



MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

SCIoglimento

[REDACTED]



COMMISSARIO LIQUIDATORE: AVV. [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

ROMA CAPITALE FOGLIO N. 1126 P.LLE 1684,1711,1713



C.T.U Geometra Antonella Pizzicaroli

[REDACTED]

[REDACTED]



A) PREMESSA

La sottoscritta geometra Antonella Pizzicaroli, [REDAZIONE], [REDAZIONE] iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Roma al n. [REDAZIONE] con studio professionale in [REDAZIONE], veniva conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe. Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha disposto lo scioglimento per atto di autorità ai sensi dell'art.2545 septesdecies c.c. della cooperativa in oggetto, nominava Commissario Liquidatore l'avv. [REDAZIONE] che a sua volta nominava la sottoscritta alla redazione della perizia di stima degli immobili siti nel comune di Roma Capitale foglio n. N. 1126 P.LLE 1684,1711,1713. Il Commissario Liquidatore conferiva l'incarico: **di redigere la relazione di stima dei beni immobili intestati alla procedura e precisamente i tre appezzamenti di terreno, censiti nel catasto terreni di Roma Capitale foglio 1126, particelle 1684,1711 e 1713.**

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto C.T.U. a seguito di comunicazione effettuava accesso nei luoghi oggetto della consulenza alle ore 10,00 del giorno 09-01-2024 con il Commissario Liquidatore avv. [REDAZIONE] per individuare gli immobili e verificare lo stato dei luoghi, ulteriore accesso in data 01.02.2024 alle ore 10,00:

1. Gli immobili oggetto della consulenza sono ubicati tra via Guglielmo Letteri sul lato sud-est e via Franco Chiletto e via Franco Caprioli sul lato nord-ovest.
2. Non si è potuto accedere materialmente ai terreni in quanto si trovano, presumibilmente quale fondo intercluso, tra due file di villini totalmente recintati.
 - foglio n. 1126 p.lla n. 1684 sem.cl. 3 sup. 400 mq. redd. Dom.€ 3,62, redd. Agr.E 1,55.
 - foglio n. 1126 p.lla n. 1711 sem.cl. 3 sup. 695 mq. redd. Dom.€ 6,29, redd. Agr.E 2,69.
 - foglio n. 1126 p.lla n. 1713 sem.cl. 3 sup. 225 mq. redd. Dom.€ 2,04, redd. Agr.E 0,87.Totale superficie mq. 1.220

Tutto ciò premesso e riferito, il sottoscritto professionista procedeva alla stesura della consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

1. La documentazione (Estratto e planimetrie catastali riferiti all'immobile risultano completi.
2. Gli accessi presso gli immobili sono stati effettuati alle ore 10,00 del giorno 09-01-2024 e il 01.02.2024 alle ore 10,00.
3. Il compendio immobiliare oggetto della procedura risulta di proprietà della società [REDAZIONE] CF [REDAZIONE]. I beni oggetto del provvedimento sono identificati ne Comune di ROMA (Rm) via Guglielmo Letteri e precisamente nel N.C.T.

- foglio n. 1126 p.lla n. 1684 sem.cl. 3 sup. 400 mq. redd. Dom.€ 3,62, redd. Agr.E 1,55.
- foglio n. 1126 p.lla n. 1711 sem.cl. 3 sup. 695 mq. redd. Dom.€ 6,29, redd. Agr.E 2,69.
- foglio n. 1126 p.lla n. 1713 sem.cl. 3 sup. 225 mq. redd. Dom.€ 2,04, redd. Agr.E 0,87.

Gli immobili risultano essere in normali condizioni come visibile dalla documentazione fotografica allegata.

5. L'attuale descrizione sopra menzionata corrisponde a quanto riportato in catasto e a quanto contenuto nella procedura. I dati indicati nello scioglimento per atto di autorità consentono l'esatta individuazione dei beni.

Il compendio immobiliare risulta confinare

Per i beni sulla

a N e O p.lla n. 2583 composta da una serie di villini

a E p.lla n. 2638 composta da una serie di villini.

a S p.lla n. 2564 composta da una serie di villini e 2311 per una piccola parte.

La documentazione prodotta risulta essere completa per la identificazione dei beni e risulta la corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi.

Per poter meglio individuare i beni oggetto di C.T.U. se è provveduto a realizzare una mappa con sovrapposizione di quella catastale con quella di Google Maps onde per meglio individuare la posizione delle aree oggetto della consulenza che come già precisato risultano fondo intercluso da altre proprietà.

Non si è riuscito a sapere dell'esistenza di eventuali cubature residue da poter realizzare nella lottizzazione, che comunque andrebbero ridistribuite per tutta la lottizzazione e non solo per questa superficie residua.

11. La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del suo valore di mercato o valore venale.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo.

Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, è stato scelto quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche.

I prezzi conosciuti devono risultare il più possibile da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

Riguardo al compendio immobiliare in esame, è stato rilevato il prezzo di mercato più probabile di beni simili a quello da stimare su dati forniti dalle agenzie immobiliari rilevati nel borsino delle loro riviste mensili del luogo per le pertinenze, compravendute di recente e situati nella stessa zona o in zone con caratteristiche simili e anche consultando il sito dell'Agenzia del Territorio OMI banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Roma (zona Torrino).

Le caratteristiche intrinseche di cui è stato tenuto conto sono quelle dell'immobile nello stato in cui si trova; le caratteristiche estrinseche considerate sono quelle dell'immobile in rapporto ai servizi con l'esterno.

Nel caso in esame, il terreno, in base alle considerazioni sopra descritte e tenendo conto del fatto che trattasi come già detto di fondo intercluso tra due file di villette, non è accessibile in quanto totalmente recintato. Il valore che ritiene appropriato adoperare al mq., sebbene i valori OMI dei terreni agricoli municipio n. IX sono pari a euro 3,42 mq., debba tenere in considerazione la posizione in cui si trova (tra due schiere di villette, pur essendo fondo intercluso ma potenzialmente utilizzabile, anche se probabilmente da frazionare per eventuale cessione singolarmente ai proprietari), nel centro urbano in zona edificata. Il terreno stesso può essere utilizzato come pertinenza delle abitazioni, ampliando la corte di ogni villino.

Ovviamente, gli unici interessati ad un eventuale acquisto sono i proprietari delle abitazioni i cui giardini confinano con i suddetti terreni.

Le superfici commerciali sono rilevate dalle visure catastali, il valore al mq è attribuito alla superficie risultante dalle stesse per cui si ritiene che il suo valore di mercato possa ritenersi congruo per € 15,00 al mq.

La superficie complessiva delle p.lle in oggetto COMUNE DI ROMA F. n. 1126 p.lle 1684-1711-1713 è pari a mq. 1.220.

Valore complessivo terreni

Mq. 1.220 x € 15,00 = € 18.300 (diciottomilatrecento/00)

Questo quanto dovuto ad espletamento dell'incarico ricevuto, si resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione

1. Nomina del Commissario Liquidatore
2. Verbali di accesso
3. Visure catastali storiche, planimetrie e estratti di mappa
4. Sovrapposizione mappa catastale e Google Maps
5. Documentazione fotografica.
6. Nota spese e competenze

Cerreto Laziale 16.02.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Antonella Pizzicaroli



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

CRON. N. 1566/24

L'anno 2024, il giorno 01 del mese di Marzo in Tivoli, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, davanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso/a

Geom. Antonella Pizzicaroli, nato/a [REDACTED], residente a

Identificato con documento Carta D'identità rilasciato il [REDACTED], da Comune di

il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia compilata per incarico di

Avv. [REDACTED] Commissario Liquidatore

Il/La richiedente, previe le ammonizioni di legge, presta giuramento ripetendo la formula che segue:

“Giuro di avere svolto l'incarico affidatomi bene e fedelmente al solo scopo di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO
[REDACTED]

Il Cancelliere Roberto
[REDACTED]

IL FUNZIONARIO
[REDACTED]

Nota Bene: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.





15-Gen-2024 16:15:49
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProt.collo pratica T302600/2024
Comune: (RM) ROMA/C
Foglio: 1126 All: B

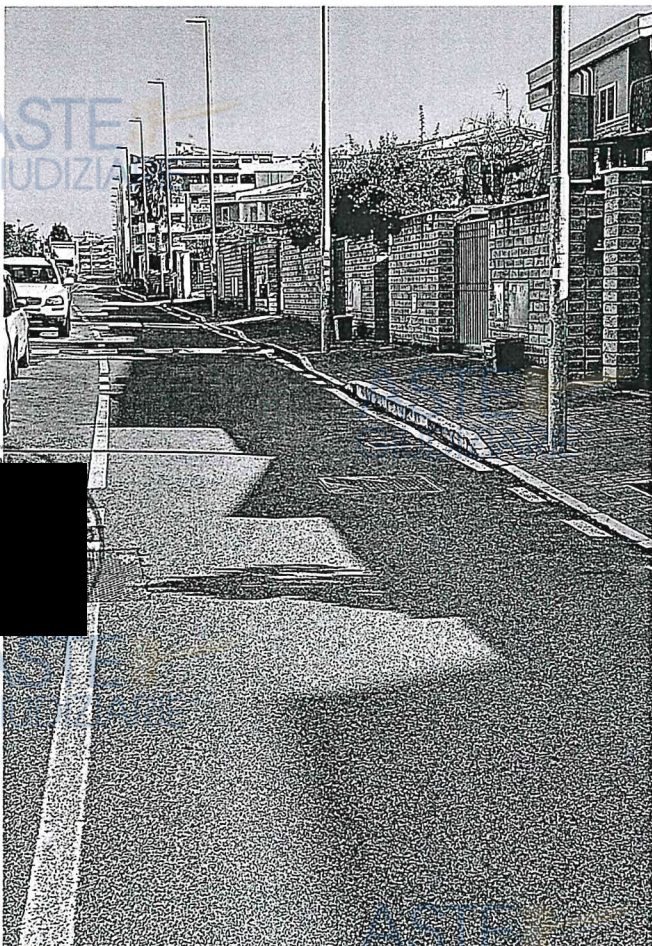
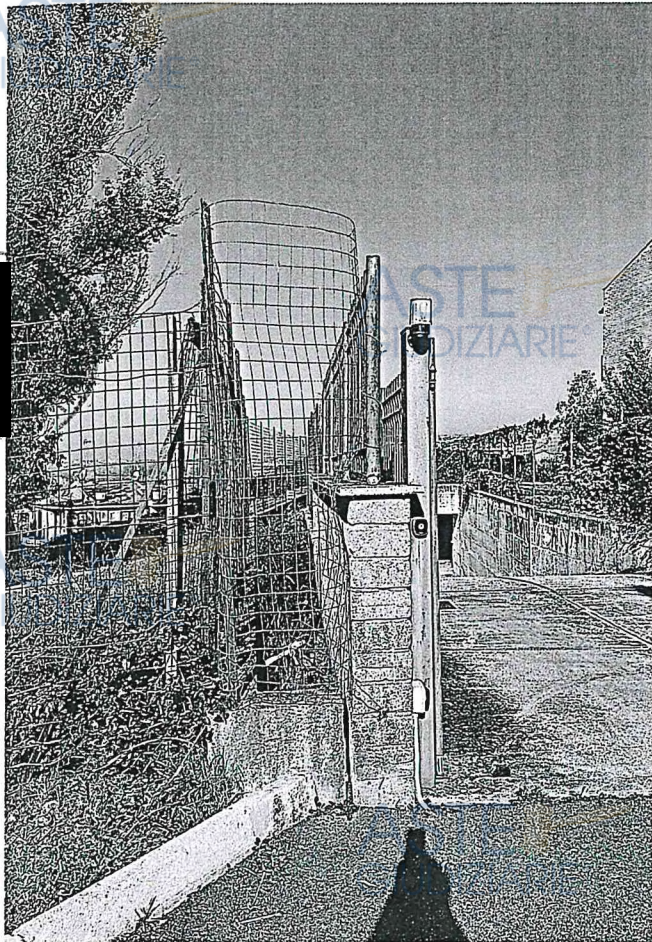
Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

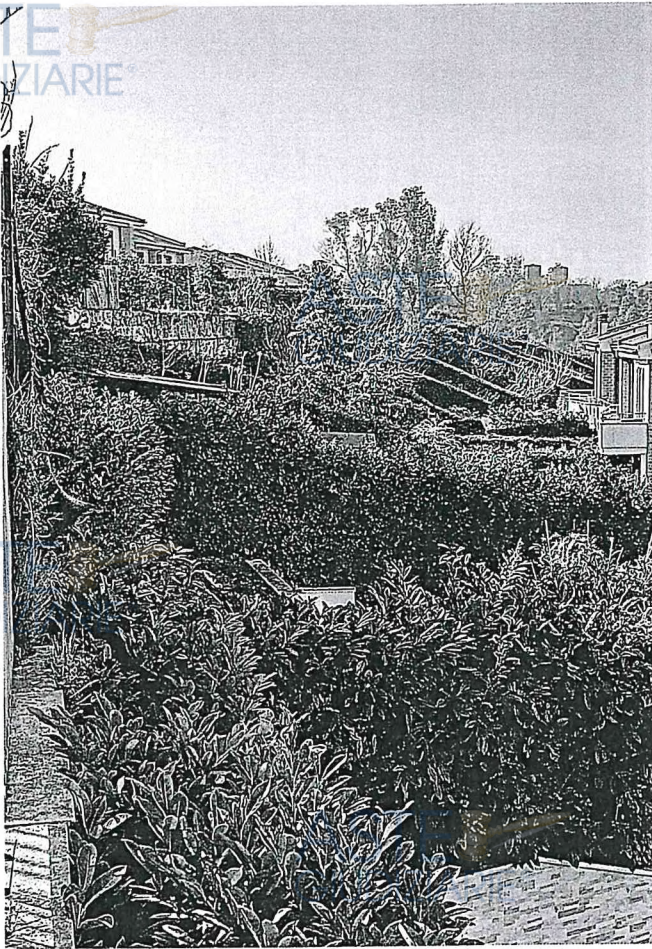
Pubblicazione sul BUR
n. del

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 13 PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV) Comuni di: ROMA				REGIONE AGRARIA N°: 14 PORTO EMACCARESE (XXVII,XXVIII,XXIX,XXXII,XXXIV E FIUMICINO) Comuni di: ROMA, FIUMICINO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	8000				8300			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10200				11700			
BOSCO MISTO	8000				8300			
CANNETO	8100				8500			
FRUTTETO	35100				41000			
INCOLTO PRODUTTIVO	5700				6000			
ORTO	40800				48000			
ORTO IRRIGUO	60800				71000			
PASCOLO	12100				13600			
PASCOLO ARBORATO	12100				13600			
PASCOLO CESPUGLIATO	12100				13600			
PRATO	29400				35000			
SEMINATIVO	34200				40000			
SEMINATIVO ARBORATO	35100				41000			
SEMINATIVO IRRIGUO	44600				52000			
ULIVETO	25100				27400			
VIGNETO	44600				49000			



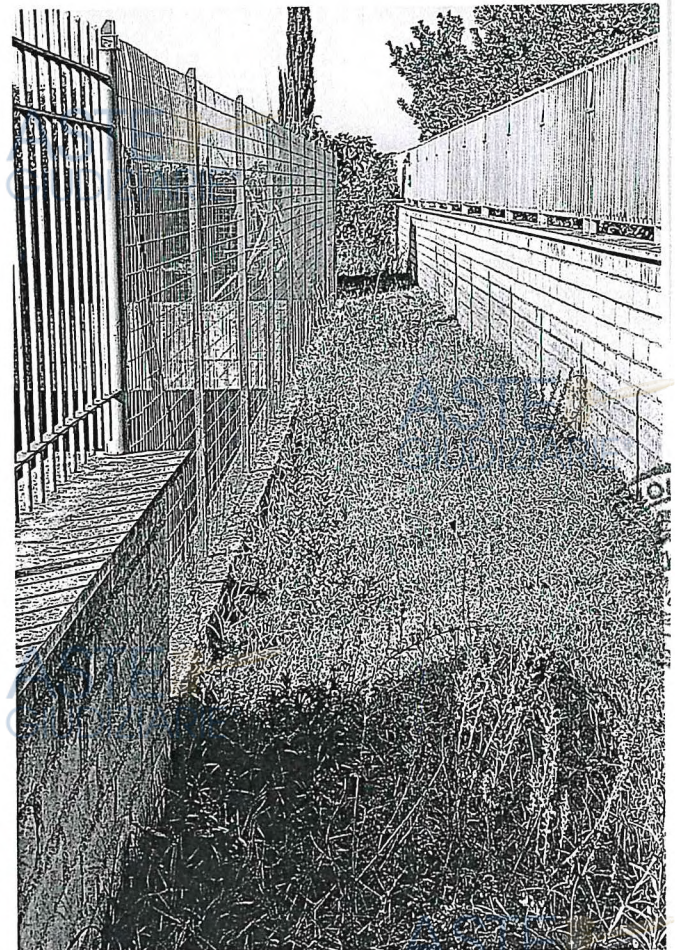
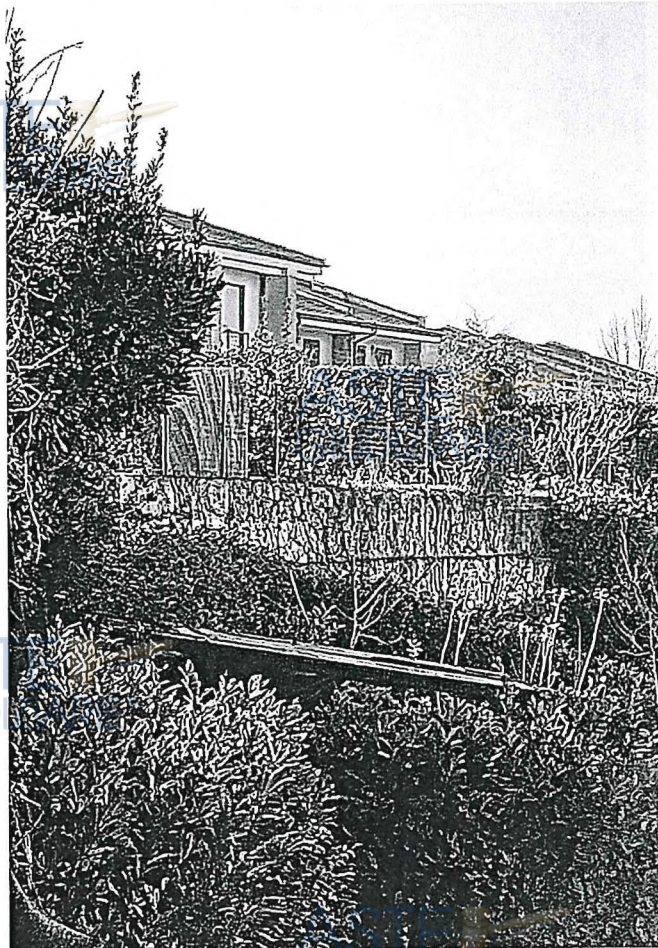


ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUD

ASTE
GIUD



ASTE
GIUD

SOVRAPPOSIZIONE FOGLIO CATASTALE CON MAPPA GOOGLE VIA G. LETTERI ROMA FOGLIO N. 1126 P.LLE 1684-1711-1713

