

TRIBUNALE DI VELLETRI



Sezione Fallimentare

“Fallimento R.G. 17 - 2020

Sentenza n°16/2020 del 18 Febbraio 2020

G.D. Dott.ssa Francesca Aratari

Curatore Fallimentare Dott. Tadeusz Krzysztofiak



Relazione Tecnico – Estimativa

Velletri, li 31 Ottobre 2021

Il CTU

Geom. Alessandro Andreozzi



Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

Relazione di Stima



Il Giudice Delegato **Dott.ssa Francesca Aratari** del Tribunale di Velletri (Rm) il giorno 10 Maggio 2021 su proposta del Curatore Dott. Tadeusz Krzysztofiak ha nominato il sottoscritto **Geom. Alessandro Andreozzi** studio professionale in Velletri (Rm) in **Viale dei Volsci n°71 Cap 00049**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura concorsuale indicata per la redazione della perizia estimativa degli immobili siti in Anzio Via Bengasi 20 intestati alla società

Detta nomina veniva notificata in data 11 Maggio 2021

Quadro delle Attività Svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- Studio dei documenti di causa presenti nel fascicolo;
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali (cfr. verbale inizio delle operazioni peritali e di sopralluogo del 24.05.2021);
- Rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di valutazione;
- Reperimento delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- Studio del quadro normativo comunale, regionale e nazionale relativo alle consistenze dell'immobile;
- Redazione e graficizzazione del rilievo fotografico;
- Redazione di planimetria con graficizzazione delle consistenze

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

- rilevate;

- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elenchi descritti;

- Stesura finale della relazione e dei relativi allegati.

Nel corso delle operazioni peritali è stata acquisita la documentazione di cui all'elenco allegato

Premessa

In adempimento all'incarico conferitomi, **il sottoscritto CTU, dopo aver preso visione degli atti della procedura fallimentare, dava inizio alle operazioni peritali** e per poter rispondere compiutamente ai quesiti posti **ha eseguito indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, e presso gli Uffici del Comune di Anzio (Rm)**

Dalla documentazione acquisita atti si deduce che la _____ è proprietaria dei seguenti **immobili ubicati nel territorio del Comune di Anzio e precisamente:**

▪ **Comune di Anzio (Rm):**

- **Locale di deposito** distinto al foglio 18, p.lla 254, sub 507, Anzio (Rm) Via Bengasi, 20, Piano S1 cat. C/2, classe 5, 41 mq, Euro 266,80;

- **Locale di deposito** distinto al foglio 18, p.lla 254, sub 508, Anzio (Rm) Via Bengasi, 20, Piano S1, cat. C/2, classe 4, 75 mq, €418,33;

- **Locale di deposito** distinto al foglio 18, p.lla 254, sub 509, Anzio (Rm) Via Bengasi, 20, Piano S1, cat. C/2, classe 3, 467 mq, Euro

2.218,91;

- **Locale commerciale destinato a negozio** distinto al foglio 18, p.lla 254, sub. 502, Anzio (Rm) Via Bengasi, 20, Piano T, cat. C/1, classe 4, 341 mq, Euro 8.647,09;

- **Locale commerciale destinato a negozio** distinto al foglio 18, p.lla 254, sub 504, Anzio (Rm) Via Bengasi, 20 - Piano T - S1, cat. C/1, classe 4, 160 mq, Euro 4.057,29.

Per poter prendere visione degli immobili e rilevarne la loro consistenza, il sottoscritto CTU ha provveduto a fissare, previo avviso alle parti, accesso per il giorno 24 Maggio 2021.

Le risultanze dell'accesso sono contenute nel relativo verbale redatto in pari data e che qui di seguito sinteticamente si riporta:

• **accesso eseguito il giorno 24 Maggio 2021 alle ore 9,30** dove oltre al sottoscritto CTU erano presenti:

- Sig. _____ – Amministratore Unico della
- Geom. Vernile Renato – affittuario subalterni 507/508/509
- Sig. _____ – dipendente della mega ufficio srl affittuario dei subalterni 502 e 504

Alla presenza continua degli intervenuti si è provveduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari, a rilevare la loro consistenza e le caratteristiche costruttive, gli impianti presenti e lo stato di occupazione.-

Velletri, li 24 Maggio 2021

f.to Il CTU

Geom. Alessandro Andreozzi

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

Quesiti

Lo stimatore dovrà:

- 1) verificare la provenienza ventennale;
- 2) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
- 3) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, etc);
- 5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amm.ne

competente, della relativa richiesta:

6) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

7) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

8) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

9) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente nonché

lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

10)dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

11)accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire i contratti di

locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili al

fallimento (registrati in data antecedente la sentenza di fallimento)

indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia

ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato

dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12)segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

13)indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare

l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare

l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o

usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

riscatto;

14)determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e

compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione

delle fonti cui si è fatto riferimento.

15)allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed

esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli

ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali

pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione

dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la

principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto
(anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e
privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone
e/o:

16) planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,
essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su
internet);

allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,
- b. visure catastali per attualità,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),
- d. certificazione energetica,
- e. servizio fotografico;
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Velletri, lì 11 Agosto 2021

Il CTU

Geom. Alessandro Andreozzi

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1

1) verificare la provenienza ventennale;

I beni costituenti la massa fallimentare sono pervenuti alla Società giusto atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Vittorio Terzi di Anzio, in data 14.10.1989 repertorio n. 5430 raccolta 3547 registrato ad Anzio il 30.10.1989 al n. 923 serie 1 V. Con detto atto la Società : vendeva alla :

- l'intero piano seminterrato della superficie di mq.694 (seicentonovantaquattro) con annessa rampa carrabile (gia sub.8) , nonché,
- l'intero piano terreno (collegato con il sottostante mediante scala interna e montacarichi) di circa mq. 550 (Cinquecentocinquanta) con annessa piccola area scoperta (già sub. 7) .

Nella vendita è compresa l'area a parcheggio antistante il piano terreno e prospiciente Via Bengasi. (sub.9)

Detti beni denunciati all'UTE di Roma il data 22.06.1989 prot. 59169 partita 8067 e successiva variazione in data 26.09.1989 prot. 099038 per ampliamento della corte sono identificati con i subalterni 6, 7, 8, 10, 57 mentre l'area a parcheggio con il subalterno 9.-

Con il medesimo atto, a valere per aventi causa a qualsiasi titolo le parti hanno riconosciuto e convenuto che il terrazzo a livello delle soffitte è gravato da servitù a favore dei locali distinti con i subalterni 7 ed 8 per l'installazione e la manutenzione di insegne e simili di

qualunque specie e natura così come indicata all'art. 7 ed in colore rosso nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui all'atto depositato presso il Notaio Vittorio Terzi repertorio 5429 raccolta 3546 registrato ad Anzio il 30.10.1989 al n. 619 serie 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2 il 02.11.1989 al n. 39890 RG e n. 27471 RP.-

2) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

Dall'esame della documentazione acquisita è stato possibile verificare ed accertare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale risultante al momento della stipula dell'atto di compravendita del 14.10.1989 rep. 5430 del Notaio Dott. Vittorio Terzi. E' necessario precisare che gli attuali identificativi risultano variati per effetto di alcuni lavori eseguiti nel corso del tempo relativi alla diversa distribuzione degli spazi interni frazionamenti etc., giustificati dai titoli abilitativi che sono illustrati in risposta al

successivo quesito n. 7.

Successivamente ed all'attualità, sono stati posti in essere ulteriori attività edilizie non autorizzate, che hanno parzialmente modificato la consistenza delle unità immobiliari rispetto alle planimetrie identificative così come rilevate in sede di accesso. Dette difformità consistenti nella diversa distribuzione di spazi interni e frazionamenti, realizzati in pannelli in cartongesso, a fronte di regolarizzazione edilizia mediante CILA in sanatoria, possono essere ripristinati in conformità alle planimetrie catastali depositate e censite con la variazione del 22.06.2016 e prot. RM 0392664 in atti dal 24.06.2016.

Le ridette difformità sono state così individuate:

- piano seminterrato al subalterno 507, aperture di vano porta verso i subalterni 509, 508 e 504 e chiusura del vano scala del sub 504, rendendolo comunicante a tutti i subalterni descritti; chiusura del vano montacarichi tra il subalterno 509 e 504;

l'eliminazione di tali incongruenze, potrà avvenire mediante la rimozione dei vani porta e successiva realizzazione in pannelli prefabbricati di cartongesso - in analogia alla divisione originaria - in modo da ripristinare le unità immobiliari in conformità dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Anzio ed alle planimetrie catastali depositate in banca dati del Catasto Fabbricati..

Si ritiene utile segnalare che per l'esecuzione di tali lavorazioni si è prevista una spesa forfettaria di circa €. 15.000,00 oltre IVA mentre per la sua attuazione, sarà necessario attivare procedura edilizia - CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. art. 22 - con un

presunto costo per la figura professionale tecnica abilitata di circa €.2.800,00; detti importi saranno decurtati dal valore degli immobili determinato in risposta al successivo quesito n. 12.

3) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come precedentemente riferito in risposta al quesito 2) sono state accertate delle piccole difformità alle unità immobiliari rilevate. Invero si ritiene di non procedere ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento allo stato attuale poiché le stesse, proprio per la loro modesta entità, comporterebbero una diversa consistenza non utile e proficua per la vendibilità dei beni. Pertanto si ritiene di dover confermare la consistenza immobiliare, prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle planimetrie catastali ed ai titoli abilitati rilasciati dal Comune di Anzio, così come indicato in risposta al quesito 2).

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, etc);

Dagli accessi eseguiti in data 19.05.2021 e 21.05.2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per il periodo dal 02.01.1973 al 21.05.2021 è stato possibile accertare le seguenti iscrizioni e

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

trascrizioni pregiudizievoli:

a) ISCRIZIONI

1. Ipoteca volontaria del 20.12.1989 R.P. 8361 R.G. 47453

derivante da contratto finanziamento a rogito notaio Dott.

Vittorio Terzi di Roma rep. 20672 del 18.12.1989 per l'importo

di £. 670.000.000 (pari ad €346.026,12) per capitale e per

£.670.000.000 (pari ad €346.026,12) per interessi,

commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di

£.1.340.000.000 (pari ad €692.052,24) a favore di

Mediocredito del Lazio (C.F. 01023740580)

2. Ipoteca volontaria del 13.12.1991 R.P. 8940 R.G. 54640

derivante da contratto finanziamento a rogito notaio Dott.

Marco Ieva di Roma rep. 876 del 10.12.1991 per l'importo di

£.400.000.000 (pari ad €206.582,76) per capitale e per

£.400.000.000 (pari ad €206.582,76) per interessi,

commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di

£.800.000.000 (pari ad €413.165,52) a favore di Interbanca

Banca per finanziamenti a medio e lungo termine con sede in

Milano (C.F. 00776620155);

3. Ipoteca volontaria del 23.11.1996 R.P. 6121 R.G. 41019

derivante da contratto di mutuo a rogito notaio Dott. Paola

Cardelli di Roma rep. 6202 del 22.11.1996 per l'importo di

£.400.000.000 (pari ad €206.582,76) per capitale e per

£.800.000.000 (pari ad €413.165,52) per interessi,

commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnico – Estimativa
Fallimento n°17/2020

£.1.200.000.000 (pari ad €. 619.748,28) a favore di Interbanca

Banca per finanziamenti a medio e lungo termine con sede in
Milano (C.F. 00776620155);

4. **Ipoteca volontaria** del 13.06.2001 R.P. 4889 R.G. 22107

derivante da contratto di mutuo a rogito notaio Dott. Vittorio

Terzi di Anzio rep. 13827 del 12.06.2001 per l'importo di

£.600.243.700 (pari ad €.310.000,00) per capitale e per

£.600.243.700 (pari ad €.€310.000,00) per interessi,

commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di

£.1.200.487.400 (pari ad €. 620.000,00) a favore di

Mediocredito Toscano S.p.A. con sede in Firenze

(C.F.00816350482);

5. **Ipoteca volontaria** del 20.10.2008 R.P. 13326 R.G. 62273

derivante da contratto di mutuo a rogito notaio Dott. Arcangelo

Russo di Anzio rep. 50690/7892 del 15.10.2008 per l'importo

di €.931.980,00 per capitale e per €. 743.020,00 per interessi,

commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di €.

1.675.000,00 a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A. con sede

in Milano (C.F.08226630153);

6. **Ipoteca giudiziale** del 21.06.2018 R.P. 5130 R.G. 30074

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri

n. 281 rep. 2490 del 08.06.2018 per l'importo di €.97.462,92

per capitale e per €. 12.537,08 per interessi, commissioni,

spese etc. per l'importo complessivo di €. 110.000,00 a favore

di Banca Popolare del Lazio S.Coop.p.A. con sede in Velletri

Il CTU Geom. **Alessandro Andreozzi**
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

(C.F.04781291002);

7. Ipoteca giudiziale del 04.11.2019 R.P. 9657 R.G. 53854

derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri n. 281 rep. 453 del 08.06.2018 per l'importo di €.9.802,77 per capitale e per €. 2.197,23 per interessi, commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di €. 12.000,00 a favore di Cinti

Renato nato ad Anzio il 15.05.1985

(C.F.CNTRNT85E15A323V);

8. Ipoteca giudiziale del 20.01.2020 R.P. 279 R.G. 2291

derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Velletri n. 283 rep. 14742 del 17.12.2019 per l'importo di €.35.178,22 per capitale e per €. 9.821,78 per interessi, commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di €.45.000,00 a favore di Cinti Renato nato ad Anzio il 15.05.1985 (C.F.CNTRNT85E15A323V);

b) TRASCRIZIONI:

1. Atto giudiziario del 22.09.2020 R.P. 26429 R.G. 37600

derivante da sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Velletri n. 617 rep. 16 / 2020 del 04.02.2020 a favore di Massa dei Creditori del fallimento

5) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione*

da parte dell'Amministrazione competente, della relativa

richiesta;

Come risulta dalla documentazione allegata alla presente relazione si è provveduto ad acquisire la documentazione Catastale idonea all'individuazione e corretta identificazione di ciascun bene della massa fallimentare consistente in :

- visure storiche catastali;
- elaborati planimetrici;
- planimetrie catastali.

Si è provveduto inoltre ad eseguire accesso agli atti presso il Comune di Anzio per l'acquisizione dei titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione dell'edificio e di ogni altra procedura edilizia che ne hanno legittimato la sua realizzazione consistente in:

- licenze di costruzione
- concessioni edilizie
- permessi di costruire
- D.I.A. e/o SCIA
- Certificato di agibilità
- elaborati grafici illustrativi e prescrittivi
- relazioni e collaudi.

6) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In base ai titoli edilizi abilitativi acquisiti, si è potuto accertare che la destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Anzio per gli immobili risulta commerciale per quanto attiene a

quelli ubicati al piano terra distinti al foglio 18 particella 254 sub 502 e 504 (Cat. C1), mentre per quelli ubicati al piano seminterrato distinti al foglio 18 mappale 507, 508, 509 a locali di deposito e/o magazzino (Cat. C2).

L'attuale destinazione degli immobili risulta conforme per le unità immobiliari al piano terra mentre risultano parzialmente difformi per quelle ubicate al piano seminterrato dove trovano destinazione una parte ad uso ufficio e la restante parte a locali di deposito e/o magazzino.

7) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Come è stato possibile accertare l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di Anzio:

- **Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili** n. 9570 del 28.06.1976;
- **Concessione edilizia** n. 9071/9570 n. 213/87 del 15.12.87

variante in corso d'opera;

- **Concessione edilizia n.13039/9570 del 06.07.1989**

variante in corso d'opera;

- **Dichiarazione inizio e fine lavori 10.09.1979 al**

04.09.1989;

- **Autorizzazione abitabilità** rilasciata dal Comune di Anzio del 12.06.1990;

- **D.I.A. prot. 55043 del 10.12.2013** ai sensi della L.R.

21/2009 per cambiamenti interni riguardante la posizione

dei tramezzi e frazionamento del locale magazzino in due

unità;

- **S.C.I.A. prot. 12491 del 21.03.2016** per frazionamento

unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni;

- **S.C.I.A. prot. 18964 del 04.04.2018** per ristrutturazione

facciate edificio e successiva comunicazione di fine lavori

in data 03.04.2019 prot. 18307;

Come anticipato in risposta al quesito n. 2), successivamente, sono

stati posti in essere ulteriori attività edilizie non autorizzate, che

hanno parzialmente modificato la consistenza delle unità immobiliari

rispetto alle planimetrie identificative così come sono state rilevate in

sede di accesso. Di quanto riferito precedentemente si ripetono

nuovamente le modifiche e le difformità riscontrate. Le difformità sono

costituite dalla realizzazione della diversa distribuzione di spazi interni

mediante l'impiego di pannelli in cartongesso, che permettono, a

fronte di una regolarizzazione edilizia mediante CILA in sanatoria, il

loro ripristino in conformità alle planimetrie catastali depositate e censite con la variazione del 22.06.2016 e prot. RM 0392664 in atti dal 24.06.2016 nonché con la DIA Prot. 55043 dell'11.12.2013 e successiva DIA del 21.03.2016 prot. 12491 presentata per il frazionamento delle unità immobiliari

Le modifiche sono state così individuate:

- piano seminterrato al subalterno 507, aperture di vano porta verso i subalterni 509, 508 e 504 e chiusura del vano scala del sub 504, rendendolo comunicante a tutti i subalterni descritti; chiusura del vano montacarichi tra il subalterno 509 e 504;

Per l'eliminazione di tali incongruenze si evidenzia che le stesse possono essere eliminate con la rimozione dei vani porta, con la successiva realizzazione in pannelli prefabbricati di cartongesso, ed in analogia alla divisione originaria, in modo da ripristinare le unità immobiliari in conformità dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Anzio ed alle planimetrie catastali depositate. Si segnala inoltre che per l'esecuzione di tali lavorazioni si è prevista una spesa forfettaria di circa €. 15.000,00 IVA compresa mentre la sua attuazione sarà necessario attivare una procedura edilizia - CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. art. 22 - con un presunto costo per la figura tecnica professionale abilitata di circa €. 2.800,00 oneri compresi .-

Per quanto sopra esposto fermo restando l'applicazione del combinato disposto dagli art.46 comma 5° DPR 380/01 ed art. 40 comma 6° della Legge 28.02.1985 n.47, il sottoscritto ha ritenuto

Il CTU Geom. **Alessandro Andreozzi**
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it



sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, applicabile la procedura CILA a sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo rilasciato di cui alle DIA Prot. 55043 dell'10.12.2013 e successiva S.C.I.A. del 21.03.2016 prot. 12491.-

8) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Gli immobili commerciali individuati al piano terra e censiti al foglio 18 particella 254 subalterni 502 e 504 seppur oggetto di contratto di locazione nel quale viene riportato che per gli stessi è stato redatto L'attestato di prestazione energetica, non è stato possibile acquisirli perché non rinvenuti e non rinvenibili nella documentazione in possesso della società e degli affittuari, tanto meno depositati presso la banca dati regionale.

Pertanto si provveduto a redigere il prescritto Attestato di Prestazione Energetica per il locale commerciale identificato al foglio 18 particella 254 sub. 502 e per quello identificato con il subalterno 504 che hanno determinato la seguente classificazione:

- locale commerciale foglio 11 mappale 254 sub 502 Classe G;
- locale commerciale foglio 11 mappale 254 sub 504 Classe G.

9) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

In data 24 Maggio 2021 si è proceduto ad effettuare accesso presso gli immobili per poterne rilevare caratteristiche dimensioni e consistenza redigendo anche copiosa documentazione fotografica.

Tutti gli immobili sono tutti ubicati nel Comune di Anzio in Via Bengasi civico 20 e presentano le medesime modalità costruttive che in ordine generale di seguito si riportano:

strutture

Fondazioni: conglomerato cementizio armato per con plinti e travi rovesce per il fabbricato ed i muri perimetrali contro terra;

Elevazioni: conglomerato cementizio armato per travi e pilastri, solaio intermedio del primo impalcato in predralles, mentre in conglomerato cementizio armato e laterizi forati con travetti prefabbricati rinforzati, per gli altri impalcati;

rifiniture

controsoffitti: lamiera zincata con pannelli in fibra minerale

intonaci: del tipo civile a base cementizia

infissi: esterni in alluminio anodizzato con vetro camera, ed

interni in legno per porte;

impianti elettrico: sottotraccia ed in canalina esterna in lamiera

idrico-sanitario: sottotraccia in tubazioni di ferro ;

riscaldamento: non rinvenuto

gli stessi in conformità ai lotti formati risultano così individuati

Lotto n. 1

1) locale commerciale ubicato in Via Bengasi 20 piano terra

destinato a negozio censito al C.F. del comune di anzio al

foglio18 particella 254 sub. 502 aventi le seguenti

caratteristiche:

- superficie calpestabile mq. 339,05 confinante con distacco su Via Bengasi, sub. 54 area condominiale, altra proprietà della società fallita sub 504, vano scale condominiale sub. 1, salvo altri;
- pertinenze sub. 9 area antistante destinata a parcheggio, rampa di accesso sub. 506 (gia sub. 6), accesso esclusivo sub. 503 (già sub. 10) e servitù al piano terrazzo per l'installazione di insegne e similari di qualunque specie e natura;
- il regolamento di condominio prevedeva una caratura millesimale riferita alla consistenza originaria (subb. 6, 7, 10 e 57) di 385,07 millesimi; per effetto delle variazioni apportate tale regolamento non è stato aggiornato e non risulta l'approvazione del nuovo riparto millesimale;
- mancando agli atti del condominio i criteri di calcolo delle

Il CTU Geom. **Alessandro Andreozzi**
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

tabelle millesimali, si è proceduto a ripartire i millesimi totali (precedentemente attribuiti ai subb. Indicati), proporzionalmente alle rendite catastali delle singole U.I.U., determinando un valore oggettivo per le nuove unità immobiliari, che per il subalterno in esame presenta una caratura di 256,25 millesimi;

Lotto n. 2

2) locale commerciale ubicato in Via Bengasi 20 piano terra e piano sottostrada destinato a negozio censito al C.F. del comune di anzio al foglio18 particella 254 sub. 504 graffato al 505 aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie calpestabile mq. 199,35 confinante con distacco su viale condominiale, distacco verso area a parcheggio condominiale, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 502, vano scale condominiale sub. 1, salvo altri;
- pertinenze sub. 9 area antistante destinata a parcheggio, rampa di accesso sub. 506 (gia sub. 6), accesso esclusivo sub. 503 (già sub. 10) e servitù al piano terrazzo per l'installazione di insegne e similari di qualunque specie e natura;
- il regolamento di condominio prevedeva una caratura millesimale riferita alla consistenza originaria (subb. 6, 7, 10 e 57) di 385,07 millesimi; per effetto delle variazioni apportate tale regolamento non è stato aggiornato e non

risulta approvato un nuovo riparto millesimale;

- mancando agli atti del condominio i criteri di calcolo delle tabelle millesimali, si è proceduto a ripartire i millesimi totali (precedentemente attribuiti ai subb. Indicati), proporzionalmente alle rendite catastali delle singole U.I.U., determinando un valore oggettivo per le nuove unità immobiliari, che per il subalterno in esame presenta una caratura di 120,56 millesimi;

Lotto n. 3

3) locale deposito / magazzino ubicato in Via Bengasi 20

piano primo sotto strada censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio18 particella 254 sub. 507 aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie calpestabile mq. 44,98 confinante con distacco su viale condominiale, , distacco verso altra proprietà della società fallita sub 508 e sub 504, distacco verso proprietà condominiale sub. 5, salvo altri;
- pertinenze sub. 9 area antistante Via Bengasi destinata a parcheggio, rampa di accesso sub. 506 (gia sub. 6), e servitù al piano terrazzo per l'installazione di insegne e similari di qualunque specie e natura
- il regolamento di condominio prevedeva una caratura millesimale riferita alla consistenza originaria (subb. 6, 7, 10 e 57) di 385,07 millesimi; per effetto delle variazioni apportate tale regolamento non è stato aggiornato e non

risulta approvato un nuovo riparto millesimale;

- mancando agli atti del condominio i criteri di calcolo delle tabelle millesimali, si è proceduto a ripartire i millesimi totali (precedentemente attribuiti ai subb. Indicati), proporzionalmente alle rendite catastali delle singole U.I.U., determinando un valore oggettivo per le nuove unità immobiliari, che per il subalterno in esame presenta una caratura di 7,93 millesimi;

Lotto n. 4

4) locale deposito / magazzino ubicato in Via Bengasi 20

piano primo sotto strada censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio18 particella 254 sub. 508 aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie calpestabile mq. 73,84 confinante con distacco, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 507, sub 509 e sub 504, salvo altri;
- pertinenze sub. 9 area antistante Via Bengasi destinata a parcheggio, rampa di accesso sub. 506 (gia sub. 6), e servitù al piano terrazzo per l'installazione di insegne e similari di qualunque specie e natura
- il regolamento di condominio prevedeva una caratura millesimale riferita alla consistenza originaria (subb. 6, 7, 10 e 57) di 385,07 millesimi; per effetto delle variazioni apportate tale regolamento non è stato aggiornato e non risulta approvato un nuovo riparto millesimale;

- mancando agli atti del condominio i criteri di calcolo delle tabelle millesimali, si è proceduto a ripartire i millesimi totali (precedentemente attribuiti ai subb. Indicati), proporzionalmente alle rendite catastali delle singole U.I.U, determinando un valore oggettivo per le nuove unità immobiliari, che per il subalterno in esame presenta una caratura di 12,43 millesimi;

Lotto n. 5

5) locale deposito / magazzino ubicato in Via Bengasi 20

piano primo sotto strada censito al Catasto Fabbricati del Comune di Anzio al foglio18 particella 254 sub. 509 aventi le seguenti caratteristiche:

- superficie calpestabile mq. 474,01 confinante con distacco, distacco verso altra proprietà della società fallita sub 508 e sub 504, distacco verso Via Bengasi, Distacco verso viale condominiale sub. 5 salvo altri;
- pertinenze sub. 9 area antistante Via Bengasi destinata a parcheggio, rampa di accesso sub. 506 (gia sub. 6), e servitù al piano terrazzo per l'installazione di insegne e similari di qualunque specie e natura
- il regolamento di condominio prevedeva una caratura millesimale riferita alla consistenza originaria (subb. 6, 7, 10 e 57) di 385,07 millesimi; per effetto delle variazioni apportate tale regolamento non è stato aggiornato e non risulta approvato un nuovo riparto millesimale;

Il CTU Geom. **Alessandro Andreozzi**
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

- mancando agli atti del condominio i criteri di calcolo delle tabelle millesimali, si è proceduto a ripartire i millesimi totali (precedentemente attribuiti ai subb. Indicati), proporzionalmente alle rendite catastali delle singole U.I.U., determinando un valore oggettivo per le nuove unità immobiliari, che per il subalterno in esame presenta una caratura di 65,93 millesimi;

10) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più

lotti:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di cinque lotti così come individuati catastalmente con tutti i relativi usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze

e pertinenze nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali a corpo e non a misura, e risultanti dal seguente prospetto:

• **Lotto n. 1 – locale commerciale destinato a negozio;**

distinto in catasto fabbricati del Comune di Anzio al foglio 18

Particella 254 sub 502 Categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 341

superficie catastale mq. 366 rendita €. 8.647,09;

• **Lotto n. 2 – locale commerciale destinato a negozio;**

distinto in catasto fabbricati del Comune di Anzio al foglio 18

Particella 254 sub 504 graffato al sub. 505 Categoria C/1 classe 4

consistenza mq. 160 superficie catastale mq. 226 rendita €. 4.057,28;

• **Lotto n. 3 – locale deposito / magazzino;**

distinto in catasto fabbricati del Comune di Anzio al foglio 18

Particella 254 sub 507 Categoria C/2 classe 5 consistenza mq. 41

superficie catastale mq. 47 rendita €. 266,80;

• **Lotto n. 4 – locale deposito / magazzino;**

distinto in catasto fabbricati del Comune di Anzio al foglio 18

Particella 254 sub 508 Categoria C/2 classe 4 consistenza mq. 75

superficie catastale mq. 80 rendita €. 418,33;

• **Lotto n. 5 – locale deposito / magazzino;**

distinto in catasto fabbricati del Comune di Anzio al foglio 18

Particella 254 sub 509 Categoria C/2 classe 3 consistenza mq. 467

superficie catastale mq. 514 rendita €. 2.218,90;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire i

contratti di locazione; qualora risultino contratti di

locazione opponibili al fallimento (registrati in data

antecedente la sentenza di fallimento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

È stato accertato che gli immobili risultano occupati; per l'effetto sono stati forniti i relativi contratti di affitto così individuati:

- **contratto di locazione** commerciale sottoscritto in data **16.12.2019 e termine il 15.12.2025** con “Mega Ufficio srls” con sede in Anzio Via Bengasi 20 C.F. 15535541005 per l'immobile censito al Foglio 18 particella 254 sub. 502 Categoria C/1 Cl. 4 consistenza mq. 341, superficie catastale mq..366 Rendita €. 8.647,09 registrato in data 03.01.2020 serie 3 T al n. 17 per l'importo annuo di €. 18.000,00 (IVA esclusa) pari ad €. 1.500,00 mensili; il rilascio per disdetta deve avvenire mediante raccomandata con ricevuta di ritorno dodici (12) mesi prima della scadenza;
- **contratto di locazione** commerciale sottoscritto in data **08.01.2020 e termine il 07.01.2026** con “Mega Ufficio srls” con sede in Anzio Via Bengasi 20 C.F. 15535541005 per l'immobile censito al Foglio 18 particella 254 sub. 504 graffato al sub 505 Categoria C/1 Cl. 4 consistenza mq. 160, superficie catastale mq..266 Rendita €. 4.057,28

registrato in data 03.01.2020 serie 3 T al n. 17 per l'importo annuo di €. 2.400,00 (IVA esclusa) pari ad €.200,00 mensili; il rilascio per disdetta deve avvenire mediante raccomandata con ricevuta di ritorno dodici (12) mesi prima della scadenza;

- **contratto di locazione** commerciale sottoscritto in data **11.01.2020 e termine il 10.01.2026** privo di estremi di registrazione per l'importo annuo di €. 2.400,00 (IVA esclusa) pari ad €. 200,00 mensili e rilascio per disdetta deve avvenire mediante raccomandata con ricevuta di ritorno dodici (12) mesi prima della scadenza con "Centro Servizi Geometra Vernile Roberto" con sede in Anzio Piazza della Pace, 11 C.F. VRNRNT65C18A323E Partita IVA 14841581003 per gli immobili censiti al Foglio 18 particella 254:

- o sub. 507 Categoria C/2 Cl. 5 consistenza mq. 41, superficie catastale mq.47 Rendita €. 266,80
- o sub. 508 Categoria C/2 Cl. 5 consistenza mq. 75, superficie catastale mq.80 Rendita €. 418,33
- o sub. 509 Categoria C/2 Cl. 5 consistenza mq. 467, superficie catastale mq.514 Rendita €. 2.218,90 .

Non risultano occupazioni da parte del coniuge separato o dal coniuge del debitore esecutato trattandosi di società di capitali.-

12) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.:

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnico – Estimativa
Fallimento n°17/2020



Dall'esame dei contratti di affitto stipulati dalla società con i locatari in data antecedente la sentenza di fallimento, e comunque di poco antecedenti dalla data dichiarativa del fallimento (uno/due mesi), gli stessi sono stati oggetto di verifica di congruità da parte del sottoscritto CTU. Per tale attività si è fatto ricorso alla consultazione delle Banche dati delle Agenzie immobiliari di Zona, ai prezzi medi di mercato rinvenuti per simili tipologie di immobili, dall'esame delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare ed è scaturito un valore per gli immobili così di seguito individuato:

- per i locali commerciali € 9,65 Mq/mese
- per i locali di deposito e/o magazzino € 4,05 Mq/mese

A detti importi per lo stato generale delle unità immobiliari e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, deve applicarsi una riduzione del 10%; pertanto si otterrà il nuovo valore per :

- i locali commerciali € 8,70 Mq/mese
- i locali di deposito e/o magazzino € 3,65 Mq/mese

Alla luce di quanto sopra determinato avremo un canone mensile per i locali tenuti in uso dalla Mega Ufficio srls di:

- a) locale commerciale distinto al foglio 18 mappale 254 sub.502
mq. 226 x 8,70 €/mq. = € 3.184,20

Detto importo moltiplicato per le dodici mensilità determina un importo annuo pari ad € 3.184,20 x 12 = € 38.210,00

- b) locale commerciale distinto al foglio 18 mappale 254 sub.504
graffato al 505 mq. 266 x 8,70 €/mq. = € 2.314,20

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

Detto importo moltiplicato per le dodici mensilità determina un importo annuo pari ad €. 2.314,20 x 12 = **€. 27.770,40**

Mentre per quelli tenuti in uso dalla ditta individuale Centro Servizi Geometra Vernile Renato:

c) locale deposito magazzino distinto al foglio 18 mappale 254 sub.507 mq. 47 x 3,65 €/mq. = €.171,55.

Detto importo moltiplicato per le dodici mensilità determina un importo annuo pari ad €. 171,55 x 12 = €. 2.058,60

d) locale deposito magazzino distinto al foglio 18 mappale 254 sub.508 mq. 80 x 3,65 €/mq. = €.292,00.

Detto importo moltiplicato per le dodici mensilità determina un importo annuo pari ad 292,00 x 12 = €. 3.504,00

e) locale deposito magazzino distinto al foglio 18 mappale 254 sub.509 mq. 514 x 3,65 €/mq. = €.1.876,10.

Detto importo moltiplicato per le dodici mensilità determina un importo annuo pari ad €. 1.876,10 x 12 = €. 22.513,20

Per totale sulla base del contratto di affitto di **€. 28.075,80.-**

Alla luce di quanto determinato, è emerso che il canone concordato per i locali commerciali e per quelli destinati a locali di deposito magazzino risultano inadeguati ai sensi dell'ex art. 2923 comma 3 del Codice Civile.-

13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli

artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di

indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di

natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti

demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

riscatto;

Dalla documentazione acquisita ed esaminata non sono stati rilevati sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Dall'esame degli atti di provenienza e dell'atto costitutivo del condominio e del regolamento allegato, è stata costituita a favore dei subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 (gia subalterni 7,8,10 e 57) servitù per l'installazione di insegne (giusto atti a rogito notaio Dott. Vittorio Terzi repp. 5429 e 5430 del 14.10.1989)

Inoltre si ritiene utile segnalare che mancando agli atti del condominio il criteri di calcolo delle tabelle millesimali, si è proceduto a ripartire i millesimi totali già attribuiti ai sub già 7 e 8 pari a 463,80, in base alle rendite catastali delle singole U.I.U, un valore oggettivo che determina le proporzioni di valore tra le u.i.u. stesse, come risulta dal seguente prospetto.

Subalterno	Rendita	Millesimi
502	€. 8.647,09	256.95
504	€. 4.057.28	120.56
507	€. 266.80	7.93
508	€. 418.33	12.43
509	€. 2.218.90	65.93
Sommano	€.15.608,40	463.80

In forza di quanto sopra esposto e relazionato appare opportuno

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

che le trasformazioni apportate (frazionamento e diversa

consistenza dei subalterni 7 ed 8) **dovranno essere regolarizzate**

con presa d'atto e delibera assembleare del condominio per la

ripartizione delle spese di cui alle tabelle approvate

precedentemente, in attesa dei superiori adempimenti in ordine alla

revisione generale delle tabelle millesimali e del regolamento

condominiale risultanti alla data odierna non più conformi alla

normativa vigente.-

14) determinare il valore di mercato dell'immobile con

espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e

analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento.

Come riferito in risposta al quesito 10 si è proceduto a suddividere i
beni in cinque lotti.-

Per la stima delle unità immobiliari destinate a locale commerciale –
negoziario e per quelle destinate a locale di deposito – magazzino

ricadenti nel territorio del Comune di Anzio, si è fatto riferimento ai

dati rilevati dal valore corrente dei prezzi di mercato di analoghi

immobili dall'Agenzia del Territorio – **Osservatorio Mercato**

Immobiliare periodo **secondo semestre 2020**, nonché dalle

pubblicazioni della F.I.A.P - Federazione Italiana Agenti Immobiliari

Professionisti, dal mercato locale delle compravendite immobiliari e

dalle rendite catastali. -

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari

sono state seguite due procedure:

a. Metodo della valutazione al metro quadrato;

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

b. Metodo analitico. -

Il primo (a) permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili, la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, si giunge a stimare il valore al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo (b) permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo sulla base della rendita catastale.-

Il valore medio scaturito dai due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato. –

Detti metodi saranno applicati a ciascun lotto

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in:

Per i locali commerciali destinati a negozio €. 1.700,00/mq.;

Per i locali deposito / magazzino importo ragguagliato al 60%
€.1.020,00/mq

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze condizioni di diritto attuali poiché si è ritenuto che gli stessi risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi. -

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc), quindi:

Valore degli immobili

Lotto n. 1 - €1.700,00 x mq. 366 = €. 622.200,00.-

Lotto n. 2 - €1.700,00 x mq. 226 = €. 452.200,00.-

Lotto n. 3 - €1.020,00 x mq. 47 = €. 47.940,00.-

Lotto n. 4 - €1.020,00 x mq. 80 = €. 81.600,00.-

Lotto n. 5 - €1.020,00 x mq. 514 = €. 524.280,00.-

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€. 8,20/mq. per i locali commerciali ed €. 3,85/mq per i locali di deposito/magazzino) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15%** si ottiene la **rendita netta**. Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 6% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

Valore degli immobili

Lotto n. 1

€8.20 x mq. 366 = €3.001,20 x 12 mesi = 36.014,40 -15% =

30.612,24 / 0.06 = €. 510.204,00.-

Lotto n. 2

€8.20 x mq. 266 = €2.181,20 x 12 mesi = 26.174,40 -15% =

22.248,24 / 0.06 = €. 370.804,00.-

Lotto n. 3

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

Tribunale di Velletri
 Relazione Tecnico – Estimativa
 Fallimento n°17/2020

€.3.85 x mq. 47 = €.180,95 x 12 mesi = 2.171,40 - 15% = 1.845,69 /

0.06 = €. 30.761,50.-

Lotto n. 4

€.3.85 x mq. 80 = €.308,00 x 12 mesi = 3.696,00 - 15% = 3.141,60 /

0.06 = €. 50.360,00.-

Lotto n. 5

€.3.85 x mq. 514 = €.1.978,90 x 12 mesi = 23.746,80 - 15% =

20.184,78 / 0.06 = €. 336.413,00.-

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato sarà dato dalla media dei due valori,

Lotto n. 1

(€.622.200,00 + 510.204,00) / 2 = €. 566.202,00.-

Lotto n. 2

(€.452.200,00 + 370.804,00) / 2 = €. 411.502,00.-

Lotto n. 3

(€.47.940,00+30.761,50) / 2 = €. 39.350,75.-

Lotto n. 4

(€.81.600,00+52.360,00) / 2 = €. 66.980,00.-

Lotto n. 5

(€.524.280,00+336.413,00) / 2 = €. 430.346,50.-

Per un totale di €. 1.514.381,25.-

A detti importi come sopra determinati è necessario applicare, proporzionalmente a ciascun lotto, le somme necessarie al ripristino dello stato dei luoghi così come determinate in risposta al quesito n.7 per l'importo di €. 17.800,00.-

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
 Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
 T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnico – Estimativa
Fallimento n°17/2020



Lotto 1 = € 566.202,00 – € 6.655,12 = € 559.546,88

Lotto 2 = € 411.502,00 – € 4.836,78 = € 406.665,22

Lotto 3 = € 39.350,75 – € 462,53 = € 38.888,22

Lotto 4 = € 66.980,00 – € 787,28 = € 66.192,72

Lotto 5 = € 430.346,50 – € 5.058,28 = € 425.288,22

In considerazione dello stato d'uso e degli arrotondamenti applicati per ragionevolezza peritale il valore finale dei singoli lotti risulta così determinato:

Lotto n. 1 = € 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00)

Lotto n. 2 = € 407.000,00 (quattrocentosettemila/00)

Lotto n. 3 = € 39.000,00 (trentanovemila/00)

Lotto n. 4 = € 66.200,00 (sessantaseimiladuecento/00)

Lotto n. 5 = € 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila/00)

15) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o;

Si è provveduto a redigere copiosa documentazione fotografica delle unità immobiliari suddivisa per i lotti formati ed in rispetto di quanto

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

dettato anche della vigente normativa sulla privacy.

16) planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Risultano allegate alla presente relazione tutte le planimetrie catastali, gli elaborati planimetrici dal momento della sua costituzione in banca dati catastale ed all'attualità.-

Tanto doveva il sottoscritto CTU in adempimento all'incarico affidato.-

Velletri, li 31.10.2021

II CTU

Geom. Alessandro Andreozzi

Allegati:

- a. *Verbali di accesso;*
- b. *planimetrie catastali ed elaborati planimetrici ;*
- c. *estratto di mappa;*
- d. *visure storiche catastali per attualità,*
- e. *grafico rilievo stato attuale piano terra*
- f. *grafico rilievo stato attuale piano 1° sottostrada;*
- g. *titoli di provenienza;*
- h. *regolamento di condominio e stralcio tabelle millesimali;*
- i. *elenco iscrizioni e trascrizioni al ventennio;*
- j. *ispezioni ipotecarie;*
- k. *richiesta di accesso agli atti Comune di Anzio;*
- l. *Titoli Edilizi e documenti rilasciati dal Comune di Anzio;*

II CTU Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T. 06.685.875.44 Cell. +39 388.588.06.06
alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it
alessandro.andreozzi@geopec.it

m. Contratti di affitto delle unità immobiliari;

n. Planimetrie individuazione lotti

- *n.1 planimetria lotto 1;*

- *n.2 planimetria lotto 2;*

- *n.3 planimetria lotto 3;*

- *n.4 planimetria lotto 4;*

- *n.5 planimetria lotto 5;*

o. documentazione fotografica;

- *o.1 planimetria lotto 1;*

- *o.2 planimetria lotto 2;*

- *o.3 planimetria lotto 3;*

- *o.4 planimetria lotto 4;*

- *o.5 planimetria lotto 5;*

p. Attestati di Prestazione Energetica;

p.1 A.P.E. lotto 1;

p.2 A.P.E. lotto 2;

q. Richieste Agenzie delle Entrate:

- *Sezione Territorio lavorazione Tipo Mappale del
22.06.1989 p. 59169*

- *Ispezione Area S.P.I. Conservatoria Velletri*

Velletri, lì 31.10.2021

II CTU

Geom. Alessandro Andreozzi