

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 119/2017

Contro: DEMA s.r.l.

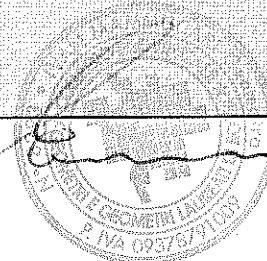
Giudice Dr.ssa Barbara Affinita

Curatore fallimentare: Rag. Pietro Marcantoni

CONSULENZA TECNICA

Conferita al C.T.U. Geom. Mammucari Ivan

1



TRIBUNALE DI VELLETRI
FALLIMENTO N. 119/2017

contro: DEMA s.r.l. in persona del Legale Rappresentante P.T.
con sede legale in Colleferro via Pietro Metastasio n. 13

PERIZIA DI STIMA

Il Curatore Fallimentare Rag. Pietro Marcantoni, del fallimento n. 119/2017, Giudice delegato Dott.ssa Barbara Affinita, nominava in data 06/03/2018, il sottoscritto Geom. Ivan Mammucari quale incaricato di procedere all'estrazione della documentazione relativa all'ispezione Ipotecaria, nel fallimento di cui all'intestazione e in data 14/11/2019 gli veniva proposto di provvedere alla stima dei beni di cui la società oggi fallita risulta essere proprietaria:

In adempimento all'incarico conferitogli, lo scrivente, dopo aver preso visione degli atti espone quanto segue.

A - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

A. 1 - Il sottoscritto esperto, dopo aver visionato i Registri Immobiliari presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, e rimesso relazione al Curatore Fallimentare Rag. Pietro Marcantoni, procede alla stima degli immobili interessati dalla procedura fallimentare e precisamente:

1 - Locale Autorimessa, sito nel comune di Colleferro in via Pietro Metastasio n. 88 piano interrato, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824 sub. 35, categoria C/6 classe 1 mq. 170, rendita € 272,17; (visura All. 1, plan. All. 2)

2 - Box auto, sito nel comune di Colleferro in via Pietro Metastasio n. 88 piano interrato int. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824 sub 44, categoria C/6 classe 5 mq. 16, rendita € 50,41; (visura All. 3, plan. All. 4)

Il sottoscritto recatosi sui luoghi ha potuto verificare la risultanza planimetrica ed ubicativa degli immobili oggetto di stima, lo stato di possesso degli stessi, la conformità alla planimetria o mappa catastale e inoltre visionarne le caratteristiche di uso e vivibilità dei lotti in oggetto.

Dopo gli accertamenti effettuati, lo scrivente è in grado di accertare le caratteristiche dei lotti in oggetto, il loro stato di manutenzione, nonché la dislocazione, la funzionalità, ed inoltre di effettuare i necessari controlli planimetrici e fotografici (**foto da n. 1 a n. 19.**), il tutto al fine di verificarne l'effettiva consistenza allo scopo di formulare un esatto giudizio di stima.

A - 2. Oltre ad aver verificato la proprietà dell'immobile, lo scrivente ha eseguito i seguenti accertamenti:

1. presso il N.C.T. e N.C.E.U. di Roma per acquisire gli estratti catastali, nonché le visure e le planimetrie;

a- presso l'U.T.C. del comune di Colleferro e Velletri (Rm) per verificare la conformità Urbanistica nonché la Destinazione Urbanistica del terreno;

1 - Locale Autorimessa, sito in Colleferro via Pietro Metastasio n. 13 piano interrato, al N.C.E.U. foglio 8 p.lla 824 sub. 35, categoria C/6, mq. 170;

2 - Box auto, sito in Colleferro via Pietro Metastasio n. 9 piano interrato, al N.C.E.U. foglio 8 p.lla 824 sub. 44, categoria C/6, mq. 16;

Dati generali e ubicazione

Trattasi di due unità immobiliare destinate ad autorimessa e box auto, attualmente ambedue in uso come depositi. L'autorimessa è fruibile mediante una rampa esterna pertinenziale per l'accesso delle autovetture ed il box con accesso dalla corsia carrabile condominiale dell'edificio, entrambi situati al piano interrato di una palazzina di civile abitazione, composta da quattro piani più interrato e attico con terrazza. Essa risulta situata nella zona periferica della città di Colleferro (foto n. 1-2-3), con accesso da via Pietro Metastasio (foto n. 4).

L'edificio, individuato catastalmente con la particella 824 sub 35, di cui fanno parte i locali oggetto del fallimento, è composto da ventotto unità abitative, che si sviluppano dal piano

terra al piano quarto e ventotto box al piano interrato, esso è situato ad angolo tra via Pietro Metastasio e via Dante Alighieri, nella zona periferica di Colferro, vicina alla SP 600 via Latina, che collega la città di Colferro con quella di Artena.

Entrambe le unità in oggetto hanno accesso da via Pietro Metastasio, l'autorimessa da una rampa esclusiva direttamente da via Pietro Metastasio civico 13, mentre al box si accede dalla corte del fabbricato con accesso da via Pietro Metastasio civ. 9.

Il complesso che si è creato, a seguito dell'edificazione di più palazzine di civile abitazione, è di una zona residenziale con caratteristiche di accettabile vivibilità, piacevole alla visione e finito nei lavori, inoltre presenta una discreta viabilità.

L'edificazione dell'edificio è avvenuta con Concessione Edilizia n. 76 dell'anno 1972, presenta caratteristiche omogenee con le altre palazzine limitrofe, ed il complesso risulta ben inserito nell'ambiente circostante con le stesse tipologie, caratteristiche costruttive e rifiniture.

L'edificio abitativo in oggetto, ha struttura portante in cemento armato, realizzata con inizio lavori nell'anno 1972, e collaudo di fine lavori nell'anno 1975.

Le tramezzature interne sono in laterizio forato, solai in c.l.s. con travetti e pignatte, il tutto risulta finito e presenta esternamente intonaco e tinteggiatura acrilica, internamente intonaco e tinte traspiranti, gli infissi sono presenti come anche gli impianti, attualmente i lavori si presentano completamente finiti sia all'interno che all'esterno.

(visure All. n. 1-3; planimetrie All. n. 2-4).

Confini

- L'unità immobiliare con destinazione Autorimessa, oggetto di esecuzione, sita al piano interrato di una palazzina di civile abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824, sub 35, confina a Nord con via Pietro Metastasio, ad Est con distacco via Dante Alighieri, a Sud con box auto della palazzina, ad Ovest con androne condominiale, salvo altri.

- L'unità immobiliare con destinazione Box, oggetto di esecuzione, sita al piano interrato di una palazzina di civile abitazione distinta al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824, sub. 44, confina a Nord con locale autoclave, ad Est con terrapieno verso via Dante Alighieri, a Sud con box n. 8, ad Ovest con area di manovra condominiale, salvo altri.

Consistenza immobile

L'Autorimessa in oggetto, riportata al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824 sub 35, con accesso

dalla rampa su via Pietro Metastasio n. 13 (foto n. 4), è composta da un unico locale con all'interno un bagno.

L'unità immobiliare in oggetto, da cui si accede tramite una rampa carrabile da via Pietro Metastasio 13, è composta da:

Piano Interrato destinato a locale autorimessa, composto da unico locale con bagno, non presente sulla planimetria dell'accatastamento che riporta un unico locale senza bagno.

Il vano descritto è finito, tinteggiato ed in discreto stato di manutenzione, oltre ad avere normali rifiniture (vedi doc. fot. n. 5-6-7-8-9-10-11), il servizio igienico è composto da lavabo e vaso igienico ed è funzionante collegato alla pubblica fognatura (vedi doc. fot. n. 9).

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 8 p.lla 824 sub. 35, planimetria di rilievo (all.to n. 9), è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Interrato

- locale autorimessa	di mq.	204,00	(foto n. 5-6-7-8-9-10-11)
- Bagno	di mq.	4,60	(foto n. 9)

mq. 0,55 superficie tramezzi interni;

mq. 13,00 superficie murature portanti e perimetrali.

Per calpestabili mq. 208,70 di superficie utile interna;

Per commerciali mq. 222,15;

IL Box auto in oggetto, riportato al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824 sub. 44, con accesso da via Pietro Metastasio n. 9 (foto n. 1- 12), è composto da un unico locale box, conformemente a quanto riportato sulla planimetria dell'accatastamento.

Il vano descritto è finito, tinteggiato ed in scarso stato di manutenzione, oltre ad avere normali rifiniture (vedi doc. fot. n. 13-14-15-16).

- Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 8 p.lla 824 sub. 44, planimetria di rilievo (all.to n. 10), è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Interrato

- locale box	di mq.	15,60	(foto n. 16)
--------------	--------	-------	--------------

mq. 1,70 superficie murature portanti e perimetrali.

Per calpestabili mq. 15,70 di superficie utile interna;

Per commerciali mq. 17,40;

Titolarità dell'immobile e Provenienza ventennale

I due immobili in oggetto sono di piena proprietà della Soc. DEMA srl con sede in Colleferro,

- per quello distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824 sub 35, in quanto lo ha acquistato con:
- Atto di compravendita Notaio Pierpaolo Siniscalchi del 27/07/1988, rep. 14392, trascritto a Velletri il 23/08/1988 ai nn. 1950 r.p. e 3177 r.g.;
- Rettificato nell'indicazione dei dati catastali con altro atto Notaio Pierpaolo Siniscalchi del 26/09/2019, rep. 90119/39418, trascritto a Velletri il 04/10/2019 ai nn. 3397 r.p. e 4690 r.g.;
- per quello distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 824 sub. 44, in quanto lo ha acquistato con:
- Atto di compravendita Notaio Pierpaolo Siniscalchi del 14/09/1988, rep. 14553, trascritto a Velletri il 03/10/1988 ai nn. 2111 r.p. e 3506 r.g.;

Trascrizioni Pregiudizievoli

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/10/2019 Registro Particolare 3486 Registro Generale 4817, Tribunale di Velletri rep. 232 del 27/12/2017 - Atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento;

RESTANO A CARICO DEL PROTOCOLLO ERRATO 2650/75; Rettificato con atto Notaio Pierpaolo Siniscalchi del 26/09/2019, rep. 90119/39418, trascritto a Velletri il 04/10/2019 ai nn. 3397 r.p. e 4690 r.g., con protocollo 2640/75 foglio 2 p.lla 824 sub 35.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/11/1993 Registro Particolare 810 Registro Generale 4997 Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, con atto Notaio Pompili Vincenzo rep. 41778 del 30/11/1973;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/07/2007 Registro Particolare 1529 Registro Generale 5048 Ipoteca Legale derivante da ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 D.lgs 46/99, da GERIT spa agente riscossioni Provincia di Roma rep. 198915 del 01/06/2007;

Vincoli od oneri condominiali

Trattasi di Unità immobiliare a destinazione garage, l'autorimessa con il sub. 35 con accesso indipendente da via Pietro Metastasio e il box con il sub. 44 da spazio di manovra comune con le altre unità immobiliari, facenti parte di un condominio del quale non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali dell'edificio di cui fanno parte.

Stato conservativo

Lo stato conservativo degli immobile appare discreto anche se mancante di manutenzione ordinaria recente, con caratteristiche e finiture normali, vedi anche documentazione fotografica in allegato.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La qualità del piccolo complesso abitativo appare con finiture di qualità discrete, ben inserito nell'ambiente circostante, producendo una piacevole visione di esso, lo stato di manutenzione appare discreto, considerando anche che l'edificio è stato finito nell'anno 1975, quando è stato rilasciato il certificato di collaudo in allegato.

L'autorimessa sub 35 presenta le seguenti caratteristiche:

- Esposizione: interrata su due lati, ed esposta a nord-ovest, nella rampa di accesso ed in aderenza ad altra unità immobiliare del piano interrato.
- Pavimentazione: in gres rosso e battiscopa, il bagno con rivestimento solo su una parete (Cft. Fto 5-8-11);
- Tinteggiatura esterna: con pitture ai silicati di colore (foto1-2-3-4-12);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche, pareti e soffitti di colore bianco (Fto dal n.5-6-7-8-9-10-11);
- Finestre e porte: finestre in ferro con grate esterne in ferro,(Cft. Fto 8) e porte interne tamburata; la porta di ingresso con serranda in ferro (Fto 4-8-10)
- Copertura: a terrazzo; (Cft. Fto. n. 1-2-3)
- Muratura portante in c.a.
- Solai: in cls con travetti e pignatte;
- Impianti: elettrico: con canalina esterna, con quadro elettrico, senza certificazione;
- idrico: allacciato all'acquedotto comunale

- Riscaldamento: non presente;
- Sanitari bagno: Lavabo e vaso igienico di colore bianco con rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto 9);
- Smaltimento delle acque reflue: allacciato alla fognatura Comunale;

Il box auto sub 44 presenta le seguenti caratteristiche:

- Esposizione: interrato nel lato verso via Dante Alighieri, su due lati in aderenza ad altre unità immobiliare del piano interrato ed infine confinante con viabilità di spazi di manovra condominiale ove ha l'accesso.
- Pavimentazione: in cemento (Cft. Fto 16);
- Tinteggiatura interna: è con pitture acriliche, pareti e soffitti di colore bianco (Fto dal n. 16);
- Porta: la porta di ingresso con serranda basculante in ferro (Fto 13-14-15)
- Muratura portante in c.a.
- Solai: in cls con travetti e pignatte;
- Impianti: elettrico: Sottotraccia,;
- Riscaldamento: non presente;

Stato di occupazione dell'immobile

Nel sopralluogo effettuato si sono trovati ambedue gli immobili a disposizione della Curatela fallimentare che ne ha consentito l'accesso facendo svolgere le operazioni peritali.

Regolarità edilizia

Per le unità immobiliare oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati all' U.T.C. del Comune di Colferro è scaturito che per l'edificio di cui fanno parte le unità eseguite, è stato rilasciato Concessione edilizia n. 76 in data 30/12/1972 (All. n. 11), per nuova costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, con relativo verbale di accertamento lavori del 20/12/1975 (ALL. n.12), ed infine il collaudo delle strutture depositato alla Prefettura di Roma il 12/12/1975 (All. n. 13), mentre non sono stati reperiti i grafici di progetto od altro in quanto non è stato possibile reperire la pratica al Comune di Colferro come da lettera di risposta dell'U.T.C. di Colferro del 06/12/2019 in allegato n. 14.

Per quanto sopra riportato e descritto, considerata l'impossibilità di reperire i grafici di progetto, si considerano i locali conformi alle planimetrie catastali presentate nell'anno 1975,

per cui rispetto alle quali si evidenzia l'unica difformità presente nel locale distinto al foglio 2 p.lla 824 sub. 35 con la realizzazione di un bagno interno mentre si deduce che sulla planimetria catastale non siano state solo riportate delle finestre alte presenti all'epoca della costruzione.

Per tale difformità sarà necessario presentare una CILA a sanatoria con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00, per rendere conforme il locale .

Per tale motivo nella stima finale dell'autorimessa verrà decurtata la spesa necessaria alla presentazione della CILA a sanatoria del bagno realizzato, che si stimano ammontare a circa € 2.500,00 fra le spese tecniche e la sanzione da pagare.

Si ritiene invece il locale al foglio 2 p.lla 824 sub 44 conforme alla planimetria catastale quindi regolare con quanto concessionato

Stima del probabile valore di mercato

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato attualmente in crisi, per beni simili riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra una lieve ripresa ed interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del discreto grado di rifinitura, del discreto stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione dell'immobile sito nella periferia della città di Colleferro ma in vicinanza della SP 600 via Latina, via importante di collegamento extraurbano.

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione

(mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

La stima è eseguita calcolando la superficie commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile con le superfici delle pareti divisorie e portanti, interne e perimetrali, ragguagliata per il coefficiente dell'unità in oggetto, il risultato per il valore €/mq. scaturito dalla ricerca di mercato.

VALORE DELL'AUTORIMESSA sita in Colleferro via Pietro Metastasio n. 13, distinta al N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 824 sub. 35;

Superficie Commerciale mq. 222,15, ad un valore di mercato pari ad €/mq 700,00 da un valore di: $\text{mq. } 222,15 \times 600,00\text{€/mq} = \text{€ } 133.290,00$ che arrotondati a € 133.500,00, rappresenta il valore commerciale dell'immobile.

Per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere alla presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria per la regolarizzazione del bagno interno realizzato senza le necessarie autorizzazioni, il tutto si stima per una spesa di circa € 2.500,00.

Per cui il valore di vendita del locale sarà pari a:

$\text{€ } 133.500,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{131.000,00}}$ che rappresenta il valore di vendita dell'autorimessa sita in Colleferro via Pietro Metastasio n. 13 e distinta al N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 824 sub 35.

VALORE DEL BOX AUTO sito nel comune di Colleferro in via Pietro Metastasio n. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 2 p.lla 824 sub. 44;

Superficie Commerciale mq. 17,40, ad un valore di mercato pari ad €/mq 700,00 da un valore di: $\text{mq. } 17,40 \times 800,00\text{€/mq} = \text{€ } 13.920,00$ che arrotondati a **€ 14.000,00**, rappresenta



FOTO N. 1 - Vista dell'edificio da Via Pietro Metastasio



FOTO N. 2 - Vista dell'edificio angolo tra Via Dante Alighieri e Via Pietro Metastasio



FOTO N. 3 - Vista dell'edificio da Via Pietro Metastasio dove si evidenzia la rampa che da accesso all'autorimessa dal civico 13.



FOTO N. 4 - Particolare della rampa che da accesso all'autorimessa al civ. 13 di Via Pietro Metastasio



Foto n. 5 – Vista interna dell'autorimessa dove si evidenzia la porta di accesso in fondo a destra.



Foto n. 6 – Via interna dell'autorimessa.



FOTO N. 7 – Vista interna dell'autorimessa parte davanti alla porta d'ingresso;



Foto n. 8 – Vista interna dell'autorimessa dove si vede in fondo a sinistra la porta d'ingresso.



FOTO N. 9 - Vista del Bagno;

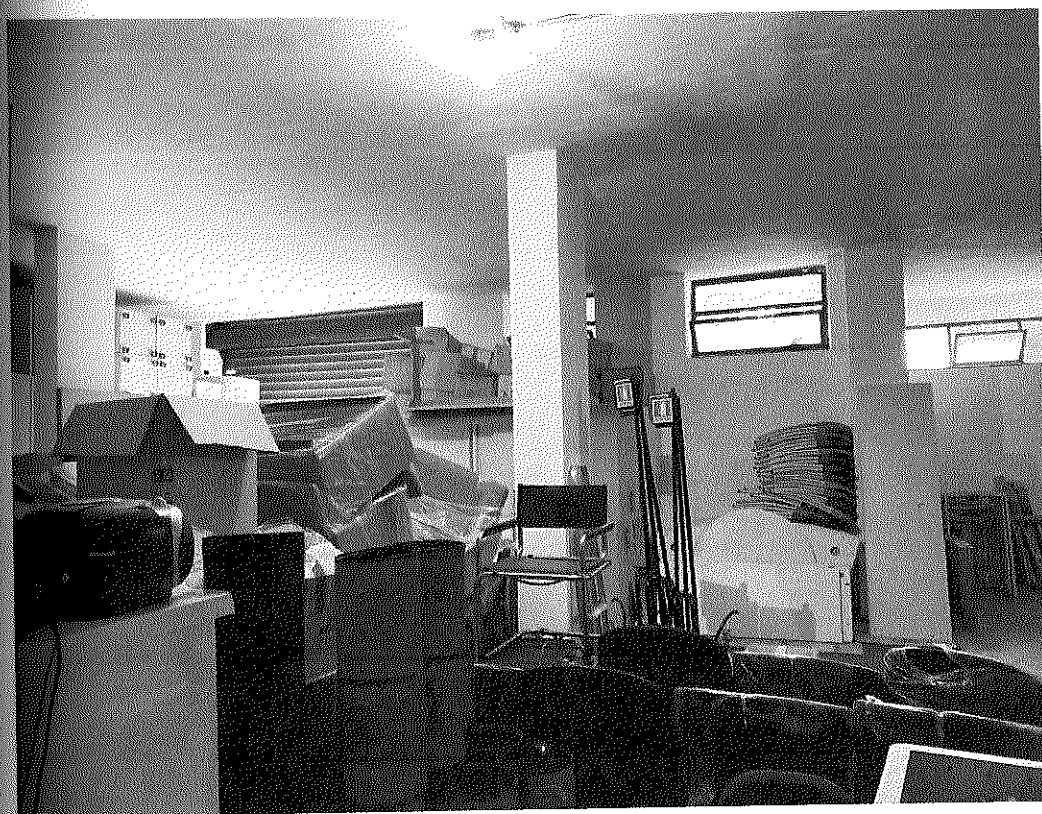


FOTO N. 10 – Vista interna dell'autorimessa dove si vede la porta d'accesso.



FOTO N. 11 – Vista della pavimentazione dell'autorimessa

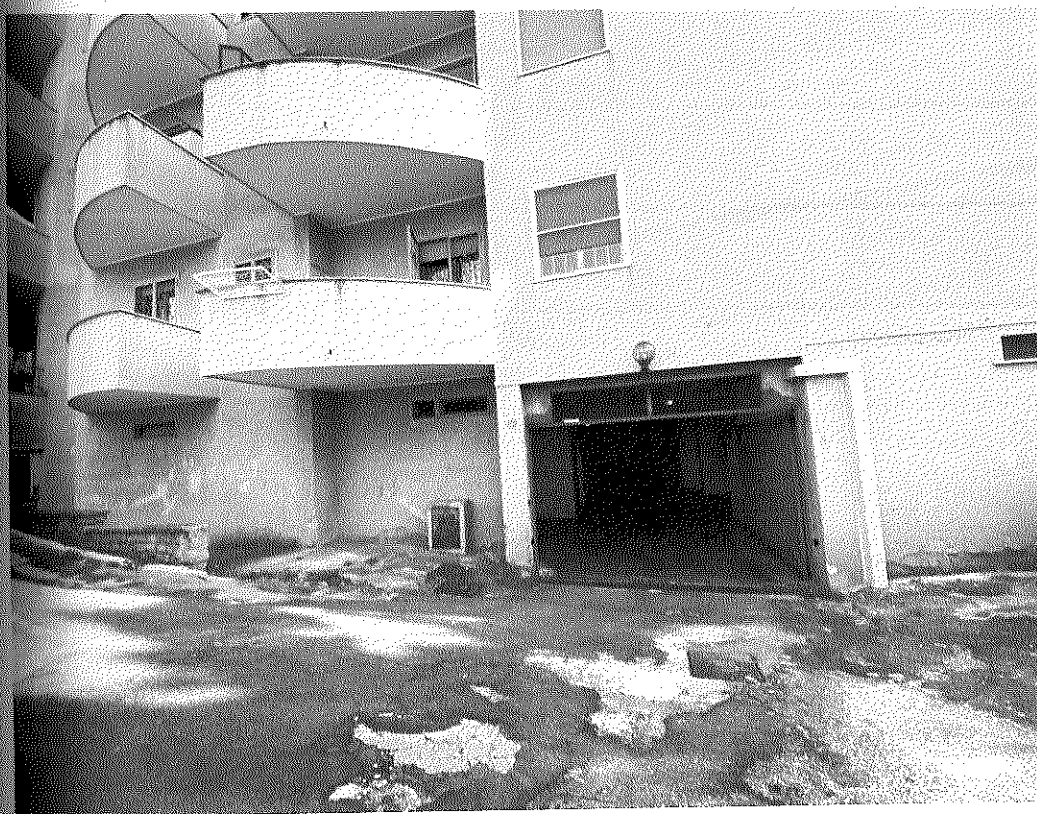


FOTO N. 12 – Vista dell'area interna all'edificio con accesso dal civico 9 e la porta di accesso ai box.



FOTO N. 13 - Vista interna dell'area di manovra che da accesso ai box



FOTO N. 14 – Vista dell'area di manovra che da accesso ai box dove si evidenzia in fondo il box oggetto di stima con porta a sinistra.

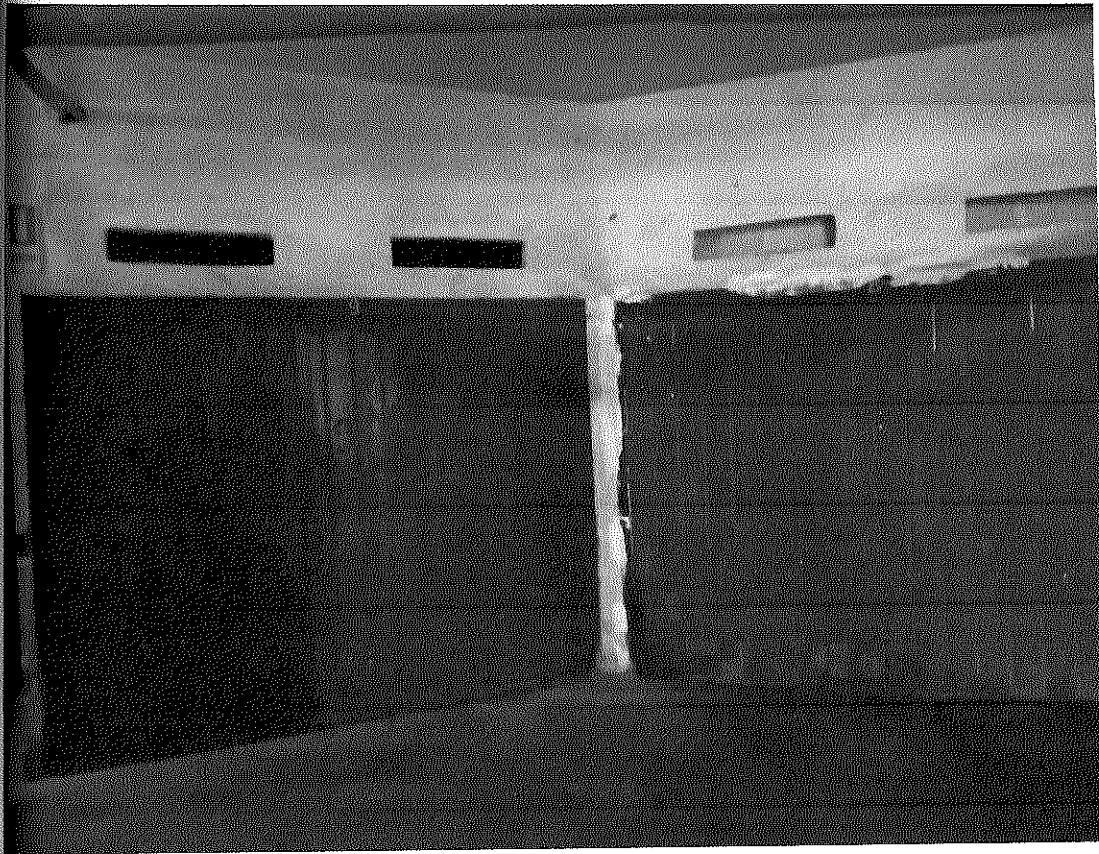


FOTO N. 15 – Vista della porta di accesso al box oggetto di stima distinto con il numero 9



FOTO N. 16 – Vista interna del box.

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

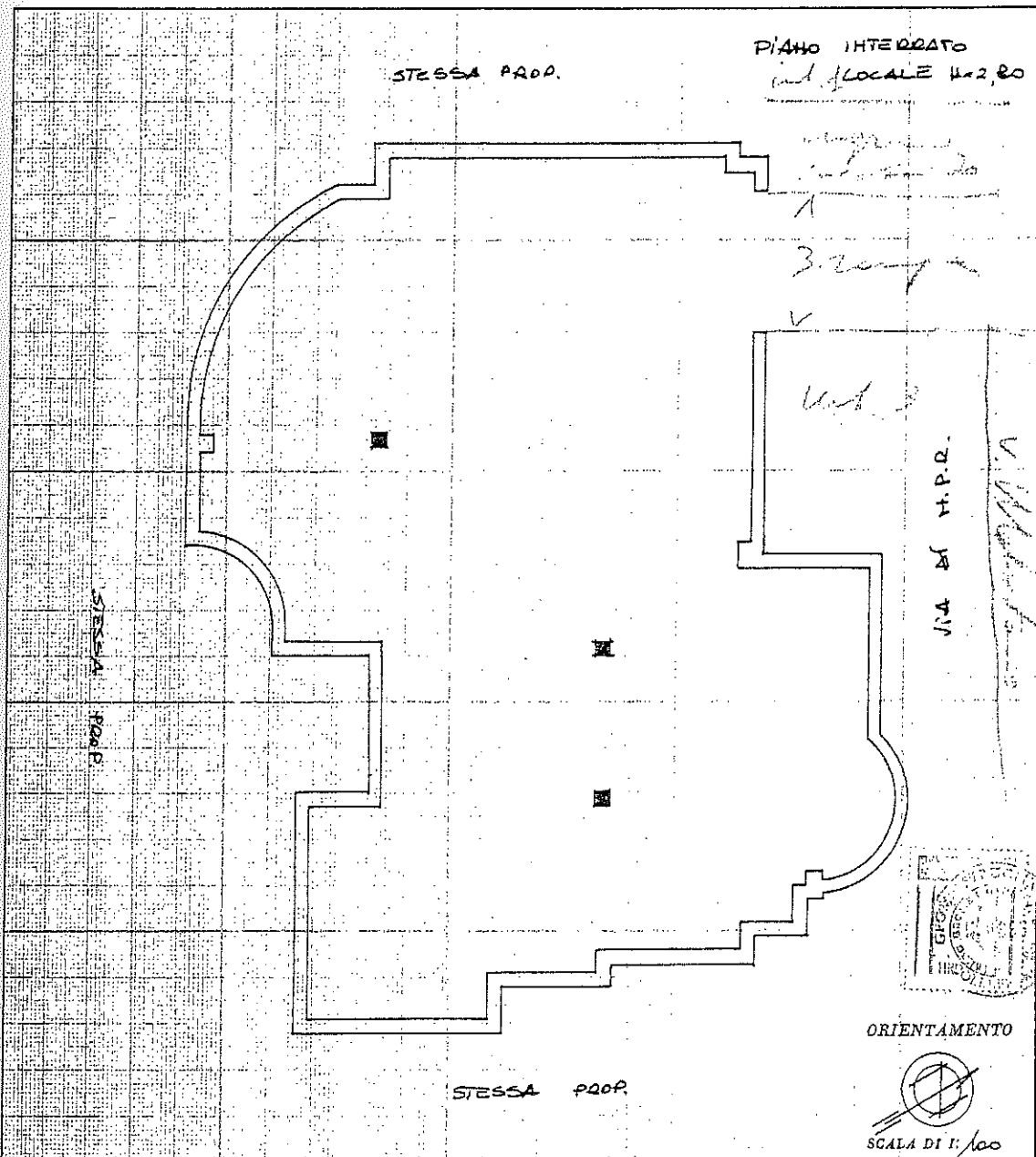
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Colleferrro Via di H.P.R. S.N.C.
Ditta IMM. Colleferrro y. Amm. unico Colleferrro fanno parte e seguono il 6/1/1975
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2640

Compilata dal Geom. Lino Stanghi (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de Geometri della Provincia di Roma
DATA 27/12/1975
Firma: [Signature]

Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2019 - Comune di COLLEFERRO (C858) - < Sez. Urb.: COL - Foglio: 8 - Particella: 824 - Subaltemo: 35 >

ARARIO
2.7.815



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

ALL. 4

Lire
15

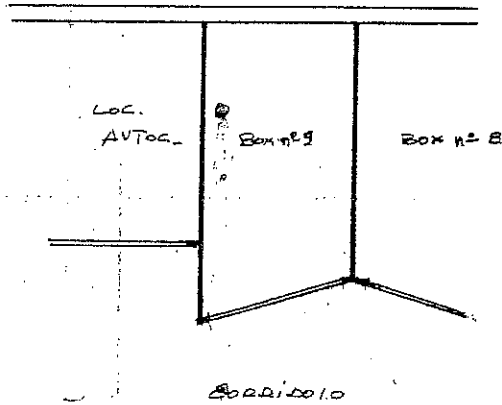
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 622)

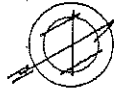
Indirizzo dell'immobile situato nel Comune di Colleforno Via di H.P.R. s.n.c.
n. 144 Colleforno Comune Colleforno Prov. Roma data 6/1/1976
data alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Box n° 9 H=ml. 2,80

VIA DI H.P.R.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

2649

Compilata dal Geom. V. V. V.
Stamperia (nome, cognome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Roma
DATA 27/12/1975
Firma: [Signature]