

---

**COMUNE DI PALESTRINA**

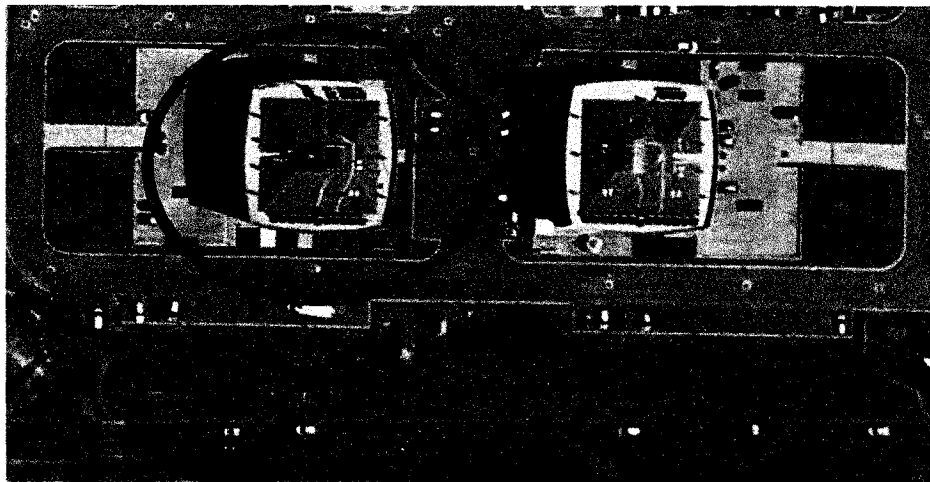
---

**SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

**“MIRABELLA”**

**COMUNE DI PALESTRINA**

Via Prenestina Nuova



---

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

---

**IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE SITI NEL COMPLESSO  
“PIANO DI ZONA BOCCAPIANA-TORRESINA”**

Via Prenestina Nuova - COMUNE DI PALESTRINA (RM)

**LOTTO A1**  
Interni 1, 2 e 16

## SOMMARIO

PREMESSA.....	3
Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DA TRASFERIRE AI SOCI.....	3
Unità immobiliari con destinazione prevalente ad abitazione in Palestrina (RM) di via Prenestina Nuova n. 86/A .....	3
Composizione e finiture generali degli immobili. Descrizione sommaria e stato di manutenzione .....	4
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica): .....	5
Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	5
Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari.....	5
Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima .....	6
- Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).....	6
- Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line .....	6
COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE RISPETTO A QUELLO DI RIFERIMENTO.....	6
Valore Unitario determinato con i coefficienti correttivi .....	7
SCHEDA DESCRITTIVA E DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE SINGOLE U.I. ....	7
LOTTO A1 - INTERNO 1 - PIANO PRIMO E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 14 E 30 – .....	7
LOTTO A1 - INTERNO 2 - PIANO PRIMO E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 15 E 31 – .....	8
LOTTO A1 - INTERNO 16 - PIANO TERZO, SOFFITTA E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 29 E 45 – .....	10
CONCLUSIONI .....	12
ALLEGATI.....	14
VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI .....	14
ICONOGRAFICHE.....	23





**PREMESSA**

Il sottoscritto architetto Roberto de Biase, nato a Foggia il 28.02.1964, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il numero 668 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Foggia nella categoria Architetti, al numero 92, dall'anno 2010, dopo aver accettato l'incarico di redigere la relazione contenente la descrizione dei beni, il valore venale, i criteri di valutazione, relative alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Palestrina (RM), alla via Prenestina Nuova N. 86/A, con destinazione d'uso ad "abitazioni di tipo civile", intestati alla Soc. Coop. Edilizia "Mirabella" in L.c.a., con sede in Palestrina, Viale Pio XII, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n° 85000530585, rimette la presente relazione estimativo giurata.

**Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI DA TRASFERIRE AI SOCI**

**Unità immobiliari con destinazione prevalente ad abitazione in Palestrina (RM) di via Prenestina Nuova n. 86/A**

I beni in disamina sono ubicati in via Prenestina Nuova a pochi chilometri dal centro del paese di Palestrina e sono posti all'interno di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica, organicamente connessi tra loro, in zona denominata "Boccapiana-Torresina".

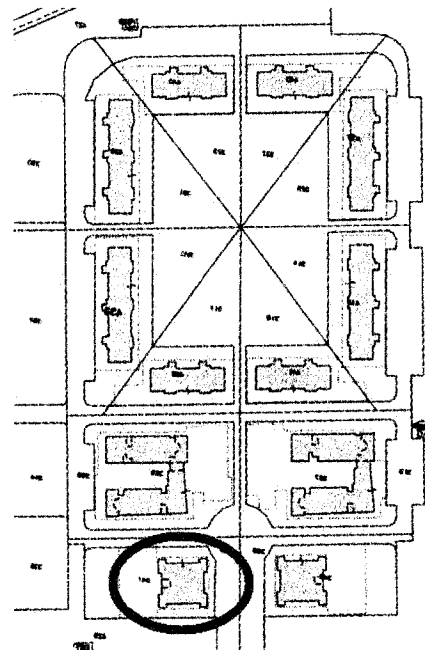
Le unità immobiliari da valutare interessano il lotto "A1", costituite da 16 unità immobiliari ad uso residenziale, da 4 ad uso commerciale, oltre a cantine, magazzini, box auto e annessa area scoperta di pertinenza.

Il lotto è stato realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia Mirabella, oggi in liquidazione coatta amministrativa, su terreno edificabile rilasciato dal Comune di Palestrina dopo regolare convenzione, unitamente ad altri beni, con diritto di superficie per 99 anni (rinnovabile) disciplinato dalla legge n. 167 del 1962.

Allo stato attuale, parte della proprietà è stata trasferita ai soci virtuosi, con diritto di proprietà superficaria, e in parte è stata ceduta a terzi.

Gli immobili in disamina, non più interessati dai soci, saranno pronti ad essere venduti, sono in totale n. 3 all'interno del lotto A1, con destinazione ad abitazione di tipo civile disposti su piani distinti, comprensivi di pertinenze quali: soffitta, box auto e cantina.

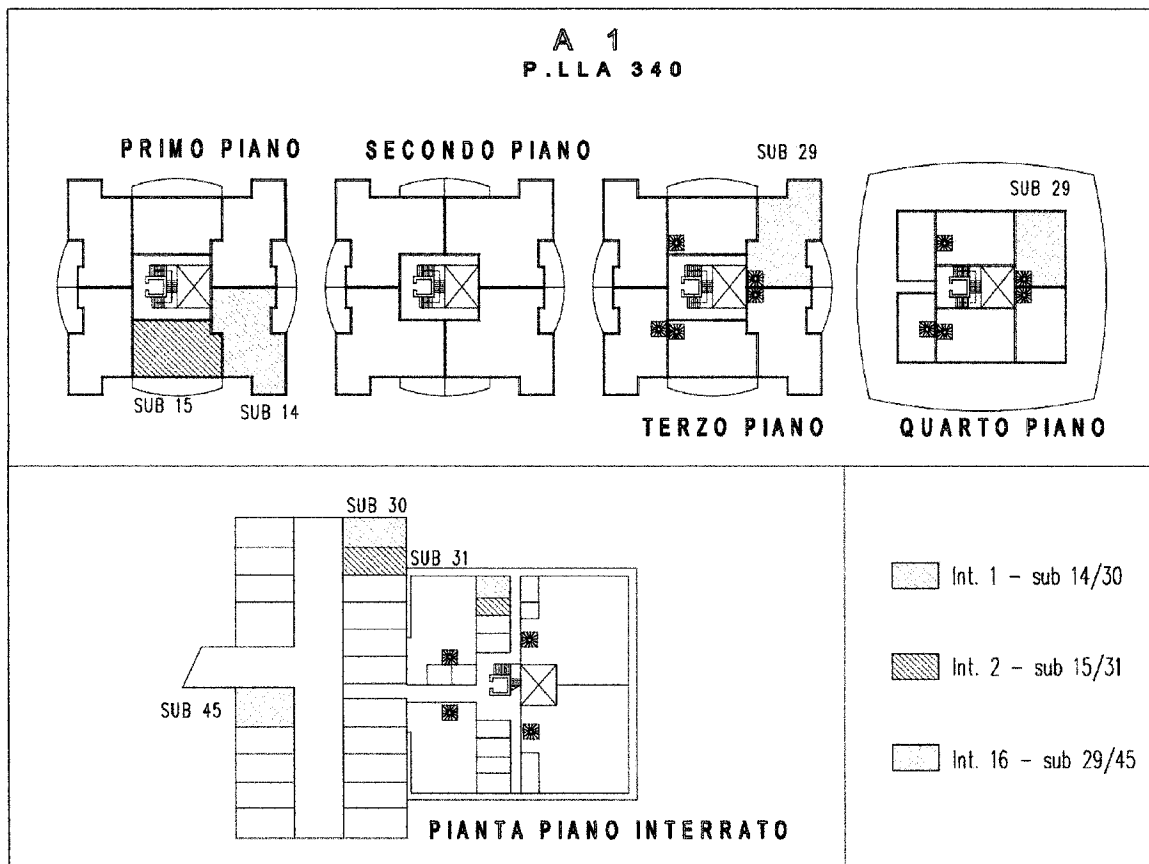
Le accessioni immobiliari innanzi citate ricadono sul Mappale 340 del Foglio 20 del catasto urbano del **Comune di Palestrina**, di seguito meglio specificato.



**LOTTO A1, così composto:**

**Comune di Palestrina (RM), via Prenestina Nuova n. 86/A**

NCEU	Fg. 20	Mn. 340	sub. 14	Cat. A/2	Cons. 4,5 vani	Abitazione
NCEU	Fg. 20	Mn. 340	sub. 30	Cat. C/6	Cons. 19 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mn. 340	sub. 15	Cat. A/2	Cons. 3 vani	Abitazione
NCEU	Fg. 20	Mn. 340	sub. 31	Cat. C/6	Cons. 19 mq	Box
NCEU	Fg. 20	Mn. 340	sub. 29	Cat. A/2	Cons. 4,5 vani	Abitazione
NCEU	Fg. 20	Mn. 340	sub. 45	Cat. C/6	Cons. 22 mq	Box



Il lotto A1, sopra citato, fa parte del Piano di Zona Boccapiana-Torresina, costruito su area pervenuta con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti, notaio in Roma in data 4 Luglio 2007.

Le autorizzazioni urbanistiche ed edilizie dei fabbricati sono:

- LOTTO A/1 mappale n. 340 unitamente al LOTTO A/2 mappale n. 347, quest'ultimo non interessato alla disamina, formano insieme 32 u.i. (16+16), sono stati realizzati a seguito di permesso di costruire n. 98 del 12 Luglio 2007, rilasciato dal Comune di Palestrina (RM), inizio dei lavori di costruzione del 16 Luglio 2007 e fine lavori del 14 Agosto del 2009, presenta il certificato di agibilità provvisoria n. 26 del 25 Gennaio 2014;

Le unità immobiliari in disamina sono accatastate come abitazioni di tipo civile (A/2) e autorimesse (C/6).

### Composizione e finiture generali degli immobili. Descrizione sommaria e stato di manutenzione

Gli immobili sono stati realizzati con struttura portante del tipo tradizionale, in c.a., solai in latero cemento, tamponamento delle facciate esterne dei fabbricati in muratura intonacata e rivestite con listelli di mattoncino a faccia vista.

Gli appartamenti sono stati realizzati con pareti divisorie in muratura di laterizio intonacate di fine.

Gli infissi in legno e dotati di vetrocamera, le porte di ingresso delle singole unità abitative con portoncini blindati con finiture in legno.

Gli interrati sono realizzati con pareti in c.a.

Le pavimentazioni delle zone comuni sono realizzate prevalentemente in ceramica di qualità standard.

Essendo il fabbricato di recente costruzione, lo stato di manutenzione si presenta nel complesso in buone condizioni anche se sono presenti alcuni difetti nelle rifiniture.

Per una descrizione dettagliata di ogni singolo immobile si rimanda al paragrafo "Schede descrittive di comparazione parametrica di ogni singola unità immobiliare"

1  
PAGE

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):****ISCRIZIONI**

- del 25.07.2008, Reg. part. 10124, reg. gen. n. 44613, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI (Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato) (Catasto Terreni Foglio 20, p.lle 329, 330 e 308-Fabbricati in corso di costruzione);

**TRASCRIZIONI**

- del 10.08.2015, Reg. part. 24616, reg. gen. n. 33990, notaio CIAFFI CLAUDIO (atto tra vivi-cessione di diritti reali a titolo oneroso). Documenti successivi:  
*Annotazione n. 6912 del 02.11.2017 (nullità);*
- del 25.03.2016, Reg. part. 9478, reg. gen. n. 13997, notaio CIAFFI CLAUDIO (atto tra vivi-scissione). Documenti successivi: Annotazione n. 6912 del 02.11.2017 (nullità parziale)-  
*Annotazione n. 6913 del 02.11.2017;*
- del 09.10.2017, Reg. part. 32020, reg. gen. n. 46202, TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI-UNEP (atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili).

**ANNOTAZIONI:**

- del 25.11.2009, Reg. part. 12798, reg. gen. n. 75246, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI (annotazione a iscrizione-frazionamento in quota) (Foglio 20, p.la 340, sub, tra le altre, 14/30, 15/31 e sub 29/45), riferimento iscrizione n. 10124 del 25.07.2008;
- del 02.11.2017, Reg. part. 6913, reg. gen. n. 50870, TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI (annotazione a trascrizione-nullità parziale) - *Riferimento trascrizione n. 9478 del 25.03.2016.*

**INDIVIDUAZIONE IMMOBILI**

<b>LOTTO</b>	<b>INT.</b>	<b>PIANO</b>	<b>FOGLIO-SUB</b>
A1	1	1/S1	340-14/30
A1	2	1/S1	340-15/31
A1	16	3/S1	340-29/45

**Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE****Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari**

Si procede nel seguito alla determinazione della superficie lorda delle consistenze immobiliari in disamina.

Dalla superficie lorda (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riportati di volta in volta nelle tabelle che seguono.

Le dette operazioni (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) sono state effettuate secondo i dettami previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (gestito dall'Agenzia del Territorio) allegate all'ultima versione disponibile del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare".

Risulta doveroso precisare che le superfici delle singole unità immobiliari sopra elencate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e verificate fisicamente a campione in loco, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile secondo i predetti rilievi.

### **Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima**

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto (sintetico-comparativo).

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro di superficie commerciale lorda), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie. In seguito verranno applicati dei coefficienti di comparazione.

Considerando, dunque, la destinazione d'uso prevista per gli immobili in disamina, si è fatto riferimento alle quotazioni al metro quadro di superficie commerciale lorda di immobili il più possibile simili a quello oggetto della stima.

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione, tra cui:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio;
- b) Indagini effettuate presso le agenzie del settore immobiliare della zona.

### **Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti, tra le altre, nello specifico in Comune di Palestrina (RM).

Secondo l'Osservatorio, dove sono ubicati gli immobili, oggetto di stima, i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda e riferiti ad unità immobiliari in normale stato di conservazione) sono, a seconda delle seguenti destinazioni:

Comune di Palestrina (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

- "Residenziale" abitazioni civili per tipologia prevalente (v. immagine):
  - Valore di mercato minimo = € 1.100,00/mq;
  - Valore di mercato massimo = € 1.600,00/mq;

Valore medio considerato per le unità immobiliari, con destinazione abitazione tipo civile, cat. A/2, è di € **1.350,00/mq**.

### **Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line**

Sulla scorta di indagini effettuate dallo scrivente, presso alcuni operatori del settore immobiliare e consultando siti di settore posti on line, è possibile, dunque, considerare, in questo caso, un valore medio da porre a base delle successive argomentazioni con riferimento ad immobili in normale stato di conservazione e finitura, si riconoscono un valore medio di:

- € **1.250,00/mq** di superficie commerciale lorda, per gli immobili con destinazione residenziale, ubicati a Palestrina;

Mediando i valori ricavati dal O.M.I. e dal settore immobiliare, si ottiene:

$$V_{\text{MEDIO Palestrina}} = (\text{€}1.350,00/\text{mq} + \text{€}1.250,00/\text{mq})/2 = \text{€}1.300,00/\text{mq}$$

### **COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE RISPETTO A QUELLO DI RIFERIMENTO**

L'analisi di comparazione tiene conto dei parametri relativi all'immobile in esame rispetto a quello definito "ideale di riferimento" con l'applicazione di coefficienti incrementali, neutri o decrementali, a seconda dell'accertamento in positivo o negativo, di caratteristiche migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media assunta come riferimento. Di seguito, si determinano i coefficienti di comparazione:

- ✓ "coefficiente di commerciabilità" dipendente da fattori intrinseci (*posizione, livello edilizio, taglio dimensionale etc.*): è da ipotizzarsi una discreta commerciabilità, con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel medio-lungo periodo, in considerazione prevalente del posizionamento delle

single unità immobiliari. Ciò incide, infatti, negativamente sul valore unitario, limitandone la domanda. Si ritiene congruo considerare un decremento del 10 %: coefficiente pari a 0,90;

- ✓ “coefficiente funzionale” dipende dalla sua destinazione d’uso, circoscritta alle attività da svolgere. Si ritiene, per le categorie A/2, congruo considerare un valore con coefficiente pari a 0,95.
- ✓ Coefficiente di omogeneizzazione che attiene al grado di manutenzione delle accessioni edilizie: Tale coefficiente tiene conto del grado di manutenzione delle accessioni edilizie, che risultano nel complesso in un buono stato di manutenzione e conservazione. Ma si ritiene congruo considerare un decremento del 5 % in quanto presenta difetti nelle rifiniture. Pertanto, si ritiene congruo considerare coefficiente di decremento pari a 0,95;

#### **Valore Unitario determinato con i coefficienti correttivi**

I valori unitari per metro quadro di superficie commerciale lorda del compendio immobiliare oggetto di stima sono, dunque, così determinati con coefficiente correttivo:

$$V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE -Palestrina}} = \text{€ } 1.300,00/\text{mq} \times (0,90 \times 0,95 \times 0,95) = \text{€ } 1.055,92/\text{mq}, \text{ in cifra tonda } \underline{\underline{1.050,00/\text{mq}}}$$

### **SCHEDE DESCRITTIVE E DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE SINGOLE U.I.**

**LOTTO A1 - INTERNO 1 - PIANO PRIMO E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 14 E 30**

L’appartamento è posto al piano primo dell’edificio A1 con l’accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 5 unità immobiliari, adibite anch’esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l’**interno 1** è il bene in disamina.

L’unità immobiliare è composta da un soggiorno – pranzo, angolo cottura, una camera da letto, antibagno e bagno. Occupa una superficie commerciale di **mq. 76,50**, un’altezza d’interpiano di ml 2,70.

Al servizio dell’appartamento è presente un balcone pavimentato con piastrelle di ceramica, della superficie di **mq 10,50**.

Il materiale impiegato per il rivestimento interno è in buone condizioni.

Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, di dimensione cm 33 x 33, di ceramica di vario formata sui rivestimenti murali del bagno.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili manuali, le porte interne di legno, la porta d’ingresso è del tipo blindata.

Al servizio dell’appartamento vi sono i seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

L’appartamento, di proprietà della cooperativa, risulta occupato non avendo titolo e riversa in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Nel piano interrato, come pertinenze dell’abitazione, non comunicanti direttamente con l’abitazione, sono presenti il box auto della superficie complessiva di **mq 23,00** e una cantina, quest’ultima ubicata nella zona inferiore al vano scala, di superficie **mq 8,90**.

#### **Gravami**

I beni predetti, Mapp. 340 - Sub 14 e 30 – INTERNO 1, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione del precitato atto di pignoramento trascritto il 9 ottobre 2017 al n. 32020 del Reg. par., nonché delle seguenti ulteriori formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 25 luglio 2008 al n. 10124 del Reg. part., per complessivi Euro 8.000.000,00 (ottomilioni/00), a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.”, con sede in Siena, a

garanzia di un mutuo di originari Euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), concesso con Atto a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni in data 24 luglio 2008, rep. n. 42325/22655 gravante sulle particelle 329, 330 e 308, catasto terreni;

- frazionamento in quota, annotato in data 25 novembre 2009 al n. 12798 del Reg. part., Atto a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni in data 3 novembre 2009, rep. n. 43833/23698, con il quale è stato attribuito la quota di mutuo di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), garantito da ipoteca, iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 25 luglio 2008 al n. 10124 di formalità, per complessivi Euro 280.000,00 (duecentottantamila/00).

#### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Primo, interno 1, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 14 per l'abitazione/cantina e subalterno n. 30 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita catastale € 325,37. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 62,80.

L'immobile confina con le abitazioni poste sullo stesso piano, interno 2 (sub. 15) e interno 6 (sub. 19) e relativo corridoio condominiale.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Abitazione	76,50	100%	76,50
Terrazzo - Balcone - Giardino			
30% fino a 25 mq	10,50	30%	3,15
10% oltre i 25 mq		10%	0,00
Cantina			
50% se comunicante all'u.i.			
25% se non comunicante all'u.i.	8,90	25%	2,23
Box	23,00	50%	11,50
<b>TOTALE Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>			<b>93,38</b>

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE

93,38	€ 1.050,00	€ 98.049,00
-------	------------	-------------

Il più probabile valore di mercato da considerare per l'appartamento stimato, Piano Primo e Interrato, Foglio 20, Mapp. 340 - Sub 14 e 30 - INTERNO 1, in stato libero, è pari ad euro 98.049,00 in cifra tonda.

Nella considerazione che l'appartamento risulta occupato da terzi senza avente titolo, con l'applicazione di un indice di deprezzamento, il valore decrementa a euro **90.000,00**.

#### LOTTO A1 - INTERNO 2 - PIANO PRIMO E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 15 E 31

L'appartamento è posto al piano primo dell'edificio A1 con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 5 unità immobiliari, adibite anch'esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l'interno 2 è il bene in disamina.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno - pranzo, angolo cottura, una camera da letto, antibagno e bagno. Occupa una superficie commerciale di mq. 59,15, un'altezza d'interpiano di ml 2,70.



Al servizio dell'appartamento è presente un balcone pavimentato con piastrelle di ceramica, della superficie di mq **15,90**.

Il materiale impiegato per il rivestimento interno è in buone condizioni.

Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, di dimensione cm 33 x 33, di ceramica di vario formata sui rivestimenti murali del bagno.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili manuali, le porte interne di legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

Al servizio dell'appartamento vi sono i seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

L'appartamento, di proprietà della cooperativa, è libero e in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Nel piano interrato, come pertinenze dell'abitazione, non comunicanti direttamente con l'abitazione, sono presenti il box auto della superficie complessiva di mq **21,00** e una cantina, quest'ultima ubicata nella zona inferiore al vano scala, di superficie mq **7,90**.

#### **Gravami**

I beni predetti, Mapp. 340 - Sub 15 e 31 - INTERNO 2, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione del precitato atto di pignoramento trascritto il 9 ottobre 2017 al n. 32020 del Reg. par., nonché delle seguenti ulteriori formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 25 luglio 2008 al n. 10124 del Reg. part., per complessivi Euro 8.000.000,00 (ottomilioni/00), a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", con sede in Siena, a garanzia di un mutuo di originari Euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), concesso con Atto a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni in data 24 luglio 2008, rep. n. 42325/22655 gravante sulle particelle 329, 330 e 308, catasto terreni;

- frazionamento in quota, annotato in data 25 novembre 2009 al n. 12798 del Reg. part., Atto a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni in data 3 novembre 2009, rep. n. 43833/23698, con il quale è stato attribuito la quota di mutuo di Euro 100.000,00 (centomila/00), garantito da ipoteca, iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 25 luglio 2008 al n. 10124 di formalità, per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila/00).

#### **Dati Catastali e Confini**

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Primo, interno 2, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 15 per l'abitazione/cantina e subalterno n. 31 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 68 mq, totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita catastale € 216,91. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale € 62,80.

L'immobile confina con le abitazioni poste sullo stesso piano, interno 1 (sub. 14) e interno 3 (sub. 16) e relativo corridoio condominiale.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Abitazione	59,15	100%	59,15
Terrazzo - Balcone - Giardino			
30% fino a 25 mq	15,90	30%	4,77
10% oltre i 25 mq		10%	0,00
Cantina			
50% se comunicante all'u.i.			
25% se non comunicante all'u.i.	7,90	25%	1,98
Box	21,00	50%	10,50
<b>TOTALE Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>			<b>76,40</b>

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE

Superficie ragguagliata mq.	Valore medio di mercato	VALORE IMMOBILIARE
76,40	€ 1.050,00	<b>€ 80.220,00</b>

Il più probabile valore di mercato da considerare per l'appartamento stimato, Piano Primo e Interrato, Foglio 20, Mapp. 340 - Sub 15 e 31 – INTERNO 2, in stato libero, è pari ad euro **80.000,00** in cifra tonda.

#### LOTTO A1 - INTERNO 16 - PIANO TERZO, SOFFITTA E INTERRATO, FOGLIO 20, MAPP. 340 - SUB 29 E 45

L'appartamento è posto al piano terzo dell'edificio A1 con l'accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale. Sono presenti sullo stesso piano altre n. 5 unità immobiliari, adibite anch'esse ad abitazione e sono distinte da una numerazione interna, l'interno 16 è il bene in disamina.

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno – pranzo, angolo cottura, 2 camere da letto e 2 bagni. Occupa una superficie complessiva lorda di mq. **77,00**, un'altezza d'interpiano di ml 2,70.

Al servizio dell'appartamento è presente un balcone piastrellato, della superficie di mq **11,25**.

Il materiale impiegato per il rivestimento interno è in buone condizioni.

Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, di dimensione cm 33 x 33, di ceramica di formato cm 15 x 15 sui rivestimenti delle pareti della cucina e cm. 20 x 20 nei bagni, sia sui pavimenti che sui rivestimenti murali.

Il bagni sono dotati di tazza, bidet, lavabo, doccia e vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili manuali, le porte interne di legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

Al servizio dell'appartamento vi sono i seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

L'appartamento, di proprietà della cooperativa, è libero e in buono stato di mantenimento e di conservazione.

Come pertinenze dell'abitazione vi sono:

- al quarto e ultimo piano dell'edificio A1, una mansarda, comunicante direttamente con il piano sottostante, costituita da un unico vano, con una superficie complessiva lorda di mq. **44,20** con altezza massima di ml 2,20. Il piano è sufficientemente illuminato e areato grazie a 2 finestre a tetto, del tipo "Velux" con vetrocamera e profilati di legno interno e alluminio esterno. La porta d'ingresso è del tipo blindata.

- al piano interrato, non comunicante direttamente all'abitazione, il box auto della superficie complessiva di mq **26,00**.

### Gravami

I beni predetti, Mapp. 340 - Sub 29 e 45 - INTERNO 16, risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da canoni, livelli, servitù passive e vincoli di indivisibilità, ad eccezione del precitato atto di pignoramento trascritto il 9 ottobre 2017 al n. 32020 del Rep. part., nonché delle seguenti ulteriori formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 24 settembre 2008 al n. 10124 del Rep. part., per complessivi Euro 8.000.000,00 (ottomilioni/00), a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.", con sede in Siena, a garanzia di un mutuo di originari Euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00), concesso con Atto a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni in data 24 luglio 2008, rep. n. 42325/22655 gravante sulle particelle 329, 330 e 308, catasto terreni;

- frazionamento in quota, annotato in data 25 novembre 2009 al n. 12798 del Reg. part., Atto a firma del Notaio Ungari Trasatti Giovanni in data 3 novembre 2009, rep. n. 43833/23698, con il quale è stato attribuito la quota di mutuo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), garantito da ipoteca iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 25 luglio 2008 al n. 10124 di formalità, per complessivi Euro 300.000,00 (trecentomila/00);

### Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Palestrina (RM), Via Prenestina Nuova civico 86/A, Piano Secondo, interno 16, lotto A1, Foglio di Mappa 20, p.lla n. 340, subalterno n. 29 per l'abitazione/mansarda e subalterno n. 45 per il Box al Piano interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 325,37. Per il box, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 72,72.

L'immobile confina con le abitazioni poste sullo stesso piano, interno 11 (sub. 24) e interno 15 (sub. 28) e con il vano scala e relativi distacchi.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Abitazione	77,00	100%	77,00
Terrazzo - Balcone - Giardino			
30% fino a 25 mq	11,25	30%	3,38
10% oltre i 25 mq		10%	0,00
Sottotetto			
50% se comunicante all'u.i.	44,20		
25% se non comunicante all'u.i.		25%	0,00
Box	26,00	50%	13,00
<b>TOTALE Superficie commerciale lorda ragguagliata</b>			<b>93,38</b>

### DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE

Superficie ragguagliata mq.	Valore medio di mercato	VALORE CAPITALE
93,38	€ 1.050,00	<b>€ 98.049,00</b>

Il più probabile valore di mercato da considerare per l'appartamento stimato, in stato libero, è pari ad euro **98.000,00** in cifra tonda.

**CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, in riferimento alla data attuale, il valore delle singole unità immobiliari e di tutti gli elementi che influenzano il valore venale dell'immobile, posizionamento, accessibilità all'area e considerazioni di carattere generali che condizionano il mercato, non per ultimo le difficoltà economiche del momento, il più probabile valore di mercato suddivisi in 3 lotti, per gli immobili di Via Prenestina Nuova a Palestrina (RM), è pari a:

<b>INTERNO 1 - PIANO PRIMO e INTERRATO, F. 20, MAPP. 340 - SUB 14 e 30</b>
<b>90.000,00 €</b>

<b>INTERNO 2 - PIANO PRIMO e INTERRATO, F. 20, MAPP. 340 - SUB 15 e 31</b>
<b>80.000,00 €</b>

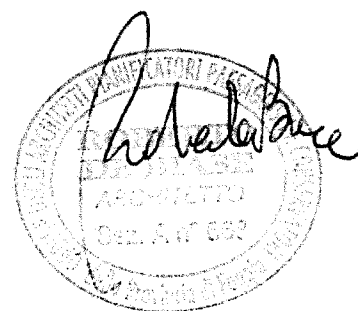
<b>INTERNO 16 - PIANO TERZO, SOFFITTA E INTERRATO, F. 20, MAPP. 340 - SUB 29 e 45</b>
<b>98.000,00 €</b>

I valori stimati risultano essere inferiori ai Prezzi Massimi di Cessione del Programma Costruttivo stabiliti con il P.d.Z. Boccapiana Comune di Palestrina per i comparti A1 e A2, Zona C6/1 per la costruzione di n. 32 alloggi, depositati presso il Comune di Palestrina, prot. 781 del 18.01.2013.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Troia (FG), lì 30 Novembre 2019

Il Tecnico  
(Dott. Arch. Roberto de Biase)



Croh 1000/19



# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FOGGIA

## Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

L'anno 201\_\_ addi - 3 DIC. 2019 del mese di \_\_\_\_\_

Nell'Ufficio del Giudice di Pace di Foggia si è presentato l'arch. Roberto de Biase, nato a Foggia il 28 Febbraio 1964 e residente in Troia (FG) in via Roma 194, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale redatta nell'interesse del Commissario Liquidatore dott. Matteo Cuttano.

Si invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

*"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".*

Il sottoscritto, *Roberto de Biase*  
Architetto  
(Dott. Vincenzo Lucisa)



L.C.S.  
*Roberto de Biase*

