

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n.	392/2013
a carico di	Di Gennaro S.r.l.
G.D.	Dott.ssa Lucia Caterina Odello
Curatore	Dott.ssa Adele D'Alonzo
CT	Ing. Paolo Gratteri

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Relazione di stima degli immobili di proprietà della Società fallita Di Gennaro S.r.l.
siti in Civitella in Val di Chiana (AR), località Pieve al Toppo, via Aretina Nord snc.

PREMESSA.....	2
1. OGGETTO DELLA STIMA – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA.....	5
2.1. APPARTAMENTO SUB 53.....	6
2.2. POSTO AUTO SUB 9.....	8
2.3. POSTO AUTO SUB 10.....	8
2.4. POSTO AUTO SUB 11.....	8
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE.....	8
4. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
5. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	11
6. CRITERIO DI STIMA.....	12
7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	15
8. CONCLUSIONI.....	16
ELENCO ALLEGATI.....	18

Premessa

La Dott.ssa Lucia Caterina Odello del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato nel fallimento in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Dott.ssa Adele D'Alonzo, con provvedimento del 20.06.2017 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in qualità di perito per redigere la stima dei seguenti immobili:

1. Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato sito in Civitella in Val di Chiana (AR), via Aretina Nord s.n.c., censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 39, particella 825 sub 53;
2. Posto auto al piano primo seminterrato sito in Civitella in Val di Chiana (AR), via Aretina Nord s.n.c., censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 39, particella 825 sub 9;
3. Posto auto al piano primo seminterrato sito in Civitella in Val di Chiana (AR), via Aretina Nord s.n.c., censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 39, particella 825 sub 10;
4. Posto auto al piano primo seminterrato sito in Civitella in Val di Chiana (AR), via Aretina Nord s.n.c., censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella in Val di Chiana al foglio 39, particella 825 sub 11.

In data 01.10.2013 i suddetti immobili sono stati venduti, infra maggior consistenza, con atto a rogito del Notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma rep. 1415 raccolta 967, dalla Società Biagianti S.r.l. alla Società Vittoria Immobiliare S.r.l..

Prima del fallimento della Di Gennaro S.r.l., dichiarato con sentenza del Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Fallimentare n. 396/2013 del 16.05.2013, era insorto un contenzioso tra la Biagianti S.r.l. e la Di Gennaro S.r.l. in bonis, relativo all'intercorso rapporto di appalto per l'esecuzione dell'edificio di cui le porzioni immobiliari sopra indicate sono parte, per il quale pendeva un giudizio iscritto presso il Tribunale di Roma con il numero R.G. 19097/2013, nonché un procedimento arbitrale avente il medesimo oggetto del giudizio.

Al fine di definire in via transattiva le suddette vicende giudiziarie, con atto di cessione di immobile a scopo transattivo a rogito del Dott. Marco Anellino, coadiutore temporaneo del Dott. Antonino Privitera, rep. 60774 raccolta 39317 del 10.04.2017, la Vittoria Immobiliare S.r.l. ha ceduto le unità immobiliari oggetto della presente stima al Fallimento Di Gennaro S.r.l.. Nell'atto di cessione di immobile è indicato che ai fini fiscali, il valore delle porzioni immobiliari cedute al Fallimento è pari ad € 209.000,00.

Il Curatore ha richiesto pertanto al G.D. l'autorizzazione ad incaricare lo scrivente della stima degli immobili acquisiti dal fallimento. Il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto in data 20.06.2017.

Lo scrivente, avvisato della nomina, ha dato inizio alle operazioni peritali analizzando la documentazione fornita dal Curatore.

In data 05.07.2017 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella in Val di Chiana per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di stima.

In pari data, è stato effettuato un sopralluogo in Civitella in Val di Chiana, località Pieve

al Toppo via Aretina Nord, presso gli immobili oggetto di stima per prendere visione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e scattare alcune fotografie [ALLEGATO N. 1], per documentare al G.D. ed al Curatore la situazione attuale dei luoghi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima – identificazione catastale

Formano oggetto della presente stima i seguenti immobili siti in Comune di Civitella in Val di Chiana, località Pieve al Toppo, via Aretina Nord snc [ALLEGATO N. 2]:

1. Appartamento posto al piano secondo con annessa cantina al piano primo seminterrato, distinto nel N.C.E.U. della Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana, al foglio 39 particella 825 sub 53, categoria A/3 classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 80, totale escluse aree scoperte mq 79, rendita € 369,27;
2. Posto auto ubicato al piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. della Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana, al foglio 39 particella 825 sub 9, categoria C/6 classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 14, rendita € 59,08;
3. Posto auto ubicato al piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. della Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana, al foglio 39 particella 825 sub 10, categoria C/6 classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 15, rendita € 59,08;

4. Posto auto ubicato al piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. della Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana, al foglio 39 particella 825 sub 11, categoria C/6 classe 5, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita € 59,08.

I suddetti immobili confinano con [ALLEGATO N. 3, 4 E 5]:

- quanto all'appartamento sub 53: appartamento particella 825 sub 74, vano scala particella 825 sub 4, distacco su particella 825 sub 64, salvo altri; la cantina di pertinenza confina con: cantina sub 73, vano scala sub 5, terrapieno, salvo altri;
- quanto al posto auto sub 9: cantina sub 40, area di manovra sub 2 su due lati, salvo altri;
- quanto al posto auto sub 10: cantina sub 74, area di manovra sub 2 su due lati, salvo altri;
- quanto al posto auto sub 11: cantina sub 44, area di manovra sub 2 su due lati, salvo altri.

2. Descrizione degli immobili oggetto della stima

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di stima è ubicato in località Pieve al Toppo, sulla strada statale Senese Aretina, a circa 10 km di distanza dal centro di Arezzo.

La zona è ben dotata di servizi pubblici e privati (bar, supermercati, ufficio postale, banche, farmacie, ecc.). Di fronte al fabbricato si trova la fermata delle linee di autobus

extraurbani 138, LS2 e LS5 che, in circa 20 minuti, collegano la zona alla città di Arezzo.

Il fabbricato, di recente costruzione, è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato. È stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura e solai misti in cemento armato e laterizi.

Al piano interrato sono ubicate l'autorimessa condominiale e le cantine, al piano terra le attività commerciali e ai piani dal primo al terzo le abitazioni.

Le pareti esterne sono rivestite in materiale lapideo al piano terra e intonacate e tinteggiate ai piani superiori.

Il fabbricato è dotato di ascensore. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto le parti comuni del fabbricato erano prive di corrente elettrica.

2.1. Appartamento sub 53

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano secondo ed è costituito da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni e balcone. È dotato di cantina pertinenziale posta al piano seminterrato del fabbricato.

L'accesso avviene da un ballatoio esterno ubicato sul prospetto lato via aretina nord, attraverso un portoncino blindato in legno.

L'appartamento, la cui altezza interna è variabile da m 3,50 a m 2,44, è ben suddiviso in una zona giorno e una zona notte.

Dal vano scala condominiale si accede al soggiorno con angolo cottura e da questo ad un bagno dotato di antibagno. Un piccolo disimpegno separa la zona giorno dalla zona

notte, costituita da due camere e un bagno.

Il soggiorno con angolo cottura ha superficie calpestabile pari a mq 30,00 circa ed è dotato di un piccolo balcone.

Il bagno della zona giorno è dotato esclusivamente di bidet. Sono presenti gli allacci per il lavabo ed il wc, ma i sanitari non sono stati posti in opera. Nell'antibagno è stato predisposto l'allaccio per la lavatrice. Il bagno della zona notte è attrezzato con vasca, wc, bidet e lavabo. Entrambi i bagni sono dotati di scaldasalviette e cassetta di scarico incassata. I sanitari sono di marca Stile serie Click. La camera da letto ha superficie utile pari a mq 14,00, la cameretta a mq 9,00.

Le rifiniture dell'appartamento sono di buona qualità. Gli infissi sono in legno e vetrocamera, le porte in legno tamburato. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm nei bagni e 30x30 cm negli altri ambienti. Anche il rivestimento delle pareti dell'angolo cottura e dei bagni è in gres porcellanato. I radiatori sono in alluminio marca GLOBAL.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sottotraccia. Il riscaldamento e la produzione di acqua idrosanitaria avvengono mediante una caldaia a metano con termostato di marca FA.RE.L.. L'immobile, di classe energetica D, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica con validità fino al 02/04/2027.

La cantina di pertinenza è posta al piano S1 ed ha superficie utile pari a mq 5,20 e altezza pari a m 2,40. È dotata di porta REI e, sebbene ubicata al piano seminterrato, non presenta allo stato attuale alcun problema di umidità.

2.2. Posto auto sub 9

Il posto auto è ubicato all'interno dell'autorimessa interrata al piano seminterrato. Ha in pianta la forma di un rettangolo regolare di superficie pari a mq 14,00. L'altezza è pari a m 2,40.

2.3. Posto auto sub 10

Il posto auto è ubicato all'interno dell'autorimessa interrata al piano seminterrato. Ha in pianta la forma di un rettangolo regolare di superficie pari a mq 15,00. L'altezza è pari a m 2,40.

2.4. Posto auto sub 11

Il posto auto è ubicato all'interno dell'autorimessa interrata al piano seminterrato. Ha in pianta la forma di un rettangolo regolare di superficie pari a mq 13,00. L'altezza è pari a m 2,40.

3. Inquadramento urbanistico e territoriale

Nella Variante Generale n. 13 al Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella in Val di Chiana, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 30.06.2015, Tavola L1-2c – Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Pieve al Toppo – l'area in esame ricade negli ambiti sottoposti a piano attuativo preventivo, comparto residenziale e, in particolare, l'area è oggetto del Piano Attuativo n. 118 *"Progetto per il recupero e la riqualificazione del Comparto denominato "Ex Molino Biagianti" in Pieve al Toppo in Zona RR3 per la realizzazione di interventi edilizi con destinazione di civile abitazione/attività commerciale"*, approvato con Delibera del

Consiglio Comunale n. 95 del 24.09.2001 e successiva Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 23.07.2014.

4. Regolarità edilizia

In data 05.07.2017 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella in Val di Chiana per prendere visione delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima.

L'edificazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è stata avviata nell'ambito del Piano Attuativo n. 118, approvato dal Comune di Civitella in Val di Chiana con Delibera n. 95 del 24.09.2001 e della Convenzione Piano Attuativo dell'11.04.2004, in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **permesso a costruire n. 2004/650/Z** rilasciato dal Comune di Civitella in Val di Chiana in data 20.04.2006 e successiva **variante n. 2006/467/Z** del 16.11.2007 [ALLEGATO N. 6].
- **proroga al permesso a costruire n. 2009/275/Z** rilasciata dal Comune di Civitella in Val di Chiana in data 30.10.2009 [ALLEGATO N. 7].
- **D.I.A. n. 265/2010** presentata in data 07.05.2010 [ALLEGATO N. 8], relativa al completamento delle opere autorizzate con P.d.C. 2004/650/Z e, precisamente, alla tinteggiatura interna ed esterna, la pavimentazione esterna e parte di quella interna, l'installazione di parte dei serramenti e delle opere in ferro, il completamento degli impianti elettrici, idraulici, di sollevamento e antincendio. In data 10.06.2010 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori di cui alla DIA n. 265/2010, protocollata dal Comune di Civitella in Val di

Chiana in data 12.06.2010 al n. 009990.

- **SCIA n. 625/2014** presentata in data 17.09.2014 [ALLEGATO N. 9] ed avente ad oggetto “una modifica alla distribuzione delle superfici delle unità commerciali a piano terra, comprendendo lo spostamento di parte della s.u.l. concessionata rimanendo sempre all’interno del perimetro della s.c. e senza aumentare né la s.u.l. né il numero di unità immobiliari. Al piano primo è stata apportata una lieve modifica alla tramezzatura del bagno e realizzato un vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia”.
- **SCIA in variante n. 377/2015** presentata in data 11.08.2015 [ALLEGATO N. 10] e riguardante “una modifica alla distribuzione delle superfici a piano terra, comprendendo l'aumento di parte della s.u.l. rimanendo sempre all'interno del perimetro della s.c. autorizzata, l'aumento del numero di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale. Ai piani superiori sono state apportate lievi modifiche alle distribuzioni interne, alle aperture e sono stati realizzati i vani tecnici per l'alloggiamento della caldaia. Al piano interrato dei garage è stata aumentata la superficie di parcheggio trasformando alcune cantine in posti auto”.
- **variante n. 564/2015** [ALLEGATO N. 11] presentata in data 24.12.2015 in variante alla SCIA n. 377/2015. Nella relazione tecnico descrittiva è indicato che “le modifiche apportate per le quali si deposita la pratica riguardano essenzialmente la scala che dall’interrato porta all’esterno del fabbricato, una cantina e altre lievi modifiche interne”.

In data 11.01.2016 è stata presentata la **Comunicazione di fine lavori parziale prot. 368/2016** relativa alla SCIA n. 625/2014 riguardante le unità immobiliari sub 41, 13, 73, 31, 76, 75, 34, 33, 72, 71, 69, 32, 68 e le relative parti comuni. In data 11.11.2016 è stata presentata la **Comunicazione di fine lavori parziale prot. 20756/2016** relativa alla SCIA n. 625/2014 riguardante le unità immobiliari sub 9, 10, 11 e 53 [ALLEGATO N. 12].

In data 29.11.2016 il Direttore dei Lavori Arch. Giovanni Passuello ha presentato la **Relazione di fine lavori e il Certificato di rispondenza** ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 109 L.R. n. 1/2005, assunto dal Comune di Civitella in Val di Chiana al n. di protocollo 21911 [ALLEGATO N. 13].

In pari data l'Arch. Passuello, ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/14, ha certificato l'agibilità delle unità immobiliari sub 53, 9, 10 e 11 [ALLEGATO N. 14].

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato la conformità delle unità immobiliari oggetto di stima ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Civitella in Val di Chiana.

5. Consistenza degli immobili

La superficie commerciale ragguagliata degli immobili è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella ex Norma UNI 10750, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie commerciale è stata determinata sommando:

- la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali computata per intero;
- la superficie di pertinenze, quali soffitte, cantine e locali accessori non

collegati ai vani principali computata nella misura del 25%;

- la superficie di balconi e terrazze scoperti computata nella misura del 25%.

La superficie commerciale raggugliata arrotondata al mq, misurata seguendo le indicazioni sopra riportate, è pari mq 80,00 per l'appartamento, mq 14 per il posto auto sub 9, mq 15 per il posto auto sub 10 e mq 13,00 per il posto auto sub 11, così calcolata:

Appartamento sub 53	Sup. lorda (mq)	Coeff. Ragguglio	Sup. commerciale raggugliata	Sup. commerciale raggugliata
Abitazione	77,00	1,00	77,00	
Balcone	3,32	0,25	0,83	
Cantina	7,35	0,25	1,84	
			79,67	80,00
Posto auto sub 9	13,78	1,00	13,78	14,00
Posto auto sub 10	14,82	1,00	14,82	15,00
Posto auto sub 11	12,85	1,00	12,85	13,00

6. Criterio di stima

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali

indicano come la stessa "si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi" (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il *confronto di mercato*, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo *finanziario* e quello *dei costi*.

Il metodo finanziario, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive del bene da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili.

Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere o la

data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche.

7. Stima del valore di mercato degli immobili

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, sono stati assunti in base ad un'analisi dei prezzi di mercato nella zona in cui sono ubicati gli immobili.

In data 01.10.2013 l'intero fabbricato cui appartengono gli immobili oggetto di stima è stato venduto con atto a rogito del Notaio Fernando Rosario Giampietro di Roma rep. 1415 raccolta 967 [ALLEGATO N. 15] al prezzo di € 2.510.000,00. All'epoca della stipula del contratto tutti gli immobili erano ancora in corso di costruzione.

Lo scrivente, suddividendo gli immobili per tipologia ed assegnando un opportuno coefficiente di ragguaglio ad ogni categoria, ha calcolato il prezzo di vendita al mq con cui, in data 01.10.2013, sono stati compravenduti gli immobili ancora in corso di costruzione. Nello specifico, è stato assegnato un coefficiente pari ad 1,00 alle abitazioni, ad 1,20 ai negozi, 0,60 ai laboratori, 0,40 ai box e 0,25 ai magazzini.

Dai calcoli effettuati è emerso che gli immobili destinati ad abitazione sono stati compravenduti a 1.600,00 €/mq, quelli destinati a box/posto auto a 640,00 €/mq.

Come indicato in precedenza, gli immobili all'epoca della compravendita erano ancora in corso di costruzione e, pertanto, privi di finiture. Applicando al prezzo unitario ricavato dall'atto di compravendita suindicato un coefficiente incrementativo del 30% per tener conto delle attuali finiture ed effettuando la rivalutazione monetaria mediante indice FOI, il prezzo unitario di compravendita aggiornato all'attualità risulta

pari ad €/mq 2.110,00 per le abitazioni ed €/mq 844,00 per i posti auto.

Lo scrivente ha reperito online alcuni annunci di abitazioni in vendita nel Comune di Civitella in Val di Chiana, in località Pieve al Toppo, le cui quotazioni si aggirano intorno ai 1.800,00 €/mq [ALLEGATO N. 16]. Trattandosi di immobili ristrutturati e non di nuovissima costruzione come quelli oggetto di stima, si può concludere che le quotazioni ricavate dal prezzo della compravendita avvenuta nel 2013, quando gli immobili erano ancora in corso di costruzione, opportunamente incrementate per tener conto delle finiture e della rivalutazione monetaria, sono confermate dall'indagine di mercato effettuata dallo scrivente.

Pertanto, si ritiene congruo utilizzare per la stima degli immobili il valore unitario di €/mq 2.110,00 ed in c.t. €/mq 2.150,00 per l'appartamento e €/mq 844,00 ed in c.t. €/mq 900,00 per i posti auto.

Il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, ottenuto utilizzando il metodo del confronto di mercato, è pertanto pari a:

APPARTAMENTO: $V_M = \text{mq } 80,00 \times \text{€/mq } 2.150,00 = \text{€ } 172.000,00$

POSTO AUTO SUB 9: $V_M = \text{mq } 14,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 12.600,00$

POSTO AUTO SUB 10: $V_M = \text{mq } 15,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 13.500,00$

POSTO AUTO SUB 11: $V_M = \text{mq } 13,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 11.700,00$

per complessivi € 209.800,00 ed in c.t. **€ 210.000,00.**

8. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessivi € 210.000,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Curatore ed al sig. Giudice Delegato, la presente relazione composta di n. 17 pagine e n. 16 allegati.

Roma, 17 luglio 2017

IL Consulente Tecnico

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Documentazione fotografica
ALLEGATO N. 2	Visure catastali storiche
ALLEGATO N. 3	Estratto di Mappa Catastale
ALLEGATO N. 4	Elaborato planimetrico
ALLEGATO N. 5	Planimetrie catastali
ALLEGATO N. 6	Permesso a costruire n. 2004/650/Z e variante n. 2006/467/Z
ALLEGATO N. 7	Permesso a costruire n. 2009/2750/Z
ALLEGATO N. 8	DIA n. 265/2010
ALLEGATO N. 9	SCIA n. 625/2014
ALLEGATO N. 10	SCIA in variante n. 377/2015
ALLEGATO N. 11	Variante n. 564/2015
ALLEGATO N. 12	Comunicazione di fine lavori parziale prot. 368/2016 e prot. 20756/2016
ALLEGATO N. 13	Relazione di fine lavori e Certificato di rispondenza
ALLEGATO N. 14	Certificato di abitabilità e Attestazione di conformità
ALLEGATO N. 15	Atto di compravendita rep. 1415 raccolta 967 del 01.10.2013
ALLEGATO N. 16	Annunci immobili in località Pieve al Toppo