	-----	----	------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto 60	al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87
--------------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Totale								mq	73,00
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di utilizz.ne	100%	mq	73,00	x	1,00	=	mq	<u>73,00</u>
---------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 73,00.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 73,00 x € 1.948,50 = **€ 142.241,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 140.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea

del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **si può affermare che detto prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 142.241,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 142.241,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi (12,47 + 0,14) = € 5.246,21.

- i costi necessari a completare il posto auto n.60 pari a € 411,28

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 142.241,00 - € 5.246,21 - € 411,28 = € 136.583,51

Capitolo n.6 –

Contratto preliminare compravendita a favore di **del 09 novembre 2012**

In data, 20/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e di una nota aggiuntiva a

	tale contratto, del 07 aprile 2015, che rivede il prezzo e lo fissa in	
	€199.000,00 più IVA;	
	- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma	
	Specifica - "Roma 2" registro generale n.43988 registro particolare	
	31464, presentazione n.106 del 03/11/2015;	
	- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente	
	connesso al preliminare di vendita stipulato il 09/11/2014” gratuito che	
	autorizza l’esecuzione di opere di completamento a carico dell’acquirente	
	e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili	
	come propria abitazione principale del 19 marzo 2015;	
	- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti	
	dall’acquirente;	
	- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un	
	ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 140.642,00 a	
	dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per	
	l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I	
	costi documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e	
	sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente	
	per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo	
	stato grezzo.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale comunque richiamano le seguenti unità	
	immobiliari.	
	- Appartamento int. 1/A (ex int.1) edificio “B” distinto in catasto al foglio	
	11 particella n.1607 sub 519 (ex sub 58) piani terra e interrato (millesimi	
		28

	attribuiti 16,81). Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato	
	reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A. a sanatoria prot.	
	5510/2020 e variazioni catastali del 2020.	
	- box auto n.17 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 126	
	(millesimi attribuiti 1,23);	
	- posto auto scoperto n.25 distinto in catasto al foglio 11 particella n. 1603,	
	sub 508 (millesimi attribuiti 0,17);	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano	
	compressive opere di finitura (appartamento più posto auto n.25) per un	
	ammontare di € 3.382,71, come da computo metrico estimativo "capitolo 6"	
	allegato.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 62 x 1,00 = mq 62,00	
	Sup. interrata al 50% mq 75 x 0,50 = mq 37,50	
	Sup. corte esclusiva al 5% mq 115 x 0,05 = mq 5,75	
	Sup. box auto n. 17 al 30% mq 40,0 x 0,30 = mq 12,00	
	Sup. posto auto n. 25 al 15% mq 15,0 x 0,15 = mq 2,25	
	Totale mq 119,50	
	Coeff. gen. di util.ne 95% mq 119,5 x 0,95 = mq <u>113,53</u>	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore	
	di mercato” unitario è di metri quadrati 113,53.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	- mq 113,53 x € 1.948,50 = <u>€ 221.213,00</u> , valore di mercato degli immobili,	
		29

oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 199.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **si può affermare che detto prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 221.213,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.
Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 221.213,00**, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (16,81 + 1,23 + 0,17) = €7.576,02.

- i costi necessari a completare gli immobili è pari a € 3.382,71

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 221.213,00 - € 3.382,71- €7.576,02= € 210.254,27

Capitolo n.7 –

Contratto preliminare compravendita a favore dei

e del 26 ottobre 2012

In data, 20/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto i che hanno consentito l'accesso. Dai documenti e dall'atto di citazione presso il tribunale di Velletri (allegato "A") per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, si evince quanto segue:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e due note aggiuntiva a tale contratto, la prima del 06 novembre 2014 e la seconda del 07 aprile 2015, che aggiungono un ulteriore posto auto esterno e rivedono il prezzo fissandolo in € 189.000;
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43970 registro particolare 31446, presentazione n.88 del 03/11/2015;
- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 26/10/2012" gratuito che autorizza l'esecuzione di opere di completamento a carico dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili come propria abitazione principale del 19 marzo 2015;
- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 114.155,47 a dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per l'ultimazione dell'immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I costi documentati sono compatibili con un livello di "finitura media" e

	sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente	
	per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo	
	stato grezzo.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale comunque richiamano le seguenti unità	
	immobiliari.	
	- Appartamento int. 2 edificio “B” distinto in catasto al foglio 11 particella	
	n. 1607 sub 521 (ex sub 59 e 121 box moto 8M) piani terra e interrato. Le	
	consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così	
	come regolarizzato con la S.C.I.A. a sanatoria prot.5510/2020 e	
	variazioni catastali del 2020 (millesimi complessivi attribuiti 15,69);	
	- box auto n.8 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 523 (ex	
	sub 120/parte) millesimi attribuiti 0,46;	
	- posto auto scoperto n.15 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 24 (millesimi attribuiti 0,14) ;	
	- posto auto scoperto n.27 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1603	
	sub 510 (millesimi attribuiti 0,17).	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano	
	complessivamente opere di finitura (appartamento più posti auto n.15 e n.	
	27) per un ammontare di € 3.537,12, come da computo metrico estimativo	
	"capitolo 7" allegato.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
		32

di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di € 196.643,00,

occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: $€416.036,11:1.000 \times M.mi(15,69 + 0,46 + 0,14 + 0,17) = €6.847,96$

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a € 3.537,12

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 196.643,00 - € 3.537,12 - €6.847,96 = € 186.257,92

Capitolo n.8 -

Contratto preliminare compravendita notaio Carlo Pennazzi Catalani dell'16/04/2015 a favore di **registrato a Velletri il 16 aprile 2015 n.1383 serie 1/T trascritto a Roma 2 il 17/04/2015 n.14387 d'ordine n.10366 di formalità**

In data, 20/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato, al prezzo di acquisto finale di € 160.201,92 oltre IVA;

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43987 registro particolare n.31463, presentazione n.105 del 03/11/2015;

	- copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente	
	connesso al preliminare di vendita stipulato il16/04/2015” gratuito che	
	autorizza l’esecuzione di opere di completamento a carico dell’acquirente	
	e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili	
	come propria abitazione principale del 15 luglio 2015;	
	- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti	
	dall’acquirente;	
	- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un	
	ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 23.584,00 a	
	dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per	
	l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I	
	costi documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e	
	sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente	
	per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo	
	stato grezzo.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale di cui sopra riguardano le seguenti unità	
	immobiliari:	
	- appartamento int.3 edificio “B” distinto in catasto al foglio 11 particella	
	n.1607 sub 61 piani primo e sottotetto (millesimi attribuiti 12,41);	
	- box auto n.18 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 127	
	(millesimi attribuiti 0,54);	
	- posto auto scoperto n.8 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 17 (millesimi attribuiti 0,18);	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano	
		35

complessivamente opere di finitura(appartamento più box auto 18 e posto auto n. 8) per un ammontare di € 1.109,84, come da computo metrico estimativo "capitolo 8" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00

Sup. balconi al 25% mq 38 x 0,25 = mq 9,50

Sup. box auto n.18 al 30% mq 18,0 x 0,30 = mq 5,40

Sup. posto auto n.8 al 15% mq 15,0 x 0,15 = mq 2,25

Totale mq 92,15

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 92,15 x 1,00 = mq **92,15**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 92,15.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 92,15 x € 1.948,50 = **€ 179.554,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 160.201,992** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **si può**

affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di € 179.554,00 (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 179.554,00, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (12,41 + 0.54 + 0,18) = €5.462,55

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a €1.109,84

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 179.554,00- € 1.109,84 - €5.462,55 = € 172.981,61

Capitolo n.9 –

Contratto preliminare compravendita notaio Alfredo Maria Becchetti

del 27 maggio 2015 a favore di

registrato a Roma

il 4 giugno 2015 n.12968 serie 1T trascritto a Roma 2 il 04/06/2015

n.22165 Registro Generale n. 16083 Registro Particolare

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la

che ha fornito notizie ed ha esibito i

	documenti di seguito elencati:	
	- copia del contratto preliminare e relativo allegato "A" contenente le	
	condizioni di consegna, al prezzo di acquisto di €140.000,00 oltre IVA.	
	Si trascrive la parte di detto allegato che indica i lavori e i materiali a	
	carico dell'acquirente che sono: "pavimenti, rivestimenti, sanitari,	
	rubinetterie, radiatori, caldaia, porte, finestre, rivestimento scala interna,	
	e le sole placche a frutti dell'impianto elettrico". Gli importi di queste	
	opere sono oggetto di computo metrico estimativo ("capitolo 9 bis") e	
	andranno sommati al prezzo di acquisto ai fini della valutazione della	
	congruità dello stesso.	
	- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma	
	Specifica - "Roma 2" registro generale n.43976 registro particolare	
	n.31452, presentazione n.94 del 03/11/2015;	
	- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti	
	dall'acquirente;	
	- copia di documentazione varia, fatture e pagamenti per un ammontare di	
	acconti e spese sostenute per complessivi € 30.000,00.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale di cui sopra, riguardano le seguenti unità	
	immobiliari:	
	- appartamento int.5 edificio "C" distinto in catasto al foglio 11 particella	
	n.1607 sub 70 piani primo e sottotetto (millesimi attribuiti 12,41);	
	- box auto n.19 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 128	
	(millesimi attribuiti 0,62);	
	- posto auto scoperto n. 2 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
		38

sub 11 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare, l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 61.337,66, come da computo metrico estimativo "capitolo 9" allegato. Si precisa che nel preliminare alcune opere sono a carico dell'acquirente, le stesse sono state quantificate con computo metrico estimativo "capitolo 9 bis" allegato, in €23.926,83 pertanto sarebbero residuati a carico della società fallita €37.410,83.

Le fotografie eseguite in occasione del sopralluogo dallo scrivente permettono di apprezzare lo stato di finitura attuale degli immobili.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
--------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. box auto n.19	al	30%	mq	20,0	x	0,30	=	mq	6,00
--------------------	----	-----	----	------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto n.2	al	15%	mq	12,5	x	0,15	=	mq	1,87
---------------------	----	-----	----	------	---	------	---	----	------

Totale									mq 92,37
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------

Coeff. gen. di utilizz.	100%	mq	92,37	x	1,00	=	mq	<u>92,37</u>
-------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "*il più probabile valore di mercato*" unitario è di metri quadrati 92.37.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 92,37 x € 1.948,50 = **€ 179.983,00**, valore di mercato degli immobili,

oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte. Il prezzo indicato sul preliminare per essere confrontato con quello sopra determinato, deve essere aumentato del costo delle opere a carico dell'acquirente ricavato dal computo metrico estimativo "allegato 9 bis" pari a € 32.529,79 pertanto il prezzo diventa pari a **€ 140.000,00 + € 32.529,79 = € 172.529,79.**

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito "...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*".

Poiché il prezzo degli immobili al rustico, ricavato, come sopra indicato dal contratto preliminare di vendita è di **€ 172.529,79** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per "*stimare il valore degli immobili della società fallita*" al valore trovato di **€ 179.983,00** (relativo agli immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso .
Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 179.983,00**, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,00:1.000*M.mi (12,41 + 0,62 + 0,14) = €5.479,19;

- i costi necessari a completare gli immobili è pari a € 61.337,66.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 179.983,00 - € 61.337,66 - € 5.479,19 = € 113.166,15

Capitolo n.10 -

Contratto Preliminare compravendita a favore di del
19dicembre 2012

In data 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito al
contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la

che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato e di una successiva
scrittura integrativa del 24/06/2013 con la quale si detrae dal prezzo
originario di € 210.000,00 l'acquisto di pavimenti e rivestimenti,
concordandolo definitivamente in € 207.700,00 oltre IVA e spese;
- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma
Specificata - "Roma 2" registro generale n.43968 registro particolare
31444, presentazione n. 86 del 03/11/2015;
- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente
connesso al preliminare di vendita stipulato il 19/12/2012" gratuito che
autorizza anche l'esecuzione di opere di completamento a carico
dell'acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso
degli immobili come propria abitazione principale del 18febbraio 2015;
- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti
dall'acquirente;
- copia di documentazione varia, preventivi, fatture e pagamenti per un
ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 180.040,00 a

	dimostrazione anche dei lavori che lo stesso ha effettuato per	
	l’ultimazione dell’immobile, come vengono descritti nelle varie fatture. I	
	costi documentati sono compatibili con un livello di “finitura media” e	
	sono confermati dai computi metrici estimativi sviluppati dallo scrivente	
	per gli altri immobili della presente perizia e che si trovano tuttora allo	
	stato grezzo.	
	Il preliminare, integrato con la successiva scrittura del 24/06/2013 e	
	la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità	
	immobiliari:	
	- appartamento int.4 edificio “D”distinto in catasto al foglio 11 particella	
	n.1607 sub 83 piani terra e interrato (millesimi attribuiti 13,71);	
	- box auto interrato n. 47 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 166 (millesimi attribuiti 0,58);	
	- posto auto scoperto n. 59 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 44 (millesimi attribuiti 0,14);	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano	
	complessivamente opere di finitura per box auto n. 47 e posto auto n. 59 per	
	un ammontare di € 1.109,84 come da computo metrico estimativo "capitolo	
	10" allegato.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
	Sup. interrata 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00	
	Sup. corte esclusiva al 5% mq 127 x 0,05 = mq 6,35	
		42

[illegible]

sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi (13,71 + 0,58 + 0,14) = € 6.003,39.

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a €1.109,84

**Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:**

€ 173.261,00- € 1.109,84 - € 6.003,39 = € 166.147,77

Capitolo n.11 -

1) Contratto Preliminare compravendita a favore di

del 02 ottobre 2013 (box auto n. 50)

2) Contratto Preliminare compravendita a favore di

del 31 ottobre 2013 (piano 2 int. E3 parte)

In data, 27/01/2018, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito ai contratti preliminari sopraindicati, ed ha trovato sul posto i

che ha fornito notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare di compravendita d'immobile, riferito al box n. 50, al prezzo € 10.000,00 oltre IVA e spese;

- copia del contratto preliminare di compravendita di porzione d'immobile, riferito al solo piano secondo (sottotetto);

- copia nota di trascrizione Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica - "Roma 2" registro generale n.43980 registro particolare 31456, presentazione n.98 del 03/11/2015;

- copia di un "contratto di comodato d'uso precario funzionalmente

connesso al preliminare di vendita stipulato il 31/10/2013” gratuito che autorizza anche l’esecuzione di opere di completamento a carico dell’acquirente e a compensazione col saldo del prezzo di acquisto e l'uso degli immobili come propria abitazione principale dell'11 marzo 2015;
- copia di documentazione varia, fatture e pagamenti per un ammontare di acconti per complessivi € 31.300,00.

I due preliminari di cui sopra e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- soffitte (ex porzione dell'appartamento int.3, intero piano secondo sottotetto) edificio “E” distinte in catasto al foglio 11 particella 1067 sub 527 (ex sub 94 parte) millesimi 3,63. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A. a sanatoria prot. 5510/2020 e variazioni catastali del 2020;
- box auto interrato n.50 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 531 (ex sub 151) millesimi attribuiti 0,44;

Attualmente la porzione di appartamento in oggetto è stata accorpata con l'appartamento int. E4, è ultimata e abitata, anche il box auto n.50 è ultimato e utilizzato.

Ai fini dei quesiti posti si deve considerare che il preliminare riguarda una porzione di abitazione, pertanto si farà riferimento al valore dell'intero, ripartito in proporzione alla superficie commerciale oggetto del preliminare di cui trattasi.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

vanno sottratti i costi, in ragione dei millesimi di proprietà attribuibili alle porzioni di cui trattasi, per ultimare le parti comuni del complesso.

Pertanto il calcolo sarà: millesimi dell'appartamento diviso la superficie commerciale totale moltiplicata la superficie commerciale della porzione aggiunta.

$M.mi 16,13:114,95 \times (25+0,90) = M.mi 3,63$ (porzione aggiunta piano 2)

$M.mi 16,13:114,95 \times 4,20 = M.mi 0,44$ (box)

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 58.649,85**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi(3,63+0,44) = €1.693,26.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€58.649,85 - € 1.693,26 = € 56.956,59

Capitolo n. 12

Contratto preliminare compravendita notaio Danilo Stefani del 17

luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20luglio

2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428

Registro d'ordine n.21184 Registro Formalità

In data 11/12/2107 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la \$ [] che ha fornito notizie ed ha esibito i

documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare con l'allegato "B" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto di €100.000,00 oltre IVA al 10%, all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto che i lavori di finitura e completamento delle porzioni immobiliari in oggetto, che vengono assunti espressamente ed esclusivamente a proprio carico, dalla parte promissaria acquirente, ammontano ad euro 35.000,00 oltre IVA si stabilisce altresì, l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015. Il saldo dovuto alle condizioni sopraindicate è di € 32.996,88;

- ha riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a - "Roma 2" registro generale n.43983 registro particolare n.31459, presentazione n.101 del 03/11/2015;

- copia della documentazione fotografica preliminare ai lavori, eseguiti dall'acquirente;

- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 67.003,12 oltre IVA.

Il contratto preliminare di compravendita, e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.3, piano primo edificio "E" foglio 11 particella 1607 sub 526 (ex sub 94 parte) millesimi attribuiti 9,73. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot. 5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

	- box auto n. 40 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 156	
	(millesimi attribuiti 0,56);	
	- box moto int. B distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607 sub 506	
	(millesimi attribuiti 0,11);	
	- posto auto scoperto n.14 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607	
	sub 23 (millesimi attribuiti 0,18);	
	- area urbana distinta in catasto al foglio 11 particella n.1633 (millesimi	
	attribuiti 0,13);	
	- box moto int. C distinto in catasto al foglio 11 particella 1607 sub 524	
	(ex area urbana sub 118) e posto auto distinto in catasto al foglio 11	
	particella n.1607 sub 525 (ex area urbana sub 114) millesimi attribuiti	
	rispettivamente 0,16 e 0,34. Le consistenze indicate e valutate sono fatte	
	sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a	
	sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;	
	Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,	
	l'appartamento non è abitabile, mancano opere per € 51.648,28 come da	
	computo metrico estimativo "capitolo 12" allegato.	
	L'appartamento int. E3 e le altre unità immobiliari, di cui trattasi, si	
	trovano allo stato di rustico, sono state eseguite le sole tamponature esterne.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
	Sup. balconi al 25% mq 35 x 0,25 = mq 8,75	
	Sup. box auto n.40 al 30% mq 19 x 0,30 = mq 5,70	
		49

	Sup. box moto int. B al	30% mq 4,5 x 0,30 = mq 1,35
	Sup. box moto int. C	30% mq 8 x 0,30 = mq 2,40
	Sup. posto auto sub 525	30% mq 16,5 x 0,30 = mq 4,95
	Sup. posto auto n. 14	30% mq 15 x 0,30 = mq 4,50
	Totale	mq 77,65
	Coeff. gen. di utilizz.	100% mq 77,65 x 1,00 = mq <u>77,65</u>
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “ <i>il più probabile valore di mercato</i> ” unitario è di metri quadrati 77,65.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	- mq 77,65 x € 1.948,50 = <u>€ 151.301,00</u> , valore di mercato degli immobili, ultimati in ogni loro parte.	
	All'importo sopra determinato occorre aggiungere il valore dell'area urbana, stimata forfettariamente in € 2.000,00, individuata al foglio 11 particella 1633, quindi il valore su indicato diventa € 2.000 + € 151.301,00 =	
	€ 153.301,00.	
	Tale valore per essere confrontato con quello riportato nel preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere edili mancanti, riportate nel computo metrico estimativo e pari a € 51.648,28.	
	Pertanto il valore commerciale diventa: € 153.301,00 - € 51.648,28 =	
	€ 101.652,72	
	Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “... <i>verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari</i> ”.	
	Poiché il prezzo degli immobili al rustico, indicato nel contratto	
	50	

preliminare di vendita è di € 100.000,00 oltre IVA al 10%, perciò poco più

basso di quello sopra stimato si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di € 101.652,72 (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 101.652,72, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi (9,73+0,56+0,11+0,18+0,13+0,34+016) =
€ 4.663,76.

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 101.652,72 - €4.663,76 = € 96.988,96

Capitolo n.13

Contratto preliminare compravendita notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di registrato a Roma il 20 luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428 Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data 11/12/2017 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato

sul posto che hanno fornito notizie ed

hanno esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare suindicato, che stabilisce l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015, che l'abitazione sarà adibita ad abitazione principale degli acquirenti e indica il prezzo di acquisto di €175.000,00 oltre IVA. Il saldo dovuto alle condizioni sopraindicate è di € 69.230,77;
- hanno riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a - "Roma 2" registro generale n.43986 registro particolare n. 31462, presentazione n.104 del 03/11/2015;
- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi €105.600,00.

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.4, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio "B", sub 62 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale (millesimi attribuiti 14,38);
- box auto n. 4 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 112 (millesimi attribuiti 0,90);
- posto auto scoperto n.13 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 22 (millesimi attribuiti 0,18);

Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano opere di finitura per il posto auto n.13 per un ammontare di € 509,38 oltre IVA, come da computo metrico estimativo "capitolo 13" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di

seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 60 x 0,50 = mq 30,00

Sup. balconi al 25% mq 43 x 0,25 = mq 10,75

Sup. box auto 4 al 30% mq 29 x 0,30 = mq 8,70

Sup. posto auto 13 al 15% mq 15,0 x 0,15 = mq 2,25

Totale mq 101,70

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 101,7 x 1,00 = mq **101,70**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di mq 101,70.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 101,70 x € 1.948,50 = **€ 198.162,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 175.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **pertanto si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 198.162,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare gli immobili stessi e i costi in ragione dei

millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 198.162,00, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi (14,38 + 0.90 + 0,18) = € 6.431,92.

- i costi necessari a completare gli immobili sono pari a € 509,38

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 198.162,00- € 509,38 - € 6.431,92 = € 191.220,70

Capitolo n.14

Contratto preliminare compravendita rogito notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20

luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428

Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data, 11/12/2017 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare con l'allegato "A" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto € 252.307,33 più IVA all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto che i lavori di

finitura e completamento delle porzioni immobiliari in oggetto, che vengono assunti espressamente ed esclusivamente a proprio carico dalla parte promissaria acquirente, ammontano ad € 140.461,94, si stabilisce altresì, l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015 e che l'appartamento è adibito ad abitazione principale dell'acquirente. Il prezzo di acquisto è stato integralmente corrisposto.

- copia del contratto di compravendita del 23 luglio 2013 a rogito notaio Alfredo Maria Becchetti repertorio n.24596 relativo all'acquisto di alcune porzioni immobiliari, nel quale inoltre la società Branchini e Mancinelli si obbligava a trasferire a [] anche la proprietà delle unità immobiliari di seguito indicate (gruppo 2), riguardo le quali la venditrice specificava di aver ricevuto l'integrale prezzo e si impegnava a trasferirne la proprietà a [] "non appena la Banca Unicredit s.p.a., consentirà la liberazione dei predetti immobili dall'ipoteca iscritta il giorno 2.12.2005 al n. 23.725 di formalità"

- ha riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a - "Roma 2" registro generale n.43982 registro particolare n.31458, presentazione n.100 del 03/11/2015;

- nella copia del contratto preliminare sopraindicato sono documentati pagamenti per un ammontare di acconti e spese sostenute per complessivi € 277.538,06.

- copia di fatture, pagamenti e documentazione varia per lavori eseguiti, successivamente al 17 luglio 2015, per rendere abitabile una porzione di circa mq 35,00 dell'abitazione int. E/1, per complessivi circa € 45.000,00.

Il contratto preliminare di compravendita notaio Stefani, l'atto del 23

luglio 2013 a rogito notaio Becchetti e la nota di trascrizione "Roma 2" del 03/11/2015 riguardano le unità immobiliari di cui ai gruppi 1 e 2 di seguito indicati.

Gruppo 1

Nel contratto preliminare di compravendita notaio Stefano Danilo sono comprese le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.1, piano terra e interrato dell'edificio "E" individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 528 (ex subalterni 87, 159, 160 e 161) millesimi attribuiti 24,31. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n.41 individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 530 (ex subalterni n.158 e n.511) millesimi attribuiti 0,80. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A. a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n.42/B, individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 529 (ex subalterni 161 e parte del sub159) millesimi attribuiti 1,09. Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020;

- box auto n. 33, individuato nel comune di Albano Laziale al foglio 11 particella 1607 sub 149, millesimi attribuiti 1,46;

- posto auto esterno n.54 individuato nel comune di Albano Laziale al

		foglio 11 particella n.1607, sub 39, millesimi attribuiti 0,18;	
		- posto auto esterno n.55 individuato nel comune di Albano Laziale al	
		foglio 11 particella n.1607, sub 40, millesimi attribuiti 0,18;	
		<u>Gruppo 2</u>	
		Nel contratto di compravendita del 23 luglio 2013 a rogito notaio	
		Alfredo Maria Becchetti repertorio n.24596 risultano pagate, ma ancora da	
		trasferire in proprietà le seguenti unità immobiliari:	
		- posto auto esterno distinto con il numero 6 censito al NCEU di Albano	
		Laziale al foglio 11, particella 1607, sub 15 (millesimi attribuiti 0,18);	
		- posto auto esterno distinto con il numero 7 censito al NCEU di Albano	
		Laziale al foglio 11, particella 1607, sub 16 (millesimi attribuiti 0,18) ;	
		- posto auto esterno distinto con il numero 38 censito al NCEU di Albano	
		Laziale al foglio 11, particella 1603, sub 522 (millesimi attribuiti 0,20);	
		- il bene comune non censibile distinto al NCEU di Albano Laziale al	
		foglio 11, particella 1603, sub 502 adibito ad uso esclusivo dei posti auto	
		nn. 37 e 38;	
		- l'area urbana ad uso esclusivo distinta NCEU di Albano Laziale al foglio	
		11, particella 1631 (millesimi attribuiti 0,23).	
		Attualmente l'appartamento è ultimato ed abitato in ragione di una porzione	
		di circa mq 35,00 mentre tutte le altre unità immobiliari sono da ultimare,	
		mancano opere edili per € 179.192,25 come da computo metrico estimativo	
		"capitolo 14" allegato.	
		L'appartamento int. E1, il box auto 41 e il box auto 42/A di cui trattasi, si	
		trovano allo stato di rustico, sono state eseguite le sole tamponature esterne.	
		Fa eccezione una piccola porzione dell'appartamento di circa mq 35,00	
			57

(soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e bagno) che è stata ultimata a cura dell'acquirente, dopo l'immissione in possesso, per essere adibita ad abitazione principale dello stesso.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui al suindicato gruppo 1 è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al	100%	mq	100	x	1,00	=	mq	100,00
Sup.magazz. interrati al	40%	mq	170	x	0,40	=	mq	68,00
Sup. corte esclusiva al	5%	mq	192	x	0,05	=	mq	9,60
Sup. box auto 33 al	30%	mq	47,5	x	0,30	=	mq	14,25
Sup. box auto 41 al	30%	mq	27,5	x	0,30	=	mq	8,25
Sup. box auto 42 al	30%	mq	30,0	x	0,30	=	mq	9,00
Sup. posto auto 54 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Sup. posto auto 55 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Totale								mq 213,60

Coeff. gen. di utilizz.ne 90% mq 213,6 x 0,90 = mq **192,24**

Allo stesso modo le superfici commerciali delle Unità Immobiliari di cui al suindicato gruppo 2 è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. posto auto n. 6 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Sup. posto auto n. 7 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Sup. posto auto n. 38 al	15%	mq	15,0	x	0,15	=	mq	2,25
Bene com. non cens.	5%	mq	15,0	x	0,05	=	mq	0,75
Totale								mq 7,50

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 7,50 x 1,00 = mq **7,50**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “ il più probabile valore di mercato” è pari a mq 192,24 + mq 7,50 = mq 199.74.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 199.74 x € 1.948,50 = € 389.193,39, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

All'importo sopra determinato occorre aggiungere il valore dell'area urbana, stimata forfettariamente in € 2.000,00, individuata al foglio 11 particella 1631, quindi il valore su indicato diventa € 2.000 + € 389.193,39 = € 391.193,39.

Tale valore per essere confrontato con quello del preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere mancanti che si ricava dal computo metrico estimativo pari a € 179.192,25 e pertanto tale valore diventa (€ 391.193,39 - € 179.192,25) **€ 212.001,14.**

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché i prezzi degli immobili indicati nei contratti preliminari di vendita, atto notaio Becchetti (Gruppo 2) pari a € 10.500 oltre IVA e atto preliminare notaio Stefani (Gruppo 1) pari a € 252.307,33 oltre IVA sommano **€ 262.807,33** più IVA, perciò un valore più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nei preliminari stessi è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 212.001,14** (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le

parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 212.001,14**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$$\text{€}416.036,11:1.000 \times \text{M.mi}(24,31+0,80+1,09+1,46+0,18+0,18)+(0,23+0,18+0,18+0,20) = \text{€ } 11.986,02$$

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame, è pari a:

$$\text{€ } 212.001,14 - \text{€ } 11.986,02 = \text{€ } 200.015,12$$

Capitolo n.15

Contratto preliminare compravendita rogito notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di [] registrato a Roma il 20 luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428 Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data, 11/12/2107 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto i [] che hanno fornito notizie ed hanno esibito i documenti di seguito elencati::

- copia del contratto preliminare con l'allegato "C" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto di € 221.153,85 oltre IVA all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto

che i lavori di finitura e completamento delle porzioni immobiliari in oggetto, che sono assunti espressamente ed esclusivamente a proprio carico, dalla parte promissaria acquirente, ammontano ad euro 110.000,00 si stabilisce altresì, l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015 e che l'abitazione sarà adibita ad abitazione principale degli acquirenti. Il saldo dovuto è di € 182.691,31 oltre IVA.

- hanno riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a - "Roma 2" registro generale n.43984 registro particolare n.31460, presentazione n.102 del 03/11/2015;
- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare complessivo di € 38.461,54 oltre IVA pari a €1.538,46 già versati (totale versato € 40.000).

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int. 2-6/C, distribuito su quattro livelli piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto dell'edificio "C", risultante nel catasto fabbricati, sub. 69 della particella 1607 del foglio 11 del comune di Albano Laziale (millesimi attribuiti 14,37 + 14,53);
- box auto n.22 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub.131 (millesimi attribuiti 0,53);
- box auto n.23 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub.132 (millesimi attribuiti 0,61);
- box auto n.24 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 133 (millesimi attribuiti 0,60);
- posto auto scoperto n.28 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1603,

[illegible]

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati mq 173,25

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 173,25 x € 1.948,50 = **€ 337.534,00**, valore di mercato degli immobili, ultimati in ogni loro parte.

All'importo sopra determinato occorre aggiungere il valore dell'area urbana, stimata forfettariamente in € 2.000,00, individuata al foglio 11 particella 1632, quindi il valore su indicato diventa € 2.000 + € 337.534,00 = € 339.534,00.

Tale valore per essere confrontato con quello riportato nel preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere edili mancanti, riportate nel computo metrico estimativo che è pari a € 159.855,64.

Pertanto il valore commerciale diventa: € 339.534,00 - € 159.855,64 = € 179.678,36.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “*...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili al rustico, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 221.153,85** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di € 179.678,36 (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti

comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 169.726,36, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi
(14,37+14,53+0,53+0,61+0,60+0,17+ +0,17+0,21) = € 12.976,17.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€179.678,36 - € 12.976,17= € 166.702,19

Capitolo n.16

Contratto preliminare compravendita rogito notaio Danilo Stefani del 17 luglio 2015 a favore di N [] registrato a Roma il 20 luglio 2015 n.19965 serie 1T trascritto a Roma 2 il 21/07/2015 n.29428 Registro d'ordine n. 21184 Registro formalità

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto la [] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare con l'allegato "D" contenente le planimetrie degli immobili consegnati, al prezzo di acquisto di € 127.000,00 oltre IVA all'attuale stato rustico. Nello stesso le parti danno atto che nella determinazione del prezzo di vendita hanno tenuto conto che i lavori di finitura e completamento delle porzioni immobiliari in oggetto, che

	vengono assunti espressamente ed esclusivamente a proprio carico, dalla	
	parte promissaria acquirente, ammontano ad euro 70.000,00 si stabilisce	
	altresì, l'immissione in possesso dal 17 luglio 2015 e che l'abitazione sarà	
	adibita ad abitazione principale dell'acquirente. Il saldo dovuto alle	
	condizioni sopraindicate è di € 93.080,00;	
	- ha riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in	
	Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43985 registro particolare	
	n.31461, presentazione n.103 del 03/11/2015;	
	- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare	
	complessivo di € 37.500,00 oltre IVA pari a € 1.500,00 già versati (totale	
	versato € 39.000).	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:	
	- appartamento int.8/d, distribuito su due livelli, piano primo e piano	
	sottotetto, dell'edificio “D”, (deriva dalla fusione/frazionamento di una	
	piccola porzione tra gli ex sub 81 e 86), attualmente distinto in catasto al	
	foglio 11 particella n.1607 sub 518, millesimi attribuiti 14,86;	
	- box auto n.44, posto al piano interrato, compresa l'intercapedine	
	accessibile, distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 163, come	
	da disegno allegato "D", millesimi attribuiti 1,04;	
	- posto auto scoperto n.56 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607,	
	sub 41, millesimi attribuiti 0,18;	
	Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,	
	l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 68.756,16, come	
	da computo metrico estimativo "capitolo 16" allegato.	
		65

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. sott.tto 2 piano al 50% mq 65 x 0,50 = mq 32,50

Sup. balconi al 25% mq 43 x 0,25 = mq 10,75

Sup. box auto 44 al 30% mq 33 x 0,30 = mq 11,00

Sup. posto auto 56al 15% mq 15,0 x 0,15 = mq 2,25

Totale mq 106,5

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 106,5 x 1,00 = mq **106,5**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati mq 106,5.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 106,5 x € 1.948,50 = **€ 207.515,25**, valore di mercato degli immobili, ultimati in ogni loro parte.

Tale valore per essere confrontato con quello riportato nel preliminare, deve essere diminuito del costo delle opere edili mancanti, riportate nel computo metrico estimativo che è pari a € 68.756,16.

Pertanto il valore commerciale diventa:

€ 207.515,25- € 68.756,16= **€ 138.759,09**.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili al rustico, indicato nel contratto

preliminare di vendita è di **€ 127.000,00** oltre IVA, perciò compreso in un alea di più o meno 25% di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 138.759,09** (relativo agli immobili all'attuale stato rustico) vanno sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 138.759,09**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: € 416.036,11:1.000*M.mi(14,86 + 1.04 + 0,18) = € 6.689,87.

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 138.759,09 - €6.689,87 = € 132.069,22

Capitolo n. 17 - Gabrielli S.r.l.

Contratto preliminare di compravendita di immobile del 14.07.2014 a favore della

In data 27/01/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo sull'esterno degli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed oggetto dell'atto di citazione presso il tribunale di Velletri (allegato “A”) per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art. 2932* del codice civile. Da tali atti si evince quanto segue:

	- che la s è la parte promissaria acquirente nel contratto	
	preliminare suindicato;	
	- che il prezzo di acquisto degli immobili è di € 165.000,00più IVA e che il	
	saldo dovuto è di € 55.000,00;	
	- l'esistenza della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in	
	Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43971 registro particolare	
	n.31447, presentazione n.89 del 03/11/2015;	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:	
	- appartamento int.7, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio	
	“A”, sub 57 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale	
	(millesimi attribuiti 11,82);	
	- posto auto scoperto n.30 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1603,	
	sub 513 (millesimi attribuiti 0,17);	
	Attualmente l'appartamento è ultimato e abitato, mancano di finitura per un	
	ammontare di € 86,37, come da computo metrico estimativo "capitolo 17"	
	allegato.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
	Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00	
	Sup. balconi al 25% mq 38 x 0,25 = mq 9,50	
	Sup. posto auto 30 al 15% mq 15,0 x 0,15 = mq 2,25	
	Totale mq 86,75	
		68

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 86,75 x 1,00 = mq **86,75**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di mq 86,75.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 86,75 x € 1.948,50 = **€ 169.032,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 165.000,00** oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, **pertanto si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 169.032,00** (relativo ad immobili con tutte le opere ultimate) vanno sottratti i costi per ultimare il posto auto n.30 e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 169.032,00**, occorre sottrarre:

-il costo necessario, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi (11,82 + 0,17) = € 4.988,28.

- il costo necessario a completare il posto auto n.30 è pari a € 86,37.

**Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:**

€ 169.032,00 - € 86,37 - € 4.988,28 = € 163.957,35

Capitolo n. 18 – Compagnia Costruzioni Residenziali S.r.l.

**Contratto preliminare di compravendita di immobile del 07.07.2014 a
favore**

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli
immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato
nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dall'atto
di citazione (allegato "A") presso il tribunale di Velletri per l'emissione di
una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile si evince quanto
segue:

- che la società è la parte
promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;

- che il prezzo di acquisto degli immobili è di € 165.000,00più IVA e che il
saldo dovuto è di € 52.020,44;

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica
a "Roma 2" registro generale n.43973 registro particolare n.31449,
presentazione n.91 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione
della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.7, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio
"C", sub 75 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale

(millesimi attribuiti 12,88);

- posto auto scoperto n.3 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607,
sub 12 (millesimi attribuiti 0,14);

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,
l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 52.020,44, come
da computo metrico estimativo "capitolo 18" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è
determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di
seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	51	x	1,00	=	mq	50,50
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	35	x	0,50	=	mq	17,50
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	32,50	x	0,25	=	mq	8,12
--------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto n.3	al	15%	mq	12,50	x	0,15	=	mq	1,87
---------------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Totale								mq	77,99
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di utilizz.	100%	mq	77,99	x	1,00	=	mq	<u>77,99</u>
-------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore
di mercato*” unitario è di metri quadrati 77,99.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente
prodotto:

- mq 77,99 x € 1.948,50 = **€ 151.963,00**, valore di mercato degli immobili,
oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della
congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già
sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto

preliminare di vendita è di **€ 165.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 151.963,00** (relativo agli immobili ultimati) va sottratto il costo per ultimare le opere edili delle unità immobiliari stesse e il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 151.963,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari a completare i le Unità Immobiliari pari a € 52.020,44
- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$€ 416.036,11 : 1.000 * M.mi (12,88 + 0,14) = € 5.416,78$

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 151.963,00 - € 52.020,44 - € 5.416,78 = € 94.525,78

Capitolo n. 19 –

Contratto preliminare di compravendita di immobile del 02.10.2006 a favore del

In data 03/02/21018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto che ha fornito notizie ed ha esibito i

	documenti di seguito elencati:	
	- copia del contratto preliminare, sopraindicato e della successiva scrittura	
	privata del 10 gennaio 2015 “Atto di transazione” con la quale si decide	
	che l’immobile da acquistare è l’appartamento int.4/A edificio A e il box	
	auto n.12, al prezzo di € 165.000,00 più IVA di cui € 95.000,00 già versati.	
	- ha riferito della trascrizione di una Domanda Giudiziale per Esecuzione in	
	Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43981 registro particolare	
	n.31457, presentazione n.99 del 03/11/2015;	
	- copia di documentazione varia, e pagamenti per un ammontare di acconti	
	e spese sostenute per complessivi € 95.000,00.	
	Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione	
	della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:	
	- Appartamento int.4/A, distribuito su due livelli, piano primo e piano	
	secondo sottotetto dell'edificio “A”, che catastalmente risulta nel catasto	
	fabbricati del comune di Albano Laziale, al foglio 11 particella 1607 sub	
	52 (millesimi attribuiti 12,46);	
	- box auto n.12, posto al piano interrato, distinto in catasto al foglio 11	
	particella n.1607, sub 504 (millesimi attribuiti 0,65);	
	Attualmente tutti gli immobili sono ultimati.	
	La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è	
	determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di	
	seguito indicati:	
	Sup. utile abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00	
	Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00	
	Sup. balconi al 25% mq 38 x 0,25 = mq 9,50	
		73

[illegible]

- il costo necessario, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€416.036,11:1.000*M.mi (12,46 + 0,65) = € 5.454,23.

**Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:**

€ 177.060,00 - € 5.454,23 = € 171.605,77

Capitolo n. 20 –

**Contratto preliminare di compravendita di immobile del 24.11.2005 a
favore**

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dalla copia dell'atto di citazione (allegato A) presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, evincere quanto segue:

- che il è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;

- che il prezzo di acquisto degli immobili è di € 210.000,00 più IVA e che il saldo dovuto è di € 128.350,00;

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43979 registro particolare n.31455, presentazione n.97 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int.5, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio

“D”, foglio 11 particella 1607 sub 85 del catasto urbano di Albano Laziale

(millesimi attribuiti 12,62);

- box auto n.46 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 165

(millesimi attribuiti 0,57);

- posto auto scoperto n.5 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607,

sub 14 (millesimi attribuiti 0,14). **Quest’immobile anche se compreso**

nel preliminare non è considerato nella stima perché già venduto, con

atto notaio Becchetti Alfredo repertorio n.24791 raccolta 11639 del

24/10/2013, alla

Attualmente tutti gli immobili sopra indicati sono da ultimare,

l'appartamento non è abitabile, mancano opere edili per € 31.250,58 come

da computo metrico estimativo "capitolo 20" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è

determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di

seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al	100%	mq	50	x	1,00	=	mq	50,00
-----------------------	----	------	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. soffitte sottotetto	al	50%	mq	50	x	0,50	=	mq	25,00
--------------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	-------

Sup. balconi	al	25%	mq	38	x	0,25	=	mq	9,50
--------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	------

Sup. box auto n.46	al	30%	mq	18,55	x	0,30	=	mq	5,56
--------------------	----	-----	----	-------	---	------	---	----	------

Sup. posto auto n. 5	al	15%	mq	--	x	0,15	=	mq	--
----------------------	----	-----	----	----	---	------	---	----	----

Totale								mq	90,06
--------	--	--	--	--	--	--	--	----	-------

Coeff. gen. di utilizz.	100%	mq	90,06	x	1,00	=	mq	<u>90,06</u>
-------------------------	------	----	-------	---	------	---	----	---------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 90,06.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente

prodotto:

- mq 90,06 x € 1.948,50 = **€ 175.482,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita è di **€ 210.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 175.482,00** (relativo agli immobili ultimati) va sottratto il costo per ultimare le opere edili delle unità immobiliari stesse e il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 175.482,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari a completare i le Unità Immobiliari pari a € 30.839,30

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi (12,62 + 0,57) = € 5.487,51.

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 175.482,00 - € 30.839,30 - € 5.487,51= € 139.155,19

Capitolo n. 21 –

Contratto preliminare di compravendita d'immobile del 14.03.2012 a

favore di

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [] che ha fornito notizie ed ha esibito copia dell'atto di citazione presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, dal quale si evince quanto segue:

- che il [] è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato;
- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43977 registro particolare n.31453, presentazione n.95 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita citato riguardava anche un appartamento e un box auto già trasferiti mentre mantiene la sua efficacia per le unità immobiliari di seguito elencate, per gli stessi immobili è stata trascritta la domanda giudiziale sopra citata:

- posto auto scoperto n. 45 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 30 (millesimi attribuiti 0,14);
- box moto lettera "G" distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 508 (millesimi attribuiti 0,10).

Attualmente le unità immobiliari sono ultimate, mancano opere di finitura per un ammontare di € 86,37, come da computo metrico estimativo "capitolo 21" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. box moto lett. G al 30% mq 4,50 x 0,30 = mq 1,35

Sup. posto auto n. 45 al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Totale mq 3,22

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 3,22 x 1,00 = mq **3,22**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 3.22.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 3,22 x € 1.948,50 = **€ 6.274,00**, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato non è utile a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari*”, perché non si dispone dei prezzi di confronto in quanto il contratto preliminare faceva un prezzo complessivo riferendosi a un appartamento, un box auto e al posto auto e al box moto in oggetto. Comunque poiché il prezzo totale degli immobili, era di **€ 230.000,00** oltre IVA il quale è allineato con i prezzi di tutti gli altri gruppi d’immobili simili del complesso edilizio di cui trattasi, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “*stimare il valore degli immobili della società fallita*” al valore trovato di **€ 6.274,00** (relativo agli immobili ultimati) va sottratto il costo per ultimare le opere edili delle unità immobiliari stesse e il costo, in ragione

dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili € 6.274,00, occorre sottrarre:

- i costi necessari a completare i le Unità Immobiliari pari a € 86,37

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€416.036,11:1.000*M.mi (0,14 + 0,10) = € 99,84.

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 6.274,00- € 86,37- € 99,84= € 6.087,79

Capitolo n. 22 –

Contratto preliminare di compravendita d'immobile del 23.12.2014 a favore del

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dalla copia, dell'atto di citazione (allegato "A") presso il tribunale di Velletri per l'emissione di una sentenza costitutiva *ex art.* 2932 del codice civile, evincere quanto segue:

- che il [] è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato e che il prezzo di vendita è di € 16.000,00.

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43978 registro particolare n.31454,

presentazione n.99 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano la seguente unità immobiliare:

- box auto n. 3 distinto nel catasti di Albano Laziale al foglio 11 particella n.1607, sub 502 (millesimi attribuiti 0,64)

Attualmente tutte le opere edili relative al box auto sono ultimate.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. box auto n.3 al 30% mq 20,75 x 0,30 = mq 6,22

Totale mq 6,22

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 6,22 x 1,00 = mq **6,22**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare *“il più probabile valore di mercato”* unitario è di metri quadrati 6,22.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 6,22 x € 1.948,50 = **€ 12.120,00**, valore di mercato dell’immobile, oggetto del preliminare, ultimato in ogni parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito *“...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”*. Poiché il prezzo indicato nel contratto preliminare, è di **€ 16.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore

trovato di **€ 12.120,00** (relativo all’immobile ultimato) va sottratto il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 12.120,00**, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000*M.mi 0,64 = € 266,26.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:

€ 12.120,00- € 266,26 = € 11.853,74

Capitolo n. 23 –

Contratto preliminare di compravendita d’immobile del 23.09.2014 a favore di

In data, 27/01/2108 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, non ha trovato nessuno sul posto ma è stato possibile costatare lo stato dei luoghi e dalla copia, dall’atto di citazione (allegato “A”) presso il tribunale di Velletri per l’emissione di una sentenza costitutiva *ex art. 2932* del codice civile, ha potuto evincere quanto segue:

- che l’ è la parte promissaria acquirente nel contratto preliminare suindicato e che il prezzo

di vendita è di € 25.000,00, di cui € 5.000 ancora da saldare.

- risulta trascritta la Domanda Giudiziale per Esecuzione in Forma Specifica a "Roma 2" registro generale n.43975 registro particolare n.31451, presentazione n.93 del 03/11/2015;

Il contratto preliminare di compravendita e la nota di trascrizione della domanda giudiziale riguardano la seguente unità immobiliare:

- box auto n.38-39 distinto nel catasto di Albano Laziale al foglio 11 particella n.1607, sub 155 (millesimi attribuiti 0,91)

Attualmente tutte le opere edili relative al box auto sono da completare, mancano tramezzature, tinteggiature e impianto elettrico per €2.992,59, come da computo metrico estimativo "capitolo 23" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati

Sup. box a. n.38-39 al 30% mq 30,34 x 0,30 = mq 9,10

Totale mq 9,10

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 9,10 x 1,00 = mq **9,10**

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “*il più probabile valore di mercato*” unitario è di metri quadrati 9,10.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 9,10 x € 1.948,50 = **€ 17.731,00**, valore di mercato dell’immobile, oggetto del preliminare, ultimato in ogni parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...*verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già*

sottoscritti contratti preliminari”. Poiché il prezzo indicato nel contratto preliminare, è di **€ 25.000,00** oltre IVA, perciò più alto di quello sopra stimato, **si può affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.**

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato di **€ 17.731,00** (relativo all’immobile ultimato) va sottratto il costo per ultimare le opere edili dell’unità immobiliare stessa e il costo, in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili **€ 17.731,00**, occorre sottrarre:

- il costo per ultimare le opere edili dell’unità immobiliare stessa € 2.992,59.
- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni: $416.036,11 : 1.000 * M.mi0,91 = € 378,59$.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati nel contratto preliminare in esame è pari a:
€ 17.731,00 - € 2.992,59- € 378,59= € 14.359,82

Parte III

(immobili della relazione notaio S. T. Masucci)

La relazione notarile elenca gli immobili con un ordine proprio che non tiene conto di come si sono raggruppate, in passato per la vendita le unità immobiliari nei contratti preliminari. Nell’esposizione che segue, per coordinare l’ordine della relazione notarile con i preliminari stipulati si

riproduce lo stesso elenco della relazione notarile con evidenziati gli immobili già trattati e indicato il capitolo che esamina il contratto preliminare che contempla l'immobile stesso. Ciò sia per i capitoli inseriti nella Parte II che per quelli inseriti in questa Parte III.

In particolare questa Parte III è dedicata a:

- Valutare tutti immobili che non sono stati compromessi dalla società fallita. Per i quali la verifica della “congruità del prezzo”, non è fatta perché non esistono i contratti preliminari con un prezzo;

- Valutare gli immobili contenuti nel capitolo 24 che segue, relativo alle unità immobiliari compromesse a favore di Cavallari Roberto che non sono trattate nella Parte II perché dedicata agli immobili per cui è stato intrapreso il giudizio ex art. 2932 del codice civile per l'esecuzione in forma specifica;

- Valutare gli immobili contenuti nel capitolo 25 che segue, relativo alle unità immobiliari compromesse a favore di Galotta Teodosio poiché anche per queste, a differenza di quelle trattate nella Parte II, non è stato intrapreso il giudizio ex art. 2932 del codice civile per l'esecuzione in forma specifica;

Nella valutazione di tutte le unità immobiliari si terrà conto dello stato di finitura degli immobili, in particolare:

- dei costi necessari per ultimare le parti comuni;

- dei costi necessari per ultimare le unità immobiliari stesse.

- ELENCO IMMOBILI DELLA RELAZIONE NOTARILE -

A) PROPRIETA' IMMOBILIARI

complesso edilizio denominato “Casette 2”

Gli immobili, elencati nella relazione notarile qui di seguito riprodotta con lo stesso ordine, che fanno parte del complesso edilizio in via Casette 26 e inseriti nel giudizio ex art. 2932 del Codice Civile pendente con il n.r.g. 7954/15 a Velletri, sono stati trattati nei rispettivi capitoli della Parte II come di seguito precisato. Sono altresì indicati gli immobili da trattare con le parti che seguono.

D) EDIFICI “A” - “B” - “C” - “D” - “E”:

1. Foglio 11 particella 1607 subalterno 10 – vedasi capitolo 1 della Parte II;
2. Foglio 11 particella 1607 subalterno 11 – vedasi capitolo 9 della Parte II;
3. Foglio 11 particella 1607 subalterno 12 – vedasi capitolo 18 della Parte II;
4. Foglio 11, particella 1607 subalterno 13 – vedasi capitolo 2 della Parte II;
5. Foglio 11 particella 1607 subalterno 15 – vedasi capitolo 14 della Parte II;
6. Foglio 11 particella 1607 subalterno 16 – vedasi capitolo 14 della Parte II;
7. Foglio 11 particella 1607 subalterno 17 – vedasi capitolo 8 della Parte II;
8. Foglio 11 particella 1607 subalterno 22 – vedasi capitolo 13 della Parte II;
9. Foglio 11 particella 1607 subalterno 23 – vedasi capitolo 12 della Parte II;
10. Foglio 11 particella 1607 subalterno 24-vedasi capitolo 7 della Parte II;
- 11. Foglio 11, particella 1607, subalterno 28 – da trattare;**
12. Foglio 11 particella 1607 subalterno 30-vedasi capitolo 21 della Parte II;
13. Foglio 11 particella 1607 subalterno 39–vedasi capitolo 14 della Parte II;
14. Foglio 11 particella 1607 subalterno 40–vedasi capitolo 14 della Parte II;
15. Foglio 11 particella 1607 subalterno 41–vedasi capitolo 16 della Parte II;
16. Foglio 11 particella 1607 subalterno 44–vedasi capitolo 10 della Parte II;
17. Foglio 11 particella 1607 subalterno 45 – vedasi capitolo 5 della Parte II;
18. Foglio 11 particella 1607 subalterno 46 – vedasi capitolo 4 della Parte II;

	19. Foglio 11 particella 1607 subalterno 47–vedasi capitolo 24 a seguire;	
	20. Foglio 11 particella 1607 subalterno 48 – vedasi capitolo 3 della Parte II;	
	21. Foglio 11 particella 1607 subalterno 52–vedasi capitolo 19 della Parte II;	
	22. Foglio 11 particella 1607 subalterno 57–vedasi capitolo 17 della Parte II;	
	23. Foglio 11 particella 1607 sub 58, ora 519 - vedasi capitolo 6 della Parte II;	
	24. Foglio 11 particella 1607 sub 59, ora 521 – vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	25. Foglio 11 particella 1607 subalterno 61 – vedasi capitolo 8 della Parte II;	
	26. Foglio 11 particella 1607 subalterno 62–vedasi capitolo 13 della Parte II;	
	27. Foglio 11 particella 1607 subalterno 72 – vedasi capitolo 2 della Parte II;	
	28. Foglio 11 particella 1607 subalterno 73 – vedasi capitolo 1 della Parte II;	
	29. Foglio 11 particella 1607 subalterno 75–vedasi capitolo 18 della Parte II;	
	30. Foglio 11 particella 1607 subalterno 77 – vedasi capitolo 4 della Parte II;	
	31. Foglio 11 particella 1607 subalterno 78 – vedasi capitolo 3 della Parte II;	
	32.Foglio 11,particella 1607, subalterno 80–vedasi capitolo 24 a seguire;	
	33. Foglio 11 particella 1607 subalterno 83–vedasi capitolo 10 della Parte II;	
	34. Foglio 11 particella 1607 subalterno 85–vedasi capitolo 20 della Parte II;	
	35. Foglio 11 particella 1607 sub 87 ora 528–vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	36. Fg. 11 part. 1607 sub 94, ora 526 e 527–vedasi capitoli 11 e 12 della Parte II;	
	37. Foglio 11 particella 1607 sub. 112 – vedasi capitolo 13 della Parte II;	
	38. Foglio 11 particella 1607 sub. 114 ora 525 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	39.Foglio 11 par. 1607 sub.120 ora 522 e 523 – vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	40. Foglio 11, particella 1607, subalterno 122 – da trattare;	
	41. Foglio 11 particella 1607 subalterno 123–vedasi capitolo 2 della Parte II;	
	42. Foglio 11 particella 1607 subalterno 126–vedasi capitolo 6 della Parte II;	
	43. Foglio 11 particella 1607 subalterno 127–vedasi capitolo 8 della Parte II;	
		87

	44. Foglio 11 particella 1607 subalterno 128–vedasi capitolo 9 della Parte II;	
	45. Foglio 11, particella 1607, subalterno 129 – da trattare;	
	46. Foglio 11 particella 1607 sub. 131 – vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	47. Foglio 11 particella 1607 sub. 132 – vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	48. Foglio 11 particella 1607 sub. 133 – vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	49. Foglio 11, particella 1607, subalterno 136 – da trattare;	
	50. Foglio 11 particella 1607 sub. 149 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	51. Foglio 11 particella 1607 sub 151 ora 531 – vedasi capitolo 11 della Parte II;	
	52. Foglio 11, particella 1607, subalterno 154 – da trattare;	
	53. Foglio 11 particella 1607 sub. 155 – vedasi capitolo 23 della Parte II;	
	54. Foglio 11 particella 1607 sub. 156 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	55. Foglio 11, particella 1607, subalterno 157 – da trattare;	
	56. Foglio 11 particella 1607 sub. 158 ora 530 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	57. Foglio 11 particella 1607 sub. 160 ora 528 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	58. Foglio 11 particella 1607 sub. 161 ora 528 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	59. Foglio 11 particella 1607 sub. 163 – vedasi capitolo 16 della Parte II;	
	60. Foglio 11 particella 1607 sub. 165 – vedasi capitolo 20 della Parte II;	
	61. Foglio 11 particella 1607 sub. 166 – vedasi capitolo 10 della Parte II;	
	62. Foglio 11 particella 1607 sub. 167 – vedasi capitolo 3 della Parte II;	
	63. Foglio 11, particella 1607, subalterno 168 – vedi precedente capitolo 24;	
	64. Foglio 11, particella 1607, subalterno 169 – da trattare;	
	65. Foglio 11, particella 1607, subalterno 170 – da trattare;	
	66. Foglio 11, particella 1607, subalterno 137 – da trattare;	
	67. Foglio 11 particella 1607 sub. 69 – vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	68. Foglio 11 particella 1607 sub. 70 – vedasi capitolo 9 della Parte II;	
		88

	69. Foglio 11 particella 1607 sub. 118 ora 524 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	70. Foglio 11 particella 1607 sub. 121 ora 521 – vedasi capitolo 7 della Parte II;	
	71. Foglio 11, particella 1607, subalterno 124 – da trattare;	
	72. Foglio 11, particella 1607, subalterno 135 – da trattare;	
	73. Numero di riga saltato nella relazione notarile;	
	74. Foglio 11 particella 1607 sub. 502 – vedasi capitolo 22 della Parte II;	
	75. Foglio 11 particella 1607 sub. 504 – vedasi capitolo 19 della Parte II;	
	76. Foglio 11 particella 1607 sub. 506 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	77. Foglio 11 particella 1607 sub. 508 – vedasi capitolo 21 della Parte II;	
	78. Foglio 11 particella 1607 sub. 511 ora 530 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	79. Foglio 11 particella 1607 sub. 517 – vedasi capitolo 5 della Parte II;	
	80. Foglio 11 particella 1607 sub. 518 – vedasi capitolo 16 della Parte II.	
	<u>II) EDIFICIO “H”:</u>	
	1. Foglio 11, particella 1596, subalterno 13 – da trattare;	
	2. Foglio 11, particella 1596, subalterno 14 – da trattare;	
	3. Foglio 11, particella 1596, subalterno 15 – da trattare;	
	<u>III) EDIFICIO “I”</u>	
	1. Foglio 11, particella 1594, subalterno 18 da trattare.	
	<u>IV) POSTI AUTO SCOPERTI</u> siti nell’area adiacente il complesso	
	immobiliare;	
	a) Foglio 11, particella 1603, subalterno 505 da trattare;	
	b) Foglio 11, particella 1603, subalterno 506 da trattare;	
	c) Foglio 11, particella 1603, subalterno 507 da trattare;	
	d) Foglio 11 particella 1603 subalterno 508 - vedasi capitolo 6 della Parte II;	
	e) Foglio 11 particella 1603 subalterno 510 - vedasi capitolo 7 della Parte II;	
		89

	f) Foglio 11 particella 1603 subalterno 511 -vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	g) Foglio 11 particella 1603 subalterno 512-vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	h) Foglio 11 particella 1603 subalterno 513-vedasi capitolo 17 della Parte II;	
	i) Foglio 11, particella 1603, subalterno 516 - da trattare;	
	j) Foglio 11, particella 1603, subalterno 517 - da trattare;	
	k) Foglio 11, particella 1603, subalterno 518 - da trattare;	
	l) Foglio 11, particella 1603, subalterno 519 - da trattare;	
	m) Foglio 11, particella 1603, subalterno 521 - da trattare;	
	n) Foglio 11 particella 1603 subalterno 522 -vedasi capitolo 14 della Parte II	
	o) Foglio 11, particella 1603, subalterno 523 - da trattare;	
	p) Foglio 11, particella 1603, subalterno 524 - da trattare;	
	<u>V) AREE URBANE</u> adiacenti al complesso immobiliare denominato	
	“Casette 2”	
	a) Foglio 11, particella 1630 – da trattare;	
	b) Foglio 11, particella 1631 – vedasi capitolo 14 della Parte II;	
	c) Foglio 11, particella 1632 – vedasi capitolo 15 della Parte II;	
	d) Foglio 11, particella 1633 – vedasi capitolo 12 della Parte II;	
	e) Foglio 11, particella 1634 – da trattare;	
	<u>VI) AREE URBANE</u> adiacenti il complesso immobiliare denominato	
	“Casette 2”	
	a) Foglio 11, particella 1606 – da trattare;	
	b) Foglio 11, particella 1608 – da trattare;	
	c) Foglio 11, particella 1610 – da trattare;	
	d) Foglio 11, particella 1612 – da trattare;	
	e) Foglio 11, particella 1613 – da trattare;	
		90

f) Foglio 11, particella 113 – da trattare;

A) PROPRIETA' IMMOBILIARI

complesso edilizio denominato “Casette 1”

Gli immobili, inseriti nella relazione notarile che fanno parte del complesso edilizio in via Casette 18 sono tutti trattati dalla presente perizia, secondo l'elenco che segue, ordinato come la relazione notarile.

D) EDIFICIO “C” – Casette 1

a) Foglio 11, particella 1331, subalterno 49 - da trattare;

b) Foglio 11, particella 1331, subalterno 76 - da trattare;

II) AREA URBANA – Casette 1

a) Foglio 11, particella 1340 – da trattare;

III) APPEZZAMENTI DI TERRENO – via Casette

a) Foglio 11, particella 1301 – da trattare;

b) Foglio 11, particella 1347 – da trattare;

c) Foglio 11, particella 1348 – da trattare;

Il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili di cui trattasi ed ha determinato il più probabile valore di mercato di ciascuno, la valutazione è riportata con lo stesso ordine dell'elenco di cui sopra.

• Punto n. 11, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 28;
posto auto scoperto n.19, (millesimi attribuiti 0,14), l'immobile non è ultimato, perché mancano le opere di finitura per un ammontare di € 101,97, come da computo metrico estimativo "Posto auto 19" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq 12,50 x 0,15 = mq 1,87

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di

mercato” unitario è di mq 1,87.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$\text{mq } 1,87 \times \text{€ } 1.948,50 = \text{€ } 3.644,00$, questo è il più probabile valore di mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di € 3.644,00 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell’immobile di € 3.644,00, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

$\text{€ } 416.036,11 : 1.000 \times \text{M.mi } 0,14 = \text{€ } 58,25$;

- i costi necessari a completare il posto auto n.19 pari a € 101,97;

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, individuato al foglio 11 particella 1607 sub 28, è pari a:

$\text{€ } 3.644,00 - \text{€ } 58,25 - \text{€ } 101,97 = \text{€ } \mathbf{3.483,78}$.

Punto n.19 Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 47 vedasi capitolo 24 a seguire.

Punto n.32 Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 80 appartamento 6/D . Questo immobile è compreso nel preliminare di vendita a favore di Cavallari Roberto che comprende anche i sub 168 box auto n. 49 e sub 47 posto auto n. 62. Unità immobiliari tutte trattate nel capitolo che

segue.

Capitolo 24 - [redacted]

Contratto Preliminare di compravendita a favore di [redacted] del 16 ottobre 2013.

In data 25/10/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [redacted] [redacted] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

- copia del contratto preliminare sopra indicato;
- copia di una proposta di acquisto immobiliare del 02 ottobre 2013
- copia “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 16/10/2013”, dell’01/07/2015, che elenca le opere mancanti per ultimare l’appartamento;
- copia documentazione fotografica eseguita dallo scrivente.

Il contratto preliminare di compravendita e la proposta di acquisto immobiliare, registrate il 20 novembre 2015 all’Agenzia delle Entrate - ufficio di Mondovì - al n. 1667 vol.3 riguardano le seguenti unità immobiliari:

- appartamento int. 6, piano primo e annesso piano secondo soffitta, edificio “D”, sub 80 particella 1607 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale (millesimi attribuiti 12,61);
- box auto n. 49 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 168 (millesimi attribuiti 1,18);
- posto auto scoperto n.62 distinto in catasto al foglio 11 particella n.1607, sub 47 (millesimi attribuiti 0,14).

L'appartamento è libero, mancano complessivamente opere di finitura (appartamento 6/D più box auto n. 49 più posto auto 62) per un ammontare di € 8.937,12, come da computo metrico estimativo "capitolo 24" allegato.

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione	al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00
-----------------------	---------------------------------

Sup. soffitte sottotetto	al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00
--------------------------	--------------------------------

Sup. balconi	al 25% mq 38 x 0,25 = mq 9,50
--------------	-------------------------------

Sup. Box auto 49	al 30% mq 41 x 0,30 = mq 12,30
------------------	--------------------------------

Sup. Posto auto n. 62	al 15% mq 12,5 x 0,15 = mq 1,87
-----------------------	---------------------------------

Totale	mq 98,67
--------	----------

Coeff. gen. di utilizz. 100%	mq 98,67 x 1,00 = mq 98,67
------------------------------	----------------------------

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 98,67.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 98,67 x € 1.948,50 = € 192.258,49, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Il valore trovato serve a dare risposta al quesito “...verifica della congruità dei prezzi di vendita degli immobili per i quali sono stati già sottoscritti contratti preliminari”.

Poiché il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita, è di € 207.000,00 oltre IVA, perciò contenuto nell'alea del 25% in più o in meno, di quello sopra stimato, pertanto si può

	affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo.	
	Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore trovato	
	di € 192.258,49 (relativo a immobili con tutte le opere ultimate) vanno	
	sottratti i costi per ultimare l’appartamento int.6/D, il box auto n. 49, il posto	
	auto n.62 e i costi in ragione dei millesimi di proprietà per ultimare le parti	
	comuni del complesso.	
	Perciò il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è questo qui	
	di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale degli immobili € 192.258,49, occorre	
	sottrarre:	
	- il costo necessario, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni: €416.036,11:1.000*M.mi (12,61 + 1,18	
	+0,14) = € 5.795,38	
	- il costo necessario a completare l’appartamento int. 6/D è pari € 6.144,99	
	- il costo necessario a completare il box auto n. 49 è pari a € 2.380,85	
	. il costo necessario a completare il posto auto n. 62 è pari a € 411,28	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati	
	nel contratto preliminare in esame, è pari a:	
	€ 192.258,49-€ 5.795,38 - € 6.144,99 - € 2.380,85 - € 411,28 = € 177.525,99	
	•Punto n.40, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 122	
	(Box n.13/14). Questo immobile è compreso nel preliminare di vendita a	
	favore di Galotta Teodosio, che comprende anche i sub. 58 parte	
	(abitazione int. 1B/bis) e il posto auto esterno n.5. Quest’ultimo immobile	
	anche se compreso nel preliminare non è considerato nella stima	
	perché già venduto, con atto notaio Becchetti Alfredo repertorio	
		95

n.24791 raccolta 11639 del 24/10/2013, [redacted]

Le Unità immobiliari sub 122 e sub 58/parte sono trattate nel capitolo che segue.

Capitolo 25 - [redacted]

Contratto Preliminare di compravendita a favore di [redacted] del 14 maggio 2014.

In data 13/01/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito agli immobili riportati nel contratto preliminare sopraindicato, ed ha trovato sul posto il [redacted] che ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di seguito elencati:

-copia del contratto preliminare sopra indicato;

-copia di un “contratto di comodato d’uso precario funzionalmente connesso al preliminare di vendita stipulato il 14/05/2014” gratuito, dell’14/07/2014.

Nel contratto preliminare l’identificativo catastale non è indicato. Poiché l’attuale subalterno catastale n.58 deve essere frazionato poiché comprende sia l’appartamento int. 1/A edificio B [redacted] che l’immobile int. 1/B edificio B [redacted]. Pertanto per l’assegnazione in proprietà occorrerà procedere preliminarmente a un frazionamento del titolo edilizio e del “subalterno” catastale.

Il preliminare riguarda le seguenti unità immobiliari:

-appartamento int. 1/B edificio “B”, distinto in catasto al foglio 11 part.1607, sub 520 (ex 58/parte), posto al piano terra (millesimi attribuiti 9,60). Le consistenze indicate e valutate sono fatte sullo stato reale dei luoghi così come regolarizzato con la S.C.I.A a sanatoria prot.5510/2020 e variazioni catastali del 2020.

-Box auto n. 13/14 distinto in catasto al foglio 11 part.1607 sub 122

(millesimi attribuiti 0,94)

L'appartamento è ultimato e abitato, anche il Box auto 13/14 è ultimato e utilizzato. **Il posto auto n. 5, come già sopra indicato, anche se compreso nel preliminare non è considerato nella stima perché già venduto, con atto notaio Becchetti Alfredo repertorio n. 24791 raccolta 11639 del 24/10/2013, alla**

La superficie commerciale delle Unità Immobiliari di cui trattasi è determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile abitazione al 100% mq $31 \times 1,00 = \text{mq } 31,00$

Sup. corte esclusiva al 5% mq $110 \times 0,05 = \text{mq } 5,50$

Sup. Box auto 13/14 al 30% mq $32 \times 0,30 = \text{mq } 9,60$

Totale mq 46,10

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq $46,10 \times 1,00 = \text{mq } 46,10$

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 46,10.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 46,10 x € 1.948,50 = € 89.826,00, valore di mercato degli immobili, oggetto del preliminare, ultimati in ogni loro parte.

Anche se il prezzo degli immobili ultimati, indicato nel contratto preliminare di vendita, è di € 60.000,00, più basso di quello sopra stimato del 30% circa, si può comunque affermare che il prezzo di vendita indicato nel preliminare stesso è congruo, in ragione del fatto che occorre procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile.

Per “stimare il valore degli immobili della società fallita” al valore calcolato

di € 89.826,00 (relativo a immobile con tutte le opere ultimate) vanno

sottratti i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti

comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere i beni in esame è questo qui

di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale degli immobili di € 89.826,00, occorre

sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da

eseguirsi relative alle parti comuni:

$€416.036,11 : 1.000 * M.mi(9,60 + 0,94) = € 4.385,02;$

Pertanto l'effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, elencati

nel contratto preliminare in esame, è pari a:

$€ 89.826,00 - €4.385,02 = € 85.441,00.$

• **Punto n. 45, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 129;

Box auto n.20, (millesimi attribuiti 0,94) l'immobile non è ultimato,

mancono opere di finitura per un ammontare di € 1.194,11, come da

computo metrico estimativo "Box auto n. 20" allegato.

Sup. Box auto al 30% mq 35 x 0,30 = mq 10,50.

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di

mercato” unitario è di mq 10,50.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

$mq 10,50 \times € 1.948,50 = € 20.459,00$, questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per “stimare il valore dell'immobile della società fallita” al valore trovato di

	€ 20.459,00 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi	
	in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 20.459,00, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,94 = € 391,07;	
	- i costi necessari a completare il box auto n. 20 pari a € 1.194,11;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1607 sub.129, è pari a:	
	€ 20.459,00 - € 391,07 - € 1.194,11 = € 18.873,82.	
	• Punto n. 49, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 136;	
	area urbana di mq 26, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26) attualmente	
	l’immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di	
	€ 8,37 come da computo metrico estimativo "area urbana sub.136" allegato.	
	Sup. area urbana al 15% mq 26 x 0,15 = mq 3,90	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 3,90.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 3,90 x € 1.948,50 = € 7.599,15, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
		99

	€ 7.599,15 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 7.599,15, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,26 + 0,26) = € 216,34;	
	- i costi necessari a completare l’area urbana sub 136 sono pari a € 8,37;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1607 sub 136, è pari a:	
	€ 7.599,15 - € 216,34 - € 8,37 = € 7.374,44.	
	• Punto n. 52, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 154;	
	area urbana int. H di mq 5, (millesimi attribuiti 0,10) attualmente l'immobile	
	non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 2,79 come	
	da computo metrico estimativo "area urbana sub.154" allegato.	
	Sup. area urbana al 15% mq 5 x 0,15 = mq 0,75	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 0,75.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 0,75 x € 1.948,50 = € 1.461,37, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
		100

€ 1.461,37 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 1.461,37, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,10) = € 41,60;

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.154 sono pari a € 2,79;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.154, è pari a:

€ 1.461,37 - € 41,60 - € 2,79= € **1.416,98**.

• **Punto n. 55, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 157;

In data 25/10/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito all'immobile sopraindicato, ed ha trovato sul posto il

che ha fornito notizie ed ha esibito copia di una scrittura privata datata 19 dicembre 2013 che gli attribuisce genericamente un posto moto e copia di una planimetria sottoscritta in data 15 febbraio 2013 che identifica il sub.157 di cui trattasi. La scrittura privata considera saldato il posto moto perché compreso nel prezzo del contemporaneo acquisto degli immobili perfezionatesi con atto notaio Taccone Roberto repertorio n.26, raccolta n. 20, sempre del 19 dicembre 2013.

Il Sig. Cavallari Giorgio ha fornito notizie ed ha esibito i documenti di

	seguito elencati:	
	-copia dell’atto notaio Taccone Roberto sopraindicato;	
	-copia della scrittura privata sopraindicata;	
	- copia della planimetria sottoscritta che rappresenta l’immobile.	
	Lo scrivente allega documentazione fotografica eseguita dal medesimo.	
	La scrittura privata e la planimetria si riferiscono ad un immobile che non	
	esiste sul posto e non risulta sull’ultimo progetto approvato. Perciò, allo	
	stato attuale, non esistendo le tramezzature che definiscono il box moto, è	
	stata denunciata in catasto un’area urbana int. I di mq 7, (millesimi attribuiti	
	0,14). Per realizzare l’immobile come posto moto, mancano opere per un	
	ammontare di € 1.583,16, come da computo metrico estimativo "area urbana	
	sub 157" allegato.	
	Sup. area urbana al 30% mq 7 x 0,15 = mq 2,10	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 2,10.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 2,10 x € 1.948,50 = € 4.091,85, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
	€ 4.091,85 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 4.091,85, occorre	
		102

	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,14) = € 58,24;	
	- i costi necessari a completare l'area urbana sub.157 sono pari a € 1.583,16;	
	Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",	
	individuato al foglio 11 particella 1607 sub.157, è pari a:	
	€ 4.091,85 - € 58,24 - € 1.583,16= € 2.450,45 .	
	<u>Punto n. 63, Primo elenco</u> - Foglio 11, particella 1607, subalterno 168, box	
	auto int. 49 già trattato nel capitolo 24 sopra riportato.	
	• <u>Punto n. 64, Primo elenco</u> - Foglio 11, particella 1607, subalterno 169;	
	area urbana di mq 39, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26 + 0,26) attualmente	
	l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di	
	€ 13,95, come da computo metrico estimativo "area urbana sub.169"	
	allegato.	
	Sup. area urbana al 15%mq 39 x 0,15 = mq 5,85	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di	
	mercato" unitario è di mq 5,85.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 5,85 x € 1.948,50 = € 11.398,72, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di	
	€ 11.398,72 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi	
	in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
		103

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 11.398,72, occorre sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,26 + 0,26 + 0,26) = € 324,51;

- il costo necessario a completare l'area urbana sub.169 è pari a €13,95;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.169, è pari a:

€ 11.398,72 - € 324,51 - € 13,95 = € **11.060,26**.

• **Punto n. 65, Primo elenco** - Foglio 11, particella 1607, subalterno 170;

area urbana di mq 52, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26 + 0,26 + 0,26) attualmente l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 18,14, come da computo metrico estimativo "area urbana sub 170" allegato.

Sup. area urbana al 15% mq 52 x 0,15 = mq 7,80

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 7,80.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 7,80 x € 1.948,50 = € 15.198,30, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 15.198,30 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del

complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 15.198,30, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,26 x 4) = € 432,68;

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.170 sono pari a € 18,14;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.170, è pari a:

€ 15.198,30 - € 432,68 - € 18,14= € **14.747,48**

Punto n. 66, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 137;

area urbana di mq 52, (millesimi attribuiti 0,26 + 0,26 + 0,26 + 0,26) attualmente l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 18,14 come da computo metrico estimativo "area urbana sub.137" allegato.

Sup. area urbana al 15% mq 52 x 0,15 = mq 7,80

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 7,80.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 7,80 x € 1.948,50 = € 15.198,30, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 15.198,30 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi

	in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobile di € 15.198,30, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,26 x 4) = € 432,68;	
	- i costi necessari a completare l’area urbana sub.137 sono pari a € 18,14;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1607 sub.137, è pari a:	
	€ 15.198,30 - € 432,68 - € 18,14= € 14.747,48	
	• <u>Punto n. 71</u> , Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 124;	
	area urbana di mq 7, (millesimi attribuiti 0,14) attualmente l'immobile non è	
	ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 1.081,69, come	
	da computo metrico estimativo "area urbana sub.124" allegato.	
	Sup. area urbana al 15% mq 7 x 0,15 = mq 1,05	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “ il più probabile valore	
	di mercato” unitario è di mq 1,05.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 1,05 x € 1.948,50 = € 2.045,92, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
	€ 2.045,93 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
		106

ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 2.045,92, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,14) = € 58,24;

- i costi necessari a completare l'area urbana sub.124 sono pari a € 1.081,69;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1607 sub.124, è pari a:

€ 2.045,92 - € 58,24 - € 1.081,69= € **905,99**.

• **Punto n. 72**, Primo elenco - Foglio 11, particella 1607, subalterno 135;

area urbana di mq 13, (millesimi attribuiti 0,26) attualmente l'immobile non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 5,58 come da computo metrico estimativo "area urbana sub.135" allegato.

Sup. area urbana al 15% mq 13 x0,15 = mq 1,95

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 1,95.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 1,95 x € 1.948,50 = € 3.799,57, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 3.799,57 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in

	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 3.799,57, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,26) = € 108,17;	
	- i costi necessari a completare l'area urbana sub.135 sono pari a € 5,58;	
	Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",	
	individuato al foglio 11 particella 1607 sub.135, è pari a:	
	€ 3.799,57 - € 108,17 - € 5,58. = € 3.685,82	
	• <u>Punto n. 1, Secondo elenco</u> – Edificio H - Foglio 11, particella 1596,	
	subalterno 13;	
	- cantina int. A di mq 7, (millesimi attribuiti 0,15) attualmente l'immobile è	
	ultimato.	
	Sup. Cantina al 30% mq 7 x 0,30 = mq 2,10	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di	
	mercato" unitario è di mq 2,10.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 2,10 x € 1.948,50 = € 4.091,85, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di	
	€ 4.091,85 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per	
		108

	ultimare le parti comuni del complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.091,85, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,15) = € 62,40;	
	Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",	
	individuato al foglio 11 particella 1596 sub.13, è pari a:	
	€ 4.091,85 - € 62,40 = € 4.029,45	
	•Punto n. 2, Secondo elenco – Edificio H - Foglio 11, particella 1596,	
	subalterno 14;	
	- cantina int. B di mq 6, (millesimi attribuiti 0,13) attualmente l'immobile è	
	ultimato.	
	Sup. Cantina al 30% mq 6 x 0,30 = mq 1,80	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di	
	mercato" unitario è di mq 1,80.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 1,80 x € 1.948,50 = € 3.507,30, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di	
	€ 3.507,30 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per	
	ultimare le parti comuni del complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
		109

qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 3.507,30, occorre sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,13) = € 54,08;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita", individuato al foglio 11 particella 1596 sub 14, è pari a:

€ 3.507,30 - € 54,08 = € **3.453,22**

• **Punto n. 3, Secondo elenco** – Edificio H - Foglio 11, particella 1596, subalterno 15;

- cantina int. C di mq 8, (millesimi attribuiti 0,16) attualmente l'immobile è ultimato.

Sup. Cantina al 30% mq 8 x 0,30 = mq 2,40

Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di mercato" unitario è di mq 2,40.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,40 x € 1.948,50 = € 4.676,40, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di € 4.676,40 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del complesso.

Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è quello qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.676,40, occorre

	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,16) = € 66,56;	
	Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",	
	individuato al foglio 11 particella 1596 sub.15, è pari a:	
	€ 4.676,40 - € 66,56 = € 4.609,84	
	•Punto n. 1, Terzo elenco – Edificio I - Foglio 11, particella 1594,	
	subalterno 18;	
	- cantina int. A di mq 9, (millesimi attribuiti 0,17) attualmente l'immobile è	
	ultimato.	
	Sup. Cantina al 30% mq 9 x0,30 = mq 2,70	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare "il più probabile valore di	
	mercato" unitario è di mq 2,70.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 2,70 x € 1.948,50 = € 5.260,95, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di	
	€ 5.260,95 occorre sottrarre i costi in ragione dei millesimi di proprietà, per	
	ultimare le parti comuni del complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 5.260,95, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
		111

	eseguirsi relative alle parti comuni:	
	€ 416.036,11:1.000* M.mi (0,17) = € 70,73;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1594 sub.18, è pari a:	
	€ 5.260,95 - € 70,73 = € 5.190,22	
	• <u>Punto a)</u> , Quarto elenco - Foglio 11, particella 1603, subalterno 505;	
	posto auto scoperto n.22, (millesimi attribuiti 0,14) attualmente l'immobile	
	non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 83,25,	
	come da computo metrico estimativo "Posto auto 22" allegato.	
	Sup. posto auto al 15% mq12 x0,15= mq 1,80	
	Pertanto la superficie commerciale a cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 1,80.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 1,80 x € 1.948,50 = € 3.507,30, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
	€ 3.507,30 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 3.507,30, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
		112

	€416.036,11:1.000* M.mi 0,14 = € 58,24;	
	- il costo necessario a completare il posto auto n. 22 è pari a € 83,25;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1603 sub.505, è pari a:	
	€ 3.507,30 - €58,24 - € 83,25 = € 3.365,81	
	• <u>Punto b)</u>, Quarto elenco - Foglio 11, particella 1603, subalterno 506;	
	posto auto scoperto n.23, (millesimi attribuiti 0,15) l'immobile non è	
	ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 89,49, come da	
	computo metrico estimativo "Posto auto 23" allegato.	
	Sup. posto auto al 15% mq13 x0,15= mq 1,95	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 1,95.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 1,95 x € 1.948,50 = € 3.799,57, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
	€ 3.799,57 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 3.799,57, occorre	
	sottrarre:	
	-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
		113

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,15 = € 62,40;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 23 pari a € 89,49;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
individuato al foglio 11 particella 1603 sub 506, è pari a:

€ 3.799,57 - €62,40 - € 89,49= € **3.647,68**.

• **Punto c), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 507;

posto auto scoperto n.24, (millesimi attribuiti 0,15) l'immobile non è
ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 89,49, come da
computo metrico estimativo "Posto auto 24" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq13 x0,15= mq 1,95

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 1,95.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 1,95 x € 1.948,50 = € 3.799,57, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 3.799,57 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 3.799,57, occorre
sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

	€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,15 = € 62,40;	
	- i costi necessari a completare il posto auto n. 24 pari a € 89,49;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1603 sub.507, è pari a:	
	€ 3.799,57 - €62,40 - € 89,49= € 3.647,68 .	
	• <u>Punto i)</u>, Quarto elenco - Foglio 11, particella 1603, subalterno 516;	
	posto auto scoperto n.33, (millesimi attribuiti 0,18) attualmente l'immobile	
	non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97,	
	come da computo metrico estimativo "Posto auto 33" allegato.	
	Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 2,25.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
	€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Quindi, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è quello	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 4.384,12, occorre	
	sottrarre:	
	- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
		115

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 33 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
individuato al foglio 11 particella 1603 sub 516, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**.

• **Punto j)**, Quarto elenco - Foglio 11, particella 1603, subalterno 517;

posto auto scoperto n.34, (millesimi attribuiti 0,18) attualmente l'immobile
non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97,
come da computo metrico estimativo "Posto auto 34" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 4.384,12, occorre
sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 34 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
individuato al foglio 11 particella 1603 sub 517, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**.

• **Punto k), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 518;

posto auto scoperto n.35, (millesimi attribuiti 0,18) l'immobile non è
ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97, come da
computo metrico estimativo "Posto auto 35" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobile di € 4.384,12, occorre
sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 35 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
individuato al foglio 11 particella 1603 sub 518, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**

• **Punto I), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 519;

posto auto scoperto n.36, (millesimi attribuiti 0,18) l'immobile non è
ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97, come da
computo metrico estimativo "Posto auto 36" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.384,12, occorre
sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,18 = € 74,89;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 36 pari a € 101,97;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
individuato al foglio 11 particella 1603 sub.519, è pari a:

€ 4.384,12 - € 74,89 - € 101,97 = € **4.207,26**.

• **Punto m), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 521;
posto auto scoperto n.37B, (millesimi attribuiti 0,17) attualmente l'immobile
non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 101,97,
come da computo metrico estimativo "Posto auto 37B" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq15 x 0,15= mq 2,25

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 2,25.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,25 x € 1.948,50 = € 4.384,12, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 4.384,12 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.384,12, occorre
sottrarre:

-i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

	€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,17 = € 70,73;	
	- i costi necessari a completare il posto auto n. 37B pari a € 101,97;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1603 sub 521, è pari a:	
	€ 4.384,12 - € 70,73 - € 101,97= € 4.211,42 .	
	• <u>Punto o)</u>, Quarto elenco - Foglio 11, particella 1603, subalterno 523;	
	posto auto scoperto n.39, (millesimi attribuiti 0,20) attualmente l'immobile	
	non è ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 115,51,	
	come da computo metrico estimativo "Posto auto 39" allegato.	
	Sup. posto auto al 15% mq17 x0,15= mq 2,55	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 2,55.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 2,55 x € 1.948,50 = € 4.968,67, questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	Per “stimare il valore dell’immobile della società fallita” al valore trovato di	
	€ 4.968,67 occorre sottrarre i costi per ultimare l’immobile stesso e i costi in	
	ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del	
	complesso.	
	Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo	
	qui di seguito calcolato.	
	Al più probabile valore commerciale dell’immobili di € 4.968,67, occorre	
	sottrarre:	
	- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da	
	eseguirsi relative alle parti comuni:	
		120

€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,20 = € 83,21;

- i costi necessari a completare il posto auto n. 39 pari a € 115,51;

Pertanto l'effettivo "...valore degli immobili della società fallita",
individuato al foglio 11 particella 1603 sub 523, è pari a:

€ 4.968,67 - € 83,21 - € 115,51= € **4.769,95**.

• **Punto p), Quarto elenco** - Foglio 11, particella 1603, subalterno 524;

posto auto scoperto n.40, (millesimi attribuiti 0,20) l'immobile non è
ultimato, mancano opere di finitura per un ammontare di € 115,51, come da
computo metrico estimativo "Posto auto 40" allegato.

Sup. posto auto al 15% mq17 x0,15= mq 2,55

Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di
mercato" unitario è di mq 2,55.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

mq 2,55 x € 1.948,50 = € 4.968,67, questo è il più probabile valore di
mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

Per "stimare il valore dell'immobile della società fallita" al valore trovato di
€ 4.968,67 occorre sottrarre i costi per ultimare l'immobile stesso e i costi in
ragione dei millesimi di proprietà, per ultimare le parti comuni del
complesso.

Perciò, il valore reale cui si potrebbero vendere il bene in esame è questo
qui di seguito calcolato.

Al più probabile valore commerciale dell'immobili di € 4.968,67, occorre
sottrarre:

- i costi necessari, in ragione dei rispettivi millesimi, riferiti alle opere da
eseguirsi relative alle parti comuni:

	€ 416.036,11:1.000* M.mi 0,20 = € 83,21;	
	- i costi necessari a completare il posto auto n. 40 pari a € 115,51;	
	Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”,	
	individuato al foglio 11 particella 1603 sub.524, è pari a:	
	€ 4.968,67 - € 83,21- € 115,51 = € 4.769,95 .	
	• <u>Punto a)</u>, Quinto elenco - Aree Urbane - Foglio 11, particella n.1630	
	area urbana di metri quadrati 4,00, priva di valore commerciale, di fatto	
	destinata all’ampliamento della strada privata di accesso ai lotti confinanti.	
	• <u>Punto e)</u>, Quinto elenco – Aree Urbane - Foglio 11, particella n.1634	
	area urbana di metri quadrati 93,00, priva di valore commerciale, di fatto	
	destinata all’ampliamento della strada privata di accesso ai lotti confinanti.	
	• Sesto elenco – Appezzamenti di Terreno	
	Gli appezzamenti di terreno che seguono indicati con le lettere a), b), c), d),	
	e), complessivamente di mq 3.596,00 secondo il progetto approvato P.d.C	
	71/04 e gli atti d’obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.113690 raccolta	
	n.40569 del 23 febbraio 2005 e repertorio n.114123 raccolta n.40841 del 29	
	marzo 2005, devono essere ceduti all’Amministrazione Comunale previa	
	sistemazione a parcheggio pubblico e verde pubblico. Pertanto sono	
	appezzamenti di terreno privi di valore commerciale.	
	• <u>Punto a)</u>, Sesto elenco – Appezzamenti di Terreno -Foglio 11, particella	
	n.1606 - mq 485,00 fabbricato rurale.	
	Il fabbricato è stato demolito per realizzare il complesso edilizio di cui	
	trattasi, l’area del sedime si questo fa parte delle aree che il progetto	
	approvato e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di	
	Albano Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.	
		122

• **Punto b)**, Sesto elenco - **Appezamenti di Terreno** - Foglio 11, particella

n.1608– mq 846,00 vigneto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• **Punto c)**, Sesto elenco – **Appezamenti di Terreno** -Foglio 11, particella

n.1610 - mq 596,00 uliveto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo,cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• **Punto d)**, Sesto elenco – **Appezamenti di Terreno** - Foglio 11,

particella n.1612– mq 1025 vigneto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• **Punto e)**, Sesto elenco - **Appezamenti di Terreno** - Foglio 11, particella

n.1613– mq 748,00 vigneto.

Appezamento di terreno, facente parte delle aree che il progetto approvato

e gli atti d’obbligo, cedono all’Amministrazione Comunale di Albano

Laziale, pertanto è un’area priva di valore commerciale.

• **Punto f)**, Sesto elenco – **Fabbricato rurale** Foglio 11 particella 113.

Questo immobile è stato demolito per la realizzazione del complesso

immobiliare denominato “Casette 2”. La particella 113 è stata soppressa a

seguito di Tipo Mappale per l’inserimento dei nuovi edifici.

• **Punto a) I – Edificio C**, - Foglio 11, particella 1331, sub 49, appartamento

int.10.

Il sopralluogo riferito all'immobile di cui trattasi, non è stato possibile eseguirlo, perché l'immobile è occupato senza titolo. Sono state assunte informazioni in loco e l'immobile risulta occupato dalla
 Si è tentato di richiedere alla detentrica, tramite raccomandata n.153507408755 inviata in data 03/11/2018, con ricevuta di ritorno, la possibilità di accedere agli immobili ma questa non è stata ritirata, per l'esattezza sulla missiva il postino ha barrato la casella "sconosciuto" e contemporaneamente ha scritto "avvisato 26/11/2018", si allega copia della raccomandata, della busta con le indicazioni di cui sopra, dell'avviso di ricevimento e della ricevuta postale.

In data 16.11.2018 è stato eseguito un sopralluogo esterno all'appartamento, il quale ha una tipologia edilizia corrispondente a quelle degli altri immobili del complesso edilizio, di cui fa parte. Sulla scorta del progetto approvato e dell'accatastamento, acquisiti dagli uffici competenti, si è potuto comunque stimare l'immobile.

Si allega copia delle fotografie eseguite dell'esterno, dallo scrivente.

L'appartamento int. 10/C, si sviluppa su due livelli, piano primo e annesso piano secondo soffitta, è parte dell'edificio "C" ed è individuato al sub 49 particella 1331 foglio 11 del catasto urbano di Albano Laziale;

L'appartamento è ultimato dal 2005 e dallo stesso anno abitato, ai fini della stima è applicato il coefficiente di vetustà di 14 anni, pari 0,87 ricavato dal borsino immobiliare, non si applica nessun altro correttore in quanto lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

La superficie commerciale dell'unità Immobiliare di cui trattasi è

determinata applicando alla superficie reale, i parametri commerciali, di seguito indicati:

Sup. utile (reale) abitazione al 100% mq 50 x 1,00 = mq 50,00

Sup. soffitte sottotetto al 50% mq 50 x 0,50 = mq 25,00

Sup. balconi al 25% mq 44 x 0,25 = mq 11,00

Totale mq 86,00

Coeff. gen. di utilizz. 100% mq 86,00 x 1,00 = mq 86,00

Coefficiente di vetustà 87% mq 86,00 x 0,87 = mq 74,82

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 74,82.

Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:

- mq 74,82 x € 1.948,50 = € 145.786,77 questo è il più probabile valore commerciale di mercato dell’immobile.

Pertanto l’effettivo “...valore degli immobili della società fallita”, è pari a:

€ 145.786,77 (centoquarantacinquemilasettecentottantasei/77).

• **Punto b) I – Edificio C** - Foglio 11, particella 1331, subalterno 76 int. 22;

box auto P.S1 n. 22, l’immobile è ultimato ed è detenuto senza titolo dalla

. In data 16/11/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo dall’esterno poiché anche questo immobile era oggetto della raccomandata e della situazione illustrata al punto precedente, tuttavia tramite l’accatastamento e il progetto approvato, si è potuto comunque stimare l’immobile.

Superficie box auto al 30% mq 17 x 0,30 = mq 5,10

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di

	mercato” unitario è di mq 5,10. Non è applicato il coefficiente di vetustà	
	perché il box è privo di impianti e altri componenti soggetti ad	
	invecchiamento.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni dato dal seguente prodotto:	
	mq 5,10 x € 1.948,50 = € 9.937,35 , questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	• <u>Punto II – Area Urbana Casette 1</u> - Foglio 11 particella 1340 di	
	mq 6.370;	
	Trattasi di un terreno residuo, del lotto edificato, privo di diritti edificatori	
	perché completamente utilizzati dalla Concessione Edilizia 31/02. In data	
	07/11/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito all’immobile di	
	cui trattasi, ed ha eseguito le foto che si allegano.	
	L’area al momento della denuncia in catasto del complesso edilizio ha	
	assunto l’identificativo catastale sub. 2 della particella 1331 del foglio 11;	
	poi, in occasione del frazionamento catastale necessario per staccare un’area	
	(di mq 485,00, particella 1341), ceduta al Comune di Albano Laziale,	
	l’appezzamento di cui trattasi, ha assunto in catasto l’attuale numero di	
	particella 1340.	
	Questo terreno per circa il 50% dello stesso, ha una forma eccessivamente	
	stretta e lunga che ne preclude quasi tutti gli utilizzi, l’altro 50%, la cui	
	forma ricorda un quadrato, potrebbe essere utilizzata per “orto ludico” o	
	sistemata a “giardino privato - gioco bimbi”.	
	Si assume come criterio per la determinazione del più probabile valore di	
	mercato, quello che tiene conto delle culture o attività effettivamente	
	praticabili sul suolo, nella fattispecie, mancando la vocazione agricola della	
		126

zona urbanizzata, residuano solo le attività di carattere ludico (parco privato, campi di bocce, ecc.). Mancando un mercato per tali attività, si assume il valore minimo dei terreni agricoli incolti (pascolo cespugliato) ricavato dall'OMI pari ad € 2,00 a metro quadrato, aumentato a € 3,00 in ragione della vicinanza al centro abitato.

La superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato unitario” è di mq 6.370.

Il più probabile valore commerciale del bene è dato dal seguente prodotto:

- mq 6.370 x € 3,00 = € **19.110,00**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

• **Punto III – Appezzamenti di Terreno via Casette** - Foglio 11 particelle n.1301 di mq 12.083; n.1347 di mq 2.875 e n.1348 di mq 79.

In data 07/11/2018 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo riferito all'immobile di cui trattasi, ed ha eseguito le foto che si allegano.

Trattasi di un lotto di terreno, destinato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n.2527 dell'11 luglio 1975, a zona “verde Pubblico attrezzato”.

Le particelle n.1347 (parcheggio pubblico e verde pubblico esistenti, lato via Napoli) e n.1348 (allargamento di via Casette), sono state concesse in uso pubblico al Comune di Albano Laziale, con atto ricevuto dal notaio Francesco Rizzuti di Roma in data 28 luglio 2006, rep.817/626.

Trattasi di un terreno non edificabile perché l'area destinata a “verde pubblico attrezzato” secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente non ammette l'intervento privato (Cassazione n. 26083/2015).

Il Valore deve essere commisurato all'indennità di esproprio, proporzionata al sacrificio subito, ossia alla diminuzione del prezzo di mercato rispetto alla destinazione giuridica antecedente alla pianificazione che ha imposto il vincolo.

Nel caso di specie, la destinazione è impressa dallo strumento generale al suo primo esordio, pertanto, non esisteva una destinazione precedente se non quella agricola.

Si ritiene che la metodologia per l'individuazione dell'indennizzo che è giuridicamente possibile esigere, sia da stabilirsi, ad hoc, per questo specifico caso. A tal proposito si ritiene che lo "jus aedificandi" continui a inerire il diritto di proprietà con il conseguente obbligo d'indennizzo, da parte della collettività che la utilizza l'area in questione. Si ritiene congruo che il valore dell'area di cui trattasi, "verde pubblico attrezzato" sia simile al valore a metro quadrato delle aree contermini cui è asservita.

Ciò è vero, idealmente, in caso di calcolo del valore per esproprio da parte del Comune. In una trattativa tra privati invece il valore reale è notevolmente inferiore, stante il fatto che nel caso di specie l'Amministrazione Comunale ha dimostrato di non aver nessun interesse, essendo trascorsi 43 anni da quando avrebbe dovuto acquisire tale area e ne esistono mezzi giuridici per obbligare l'Amministrazione all'acquisizione.

Per i motivi suesposti, un privato che acquista tale area, immobilizza il proprio capitale per un tempo indeterminato e nelle more di eventi futuri l'unico utilizzo reale che né può fare concretamente, mancando la vocazione agricola, è relativo ad attività di carattere ludico (parco privato, campi di bocce, ecc.). Mancando, peraltro, un mercato per tali attività, si assume il

	valore minimo dei terreni agricoli incolti (pascolo cespugliato) ricavato	
	dall'OMI pari ad € 2,00 a metro quadrato. Tale valore si aumenta di € 3,00	
	e si porta a € 5,00 in considerazione del fatto che seppur remota, esista la	
	potenziale possibilità di ottenere un equo indennizzo, in caso d'esproprio.	
	La superficie commerciale relativa alla particella 1301 cui applicare "il più	
	probabile valore di mercato unitario" è di mq 12.083.	
	Per ciò che concerne le particelle n.1347 di mq 2.875 e n.1348 di mq 79, il	
	cui uso è stato già concesso al Comune di Albano Laziale, come sopra	
	referito, si considera solo il valore potenziale di ottenere un indennizzo in	
	caso di esproprio di € 3,00 a metro quadrato.	
	Il più probabile valore commerciale del bene è dato dalla somma dei	
	seguenti prodotti:	
	- mq 12.083 x € 5,00 = € 60.415,00,	
	- mq (2.875 + 79) x € 3,00 = € 8.862,00.	
	Il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è dato dalla	
	somma di € 60.415,00 + € 8.862,00 = € 69.277,00 .	

	Parte IV	
	(immobili indicati per le vie brevi)	
	• <u>Castel Gandolfo via delle Viole</u> , - foglio 9, particella 543, subalterno 2;	
	posto auto scoperto n.1, l'immobile è ultimato.	
	Superficie posto auto al 15% mq 10,40 x 0,15 = mq 1,56	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare "il più probabile valore di	
	mercato" unitario è di mq 1,56.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:	
		129

mq 1,56 x € 1.948,50 = € **3.039,66**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 3;
posto auto scoperto n.2, l'immobile è ultimato.

Superficie posto auto al 15% mq 10,40 x 0,15 = mq 1,56

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 1,56.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,56 x € 1.948,50 = € **3.039,66**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 4;
posto auto scoperto n.3, l'immobile è ultimato.

Superficie posto auto al 15% mq 10,90 x 0,15 = mq 1,64

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 1,64.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,64 x € 1.948,50 = € **3.195,54**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 5;
posto auto scoperto n.4, l'immobile è ultimato.

Superficie posto auto al 15% mq 11,13 x 0,15 = mq 1,67

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 1,67.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,67 x € 1.948,50 = € **3.254,00** questo è il più probabile valore di

mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via delle Viole**, - foglio 9, particella 543, subalterno 28;

box auto piano interrato n.9, l'immobile è ultimato.

Superficie box auto al 30% mq 20,80 x 0,30 = mq 6,24

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 6,24.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 6,24 x € 1.948,50 = € **12.158,64**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via Michelangelo**, - foglio 14, particella 370 subalterno n.60, magazzino piano interrato n. D/b, l'immobile è ultimato,

Superficie magazzino al 30% mq 55,22 x 0,30 = mq 16,57

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 16,57.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 16,57 x € 1.948,50 = € **32.286,65**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via Michelangelo**, - foglio 14, particella 370 subalterno n.61, magazzino piano interrato n. C/b, l'immobile è ultimato,

Superficie magazzino al 30% mq 50,53 x 0,30 = mq 15,16

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 15,16.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 15,16 x € 1.948,50 = € **29.539,26**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via degli Olmi**, - foglio 15, particella 1164 subalterno n.

2, posto auto scoperto piano terra n. 1, l'immobile è ultimato,

Superficie posto auto al 15% mq 10,11 x 0,15 = mq 1,52

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 1,52.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 1,52 x € 1.948,50 = € **2.961,72**, questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Castel Gandolfo via Colonnelle**, - foglio 15, particella 1166 subalterno

n.4, Area urbana piano terra di mq 372,00 l'immobile è ultimato. Il bene non viene stimato perché “parcheggio pubblico” ceduto al Comune di Castel Gandolfo con atto d'obbligo notaio Nicola Cinotti repertorio n.46819 raccolta n.12695 del 15.04.1991.

• **Roma via dei Sommozzatori**, - foglio 881, particella 526 subalterno 29,

magazzino piano interrato civico n. 57, l'immobile è ultimato,

Superficie magazzino al 30% mq 460,00 x 0,30 = mq 138,00

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di mercato” unitario è di mq 138,00.

Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:

mq 138,00 x € 2.256,00 = € **311.328,00** questo è il più probabile valore di mercato dell'immobile, ultimato in ogni sua parte.

• **Roma via dei Corazzieri**, - foglio 881, particella 641 subalterno 27, locale

deposito piano interrato civico n. 62, l'immobile è ultimato,

Superficie locale deposito al 30% mq 5,52 x 0,30 = mq 1,66

Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di

	mercato” unitario è di mq 1,66.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:	
	mq 1,66 x € 2.256,00 = € 3.744,96 questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	• <u>Roma via dei Corazzieri</u> , - foglio 881, particella 641 subalterno 22, locale	
	deposito piano interrato civico n. 62, l’immobile è ultimato,	
	Superficie locale deposito al 30% mq 10,46 x 0,30 = mq 3,14	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di mq 3,14.	
	Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:	
	mq 3,14 x € 2.256,00 = € 7.083,84 questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	• <u>Roma via dei Corazzieri n.62 via dei Sommozzatori n.45</u> , - foglio 881,	
	particella 1121 subalterno 503, uffici piano terra, l’immobile è ultimato,	
	Superficie uffici al 100% mq 238,98 x 1,00 = mq 238,98.	
	Superficie deposito sottoscala mq 20,57 al 30% = mq 6,17	
	Pertanto la superficie commerciale cui applicare “il più probabile valore di	
	mercato” unitario è di (mq 238,98 + mq 6,17) mq 245,15	
	Il più probabile valore commerciale dei beni è dato dal seguente prodotto:	
	mq 245,15 x € 3.098,00 = € 759.474,70 questo è il più probabile valore di	
	mercato dell’immobile, ultimato in ogni sua parte.	
	La presente è resa in assolvimento dell’incarico ricevuto.	
	Albano Laziale 13 luglio 2020	
	Il Tecnico	
	Geom. Nicola Di Giuseppe	
		133