

**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Sezione Fallimentare**

**RG n°100/2018 –**

**G.D. Dott.ssa Francesca Aratari**

**“Fallimento I.E.G. di Vaccaro Aniello”**

Sentenza del 07 Novembre 2017 n° 101/2018

**Curatore Fallimentare Dott. Giampiero Sirleo**



**Relazione Tecnico – Estimativa**

**Velletri, li 10 Luglio 2020**

**Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

## Relazione di Stima

*Il Giudice Dott. ssa Francesca Aratari del Tribunale di Velletri (Rm) ha*

*nominato il sottoscritto Geom. Alessandro Andreozzi con studio*

*professionale in Lariano (Rm) in Via Napoli n° 14 Cap 00076, Consulente*

*Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.-*

**Detta nomina mi veniva notificata dal curatore Dott. Giampiero Sirleo in**

**data 01 Ottobre 2019.-**

### 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

dall'Ill.mo Sig. Giudice **ha eseguito indagini presso l'Agenzia delle Entrate**

**- Sezione Territorio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e**

**presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea (Rm).** Inoltre ha proceduto

su richiesta del Curatore Fallimentare, a richiedere ed ottenere la

certificazione ipo-catastale degli immobili, ad eseguire e presentare la nota di

trascrizione della sentenza di fallimento presso gli uffici di competenza

(Agenzia del Territorio di Velletri e Frosinone).-

Dagli atti si deduce che al fallimento della “**I.E.G. Vaccaro Aniello**“

**risultano inseriti i seguenti immobili ubicati nel territorio dei Comuni di**

**Ardea in Via Mare delle Nubi n. 11 (Rm) e segnatamente:**

- **fabbricato per civile abitazione** posto al piano terra di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ardea (Rm) al Foglio 49, particella 1148 sub 1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €.639,12 ed al foglio 49 particella 1148 sub 2

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

corte esclusiva al sub 1.-

Per poter prendere visione degli immobili e rilevarne la loro attuale consistenza, ho fissato, previo avviso alle parti raccomandata accesso per il giorno 22.10.2019.-

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 22 Ottobre 2019 alle ore 10,00 dove oltre al sottoscritto CTU erano presenti:

- Vaccaro Aniello;

- Corbo Anna.-

*Si è proceduto ad accedere all’immobile prendendo visione dell’unità immobiliare al piano terra Via Mare delle Nubi n. 11.*

*Durante dette operazioni si è proceduto ad eseguire il rilievo metrico e planimetrico per la determinazione della consistenza immobiliare, provvedendo contestualmente ad effettuare un’ampia documentazione fotografica.-*

**Velletri, li 10.07.2020**

**Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**



Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

## Quesiti

Provveda

- 1) a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;
- 2) a identificare il bene oggetto dell’incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l’immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alle eventuale regolarizzazione;
- 3) a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 4) a verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

**5) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessario.-**

**6) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed**



**Tribunale di Velletri**  
 Relazione Tecnico – Estimativa  
 Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

*eventuali aventi causa);*

**7) a fornire le notizie di cui all’art. 40 della L. 47/85 ed all’articolo 46**

**D. lg. 378/01; Indichi in particolare gli estremi della**

**concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della**

**eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei**

**relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del**

**1° Settembre 1967;**

**8) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali**

**potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;**

**9) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i**

**competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici,**

**idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello**

**Stato ex D. Lgs. 42/2004;**

**10) a fornire indicazioni con riferimento all’immobile oggetto di stima**

**circa la presenza o meno:**

**a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del**

**19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché**

**della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge**

**regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire**

**la relativa certificazione;**

**b) della documentazione amministrativa e tecnica in**

**materia di installazione impianti all’interno degli edifici di cui**

**al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37,**

**acquisendo copia della documentazione eventualmente**

**esistente;**



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

*11) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di*

*prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit.;*

*12) ad indicare il valore dell'immobile indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

**Allegli inoltre alla relazione:**

*i) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*

*ii) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*

*iii) Fotografie esterne ed interne in formato digitale del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.*

**Velletri, lì 10 Luglio 2020**

**Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n°1

**1) Provveda a fornire una sommaria descrizione dei beni, con indicazione del relativo stato di conservazione;**

Trattasi di un appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato per civile abitazione.

Il fabbricato presente attualmente sul ridetto terreno è costituito da due unità immobiliari.

- **La prima** da una cucina, pranzo soggiorno, tre camere doppi servizi un disimpegno ed un portico per una superficie utile residenziale di mq. 96,40 e non residenziale di mq. 16,80;

- **la seconda** da un bagno, cucina, pranzo soggiorno, camera da letto matrimoniale ed un ripostiglio per una superficie utile residenziale di mq. 62,15 e non residenziale di mq. 5,51.

**Le stesse si presentano in un mediocre stato di conservazione, privi nel corso del tempo, della necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria.**

**2) Provveda a identificare il bene oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari,**



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

provveda alle eventuale regolarizzazione;

**Il fabbricato risulta correttamente identificato** e censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Ardea al foglio 49 mappale 1148 sub 1 e 2 Categoria A/7 classe 2<sup>^</sup> consistenza vani 5,5 Rendita €. 639.12; lo stesso confina con distacco strada Comunale Via Mare delle Nubi, proprietà Vaccaro Antonella, salvo altri.



Il titolo di provenienza con i quale il fallito è divenuto proprietario risulta:

- Atto di compravendita in regime di comunione legale di beni, dal Sig. Martinoli Remo nato a Roma il 07.12.1937 a rogito del Notaio Enzo Riccardi D’Adamo di Ardea in data 19.05.1994 repertorio 34925 trascritto a Roma 2 in data 15.06.1994 al n. 14480 di formalità;

Per effetto dell’atto di compravendita si specifica che la quota di pertinenza del fallimento è pari al 50% dei diritti spettanti sull’immobile, poiché la rimanente parte risulta a favore del coniuge Sig.ra Corbo Anna.

**3) Provveda a riferire sullo stato di possesso dell’/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l’occupazione con specifica attenzione all’esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;**

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

L’immobile al momento dell’accesso eseguito è risultato occupato dal Sig. Vaccaro Aniello e dalla sua famiglia. Non sono stati rinvenuti contratti di affitto.

**4) Provveda a verificare l’esistenza di formalità, vincoli o oneri**

*anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero, in particolare:*

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità o diritti di prelazione;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

Sulla scorta della documentazione acquisita dal Comune di Ardea, l’area sul quale ricade l’immobile non risulta soggetta a vincoli.

**Quindi non risultano presenti:**

- ***Vincoli e/oneri di natura condominiale;***
- ***Domande giudiziali ed altre trascrizioni;***
- ***Atti di asservimento urbanistici;***
- ***Diritti di prelazione;***
- ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione;***
- ***Altri pesi o limitazioni d’uso ad eccezione di quelli individuati e descritti nel successivo quesito n. 5.-***



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

5) Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i

costi a ciò necessario.

Dalla documentazione esaminata ed acquisita risultano presenti le seguenti:

**a. Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 13 dicembre 2000 al n. 10984 di formalità per £.15.000.000 (pari ad Euro 7.746,85) a favore della Banca di Roma S.p.A. contro Vaccaro Aniello per la piena proprietà degli immobili;
- Ipoteca legale iscritta in data 20luglio 2015 al n. 4748 di formalità per €. 229.858,78 a favore di Equitalia sud S.p.A. contro Vaccaro Aniello per un mezzo ½) della piena proprietà degli immobili
- Ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data 19 Settembre 2018 al n. 7642 di formalità per €. 108.063,36 a favore della Agenzia delle Entrate -Riscossione contro Vaccaro Aniello per un mezzo (½) della piena proprietà degli immobili.
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta con riserva il 13 Novembre 2019 al n. 39163 di formalità a favore della *Massa dei creditori fallimento I.E.G. di Vaccaro Aniello* per la piena proprietà degli immobili;



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

- Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed eventuali aventi causa);

**L'immobile ubicato sul fondo risulta essere stato edificato in assenza di titolo abilitativo. Dall'accesso eseguito presso il Comune di Ardea risultano presentate due istanza di condono edilizio:**

- La prima ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della Legge 724/94 in data 23.08.1996 P.E. 3416/94 con la quale si chiedeva di sanare una superficie utile residenziale di mq. 96,40 e di mq. 16.80 di superficie non residenziale (domanda dichiarata improcedibile dal comune di Ardea poiché fuori del previsto termine del 31.03.1995);
- La seconda ai sensi e per gli effetti della Legge 326/03 P.E. 1532/03 la ricomprendeva quanto precedentemente richiesto con la sanatoria 724/94.

Successivamente sono state apportate al fabbricato ulteriori modifiche ed ampliamenti senza titolo abilitativo e non sanabili; per le stesse sarà necessario prevedere la loro demolizione.

- 6) Provveda a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 D. lg. 380/01; Indichi in particolare gli estremi della



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

Non risultano rilasciati titoli abilitativi in sanatoria per le difformità accertate. Dalla documentazione acquisita gli immobili sono stati realizzati in data successiva al 01 Settembre 1967.

Come precedentemente riferito in risposta al quesito n. 5, per il fabbricato in questione sarà possibile regolarizzare lo stesso ai sensi dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 ed art. 46 del D.Lgs.vo 380/01, entro 120 giorni dall'aggiudicazione limitatamente al grafico allegato alle due istanze di sanatoria presentate presso il Comune di Ardea. (P.E. 3416/94 del 23.08.1996 Legge 724/94 - P.E. 1532/03 della Legge 326/03. Le opere realizzate successivamente a tali istanze dovranno essere demolite poiché non sono suscettibili di nessuna sanatoria; i relativi oneri sono stati individuati in risposta al successivo quesito n. 12.

**7) Provveda a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali cessioni di cubature;**

l'area su la quale è stato realizzato il fabbricato ricade secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea all'interno della Zona "E" agricola e non presenta potenzialità edificatorie residue.

**8) Provveda a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello**



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

Stato ex D. Lgs. 42/2004;

A seguito degli accessi agli atti eseguiti presso gli uffici comunali, l'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato ubicato nel Comune di Ardea **non è sottoposto a vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004.**

**9) Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno:**

**a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;**

**b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente**

L'immobile oggetto della presente relazione è privo della:

- a) certificazione energetica di cui al d. lg.svo 192/2005 e s.m.i.;
- b) certificazione di conformità impianti ai sensi del D.P.R. n.37/08 e s.m.i.-

**11) Provveda a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lgs. cit..-**

Durante gli accessi eseguiti è stato possibile accertare, che non risultano



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

necessari interventi di bonifica per la presenza di materiali inquinanti di cui al

D. Lgs.vo 151/06.-

**12) Provveda ad indicare il valore dell'immobile** indicazione del lavoro finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale: Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.-

Per la stima degli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Ardea si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio – **Osservatorio Mercato Immobiliare** periodo **secondo semestre 2019**, dalle pubblicazioni della 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;**
- 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, permettono di stimare il valore al metro quadrato cespite.

**Il secondo** (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. -

**Metodo della Valutazione al metro quadrato**

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

Secondo quanto precedentemente riferito il CTU ha ritenuto di determinare il valore medio al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in **€.1.450,00 Euro/mq per gli edifici presenti sul fondo.**

Non si è proceduto ad attribuire nessun valore agli ampliamenti al fabbricato eseguiti successivamente al 2003 poiché non sanabili; gli oneri relativi alla rimessa in pristino, saranno detratti al valore finale dell'immobile così come individuati in risposta al quesito n.12.

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

**Valore dell'immobile**

**€.1.450,00 x 106,48 mq = € 154.396,00.-**

**Metodo analitico**

Considerando una **media annua lorda di euro 7.027,68** ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15% stimate in euro 1.054,15** si ottiene una **rendita netta di euro 5.973,53.**

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% **porta il valore dell'immobile ad €.119,470,56.**

**Valore di mercato Lotto 1**

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

$(154,396,00 + 119.470,56) / 2 = \text{Euro } 136.933,28.$

Al valore così determinato devono essere detratti:

- a) gli oneri relativi alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità delle istanze di sanatoria presentate presso il



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

Comune di Ardea che come risulta dalla stesura del *relativo* computo metrico estimativo allegato alla presente relazione sono state determinate nella misura di €. 6.909,76 per lavori oltre iva 22% in uno € 8.429,91;

b) gli oneri delle figure tecniche professionali che dovranno redigere, presentare e dirigere le attività di demolizione, mediante la procedura di Certificazione Inizio Lavori Asseverata da presentare al Comune di Ardea, valutati forfettariamente nell'importo comprensivo degli oneri di legge in €. 2.500,00.

c) una decurtazione pari al 10% del valore precedentemente determinato per lo stato di manutenzione e decadimento dell'immobile.

Alla luce delle detrazioni applicate il valore dell'immobile è così determinato;  
€. 136.933,28 – 8.429,91 – 2.500,00 – 13.693,33 = €. 112.310,04.-

Per effetto dello stato patrimoniale al momento dell'acquisto del terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato, dovrà essere ulteriormente detratto al valore dell'immobile la quota parte pari al 50% spettante al coniuge Corbo Anna.

**Pertanto il valore finale è così determinato:**

€. 112.310,04 – 50% = €. 56.155,02 che per ragionevolezza peritale arrotonderemo **ad €. 56.000,00 (diconsi cinquantaseimila/00)**

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

**Velletri, li 10 Luglio 2020**

**Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

Allegati:

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)



**Tribunale di Velletri**  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG n°100/2018 “ I.E.G di Vaccaro Aniello”

1. Verbale di sopralluogo (All.A);
  2. Visure storiche catastali (All.B);
  3. Estratto di mappa (All.C);
  4. Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici (All.D)
  5. Certificazione ipo-catastale (All.E);
  6. Documentazione rilasciata dall’UTC del Comune di Ardea (Rm) (All.F);
  7. Grafico Rilievo degli immobili (All.G);
  8. Computo metrico estimativo opere di demolizione (All.H);
  9. Grafico Rilievo ad opere di ripristino avvenute (All.I);
  10. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento presso Agenzia delle Entrate di Velletri (All.L);
  11. Valori O.M.I. (All.M);
- inoltre:*
- i) *L’elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
  - ii) *La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;*
  - iii) *Fotografie esterne ed interne in formato digitale del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.*

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

**Velletri, li 10 Luglio 2020**

**Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

Il CTU Geom. Alessandro Andreozzi  
Via Napoli n° 14 Lariano (Rm) 00076 Cell. +39 335 327647  
[alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it](mailto:alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it)  
[alessandro.andreozzi@geopec.it](mailto:alessandro.andreozzi@geopec.it)

