

TRIBUNALE DI VELLETRI

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO N°14/2017 SOCIETA' [REDACTED]

G.D. DOTT.SSA RAFFAELLA GALBANESE

Con incarico del 18/07/2017, il sottoscritto Geometra Flavoni Adriano, con studio in [REDACTED], veniva nominato C.T.U. dal Curatore del fallimento Dott. Riccardo Gaibisso, per procedere alla valutazione di tutti gli immobili di proprietà della Soc. [REDACTED] secondo il quesito di seguito riportato.

1)La curatela ha quindi necessità di valutare tali beni e predisporre tutti gli incombeni necessari per la vendita.

Dopo ricerche storico catastali ed immobiliari si sono accertati gli immobili attualmente di proprietà della Società [REDACTED] come di seguito descritti.

- 1)Foglio 31 P.lla 698 Sub. 2 Cat. A/2
- 2)Foglio 4 P.lla 2930 Sub.29 Cat. C/2
- 3)Foglio 4 P.lla 2930 Sub.42 Cat. C/6
- 4)Foglio 31 P.lla 1997 Sub.14 Cat. C/6

Data l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili sopra richiamati, valutate le caratteristiche autonome di redditività si sono formati quattro lotti ai fini della vendita.

LOTTO N°1 (IMMOBILE N°1)

Appartamento sito a Pomezia (RM) in V.le Danimarca, 56, posto al piano terra int.1 composto da: cucina, soggiorno, una camera, bagno, ripostiglio, disimpegno ed un terrazzo a livello.

Il tutto per una sup. utile calpestabile di circa Mq. 59,00 abitabili ed il terrazzo di circa Mq. 70,00.

Confina:

con p.lle 418, 1720, 2710, area condominiale, distacco su Viale Danimarca, salvo altri.

Dati catastali:

E' distinto in catasto (Agenzia delle Entrate Territorio) del Comune di Pomezia al Foglio 31 P.lla 698 Sub.2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale 76 mq., R.C. € 604,25.

Caratteristiche sommarie interne ed esterne.

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e fondazioni) sono costituite in telaio c.a.(vedi certificato di collaudo).

Le rifiniture di qualità ordinaria interne sono così costituite:

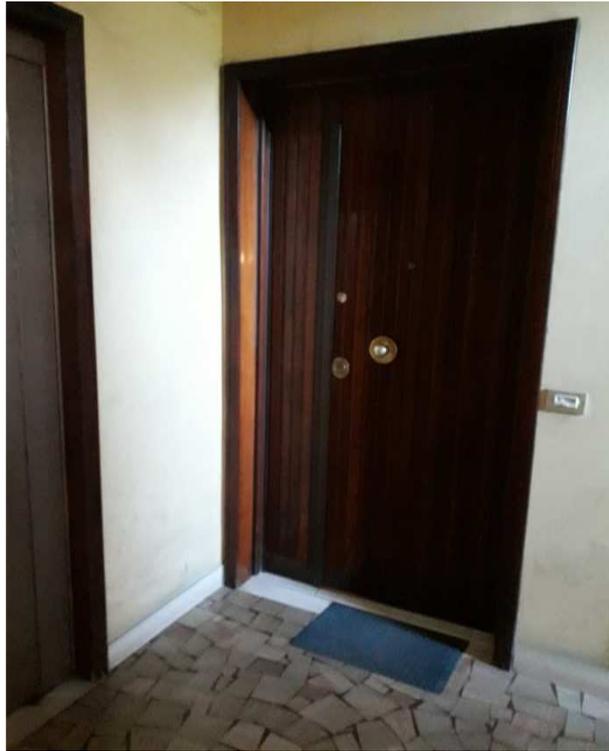
- infissi interni: finestre in P.V.C. doppio vetro termico di buona qualità.
- Avvolgibili esterni in PVC con grate antintrusione.
- Portone d'ingresso foderato in legno di sicurezza blindato.
- Porte interne tamburate apertura "a libro" e porte scorrevoli di buona qualità.
- Pavimenti in monocottura.
- Rivestimenti in ceramica
- Intonaco civile tinteggiato.
- Sanitari bianchi con rubinetteria in acciaio. Nel bagno e nella cucina mancano i rivestimenti, il lavello e rubinetteria.
- Rivestimento esterno in mattoncino di "cortina".

Il terrazzo è coperto con struttura metallica e manto impermeabile in ondulina PVC.

Impianti:

- impianto elettrico in fittubo sottotraccia.
- Idrico collegato all'impianto comunale.
- Fognario collegato all'impianto comunale.
- Riscaldamento autonomo a gas.

Il tutto come rappresentato nel rilievo fotografico.



PORTONE D'INGRESSO (VISTA ESTERNA)



PORTONE D'INGRESSO (VISTA INTERNA)



PARTICOLARE PAVIMENTO (MONOCOTTURA)



PARTICOLARE INTERNO



FINESTRA (AVVOLGIBILE GRATA ED INFISSI INTERNI)



PORTE INTERNE (CHIUSURA A "LIBRO")



RIVESTIMENTO CUCINA



PARTICOLARE FINESTRA IN PVC



CAMERA



PARTICOLARE PORTA SCORREVOLE



BAGNO CON PARTICOLARE DEI SANITARI



PARTICOLARE PIASTRA RADIANTE



PARTICOLARE CALDAIA



PARTICOLARE PAVIMENTO TERRAZZO



PARTICOLARE PORTA FINESTRA SUL TERRAZZO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento alle normative urbanistiche vigenti di P.R.G. nonché alle condizioni fisiche ubicative non è possibile incremento di cubatura.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato con N.O. prot. n°327/67/9976 del 30/09/1967, e successiva variante N.O. pratica n°1971 prot. n°2623/859 del 05/04/1971.

Si sono riscontrati altresì i seguenti documenti

amministrativi:

-richiesta ed accertamento per il rilascio dell'abitabilità
rispettivamente del 20/02/1971 e 29/05/1971.

-Certificato di collaudo del 07/08/1968 depositata alla
Prefettura di Roma n°61521 del 10/09/1968 a firma Ing. [REDACTED]
[REDACTED].

-Stralci progettuali di variante.

VINCOLI

L'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare
l'immobile stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici
o di particolare natura, ad eccezione dei vincoli condominiali
riguardanti le parti comuni del fabbricato.

STIMA IMMOBILE

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la
valutazione di tutti gli immobili in oggetto è quello per
comparazione ad immobili similari oggetto di compravendita
nella zona, dai valori e consistenze note, confrontati altresì
con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare
della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari
che, opportunatamente ragguagliati, al fine di considerare
tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale
immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso
in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo
stato delle rifiniture e conservazione ed applicate alle

superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per gli immobili in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, ricavate al netto dei muri perimetrali/superfici di calpestio, si ottiene il seguente valore:

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	di calpestio	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa	59,00	1.300,00	76.700,00	1/1	76.700,00
Sup. terrazzo	70,00	250,00	17.500,00		17.500,00
Totale Lotto			94.200,00		94.200,00

Il valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio ordinario d'affitto riscontrato sul mercato in € 500,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(500,00 \times 12) = € 6.000,00$ lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

€ 6.000,00*(-30%)= € 4.200,00

Tasso di capitalizzazione: il saggio di capitalizzazione viene scelto sulla base delle condizioni fluttuanti del mercato dei canoni d'affitto, ed in considerazione del periodo congiunturale tale da non garantire la continuità dei redditi, anche in considerazione dell'appetibilità commerciale connessa all'ubicazione dei beni.

Capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore:

a/r= € 4.200,00/4%= 105.000,00

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valori ricavati con i due metodi estimativi, come segue:

€ 94.200,00+€ 105.000,00/2= € 99.600,00 arrotondato ad € 100.000,00 (centomila).

LOTTO N°2 (IMMOBILE N°2)

Locale di deposito (magazzino) adibito alle attrezzature tecnologiche dell'antenna telefonia, sito a Pomezia (RM) in Via Lago Maggiore snc, posto al piano seminterrato, composto da un unico ambiente, per una sup. di circa 23,00 Mq.

Confina:

con il vano scala, area condominiale, distacco su Via Lago Maggiore, salvo altri.

Dati catastali:

E' distinto nel Comune di Pomezia al Foglio 4 P.lla 2930, Sub.29, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 23 mq, R.C. € 86,71.

Caratteristiche sommarie interne ed esterne.

Le caratteristiche rientrano nell'ordinarietà dei locali di deposito (magazzino), non si è potuto valutare nello specifico in quanto il locale è chiuso e le chiavi sono in possesso dei gestori dell'antenna.

Il tutto come rappresentato nel rilievo fotografico.



INGRESSO PER ACCESSO AL LOCALE MAGAZZINO



RAMPA AL LOCALE MAGAZZINO



INGRESSO LOCALE MAGAZZINO



PANORAMICA PALAZZINA CON UBICAZIONE ANTENNA TELEFONIA

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale è occupato dai gestori della telefonia.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il locale oggetto di stima è stato realizzato con Concessione n.60/96 del 03/07/1996 e successiva concessione n°09/2000 del 31/01/2000 Art.13 L.47/85 prot n°41838.

Si sono riscontrati altresì i seguenti documenti amministrativi:

-inizio e fine lavori

-Certificato di collaudo statico del 15/09/1997 a firma dell'Ing. [REDACTED].

-Relazione tecnica di conformità del 31/01/1998

-2 Relazioni tecniche rispettivamente del 18/12/1996 e del 14/09/1999.

-Planimetria da progetto (stralcio).

VINCOLI

L'area su cui è ubicato il locale ed in particolare il locale stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione dei vincoli condominiali riguardanti le parti comuni del fabbricato.

STIMA IMMOBILE

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare è quello già enunciato ed applicato per il bene n°1 (Lotto 1), così pure per i successivi lotti n°3 e 4.

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	di calpestio	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. locale magazzino	23,00	700,00	16.100,00	1/1	16.100,00
Totale Lotto					16.100,00

Il valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio ordinario d'affitto riscontrato sul mercato in € 100,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(100,00 \times 12) = € 1.200,00$ lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 1.200,00 \times (-30\%) = € 840,00$$

Tasso di capitalizzazione: il saggio di capitalizzazione viene scelto sulla base delle condizioni fluttuanti del mercato dei canoni d'affitto, ed in considerazione del periodo congiunturale tale da non garantire la continuità dei redditi, anche in considerazione dell'appetibilità commerciale connessa all'ubicazione dei beni.

Capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore:

$$a/r = € 840,00 / 4\% = 21.000,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valori ricavati con i due metodi estimativi, come segue:

$$€ 16.100,00 + € 21.000,00 / 2 = € 18.550,00 \text{ arrotondato ad } € 18.000,00 \text{ (diciottomila).}$$

LOTTO N°3 (IMMOBILE N°3)

Posto auto sito a Pomezia (RM) in Via Lago Maggiore snc, posto a raso sulla piazzetta pubblica, composto da spazio delimitato con due paletti e catenelle, per una sup. di circa 12,00 Mq.

Confina:

con p.lle 2920, 2991, area condominiale, distacco su Via Lago Maggiore, salvo altri.

Dati catastali:

E' distinto nel Comune di Pomezia al Foglio 4 P.lla 2930, Sub.42, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, R.C. € 32,85.

Caratteristiche.

Pavimento con tappetino in asfalto.

Il tutto come rappresentato nella foto.



POSTO AUTO

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è libero.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è stato realizzato quale accessorio (parcheggio) al fabbricato realizzato con Concessione n.60/96 del 03/07/1996 e successiva concessione n°09/2000 del 31/01/2000 Art.13 L.47/85 prot n°41838.

Si sono riscontrati altresì i seguenti documenti amministrativi:

-inizio e fine lavori

-Certificato di collaudo statico del 15/09/1997 a firma dell'Ing. [REDACTED].

-Relazione tecnica di conformità del 31/01/1998

-2 Relazioni tecniche rispettivamente del 18/12/1996 e del 14/09/1999.

-Stralcio da progetto ed elaborato planimetrico.

VINCOLI

L'area su cui è ubicato il bene ed in particolare il bene stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione dei vincoli condominiali riguardanti le parti comuni del fabbricato.

STIMA IMMOBILE

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	di calpestio	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. box	12,00	700,00	8.400,00	1/1	8.400,00
Totale Lotto					8.400,00

Il valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio ordinario d'affitto riscontrato sul mercato in € 500,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(100,00 \times 12) = € 1.200,00$ lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 1.200,00 \times (-30\%) = € 840,00$$

Tasso di capitalizzazione: il saggio di capitalizzazione viene scelto sulla base delle condizioni fluttuanti del mercato dei canoni d'affitto, ed in considerazione del periodo congiunturale tale da non garantire la continuità dei redditi, anche in considerazione dell'appetibilità commerciale connessa all'ubicazione dei beni.

Capitalizzato al tasso del 5% esprime un valore:

$$a/r = € 840,00 / 5\% = 16.800,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valori ricavati con i due metodi estimativi, come segue:

$$€ 8.400,00 + € 16.800,00 / 2 = € 12.600,00 \text{ arrotondato ad } € 13.000,00 \text{ (tredicimila).}$$

LOTTO N°4 (IMMOBILE N°4)

Posto auto sito a Pomezia (RM) in Via Montecatini n.9, posto a raso al piano terra, per una sup. di circa 14,00 Mq.

Confina:

con p.lle 1074, 1211, 1244, area condominiale, distacco su Via Montecatini, salvo altri.

Dati catastali:

E' distinto nel Comune di Pomezia al Foglio 31 P.lla 1997, Sub.14, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq, R.C. € 52,78.

Caratteristiche.

Pavimento con tappetino in asfalto.

Il tutto come rappresentato nella foto.



POSTO AUTO

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il bene oggetto di stima è stato realizzato quale accessorio (parcheggio) al fabbricato realizzato con Concessione n°17/93 del 08/02/1993 e successiva variante n.17/93 bis del 23/02/1994. Si sono riscontrati altresì i seguenti documenti amministrativi:

-abitabilità del 18/09/1995

-Stralcio da progetto ed elaborato planimetrico.

VINCOLI

L'area su cui è ubicato il bene ed in particolare il bene stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione di quelli condominiali riguardanti le parti comuni del fabbricato.

STIMA IMMOBILE

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	di calpestio	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. posto auto	14,00	700,00	9.800,00	1/1	9.800,00
Totale Lotto					9.800,00

Il valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con

quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio ordinario d'affitto riscontrato sul mercato in € 80,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(80,00 \times 12) = € 960,00$ lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 960,00 \times (-30\%) = € 672,00$$

Tasso di capitalizzazione: il saggio di capitalizzazione viene scelto sulla base delle condizioni fluttuanti del mercato dei canoni d'affitto, ed in considerazione del periodo congiunturale tale da non garantire la continuità dei redditi, anche in considerazione dell'appetibilità commerciale connessa all'ubicazione dei beni.

Capitalizzato al tasso del 5% esprime un valore:

$$a/r = € 672,00 / 5\% = 13.440,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valori ricavati con i due metodi estimativi, come segue:

$$€ 9.800,00 + € 13.440,00 / 2 = € 11.620,00 \text{ arrotondato ad } € 12.000,00 \text{ (dodicimila).}$$

RIEPILOGO VALORI LOTTI

LOTTO 1	€ 100.000,00
LOTTO 2	€ 18.000,00
LOTTO 3	€ 13.000,00
LOTTO 4	€ 12.000,00

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico affidatogli.

Velletri lì, 01/06/2019

IL C.T.U.

Geom. Flavoni Adriano