

TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione Fallimentare

Fall.to n°78/2018

G.I. Dott.ssa Francesca Aratari

“Fallimento Manhattan di Sordilli Maria e C.”

Sentenza n°79/2018 del 20 Settembre 2018

Curatore Fallimentare Dott. Giampiero Sirleo



Relazione Tecnico – Estimativa

Velletri, lì 07 Luglio 2020

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Relazione di Stima

*Il Giudice **Dott. ssa Francesca Aratari** del Tribunale di Velletri (Rm) il giorno 19 Ottobre 2018 ha nominato la sottoscritta **Dott. Arch. Maria Cristina Verri** con studio professionale in Velletri (Rm) in **Viale dei Volsci n° 71 Cap 00049**, nell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe. -*

Detta nomina mi veniva notificata dal curatore Dott. Giampiero Sirleo in data 22 Ottobre 2018.-

Premessa

In adempimento all'incarico conferitomi, **la sottoscritta 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 Lariano (Rm) e del Comune di Boville Ernica (Fr).**

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) e ad anticipare i relativi tributi.-

Dagli atti si deduce che al fallimento della “**Manhattan di Sordilli Maria e C.**” risultano inseriti i **seguenti immobili ubicati nel territorio dei Comuni di Lariano (Rm) e di Boville Ernica (Fr) e segnatamente:**

○ **Comune di Lariano (Rm):**

- **fabbricato di civile abitazione composto da n° 2** (due) appartamenti

siti nel Comune di Lariano (Rm) in Via Dante Alighieri n° 48 già n° 44.-

- **Appartamento posto al piano terra** di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lariano (Rm) al Foglio 18, particella 847, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale €.177,66.-
- **Appartamento posto al piano primo** con ingresso scala dal piano terra distinto in N.C.E.U. del Comune di Lariano al Foglio 18, Particella 847, Sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale €.155,45.-
- **Area urbana** (bene comune non censibile), distinta nel N.C.E.U. del comune di Lariano al foglio 18, Particella 847, sub. 502.-

• **Catasto Fabbricati**

n.o.	Fg	Part.	Sub	Cat.	Cl	Consistenza	Sup.	Rendita	diritti
1	18	847	1	A/4	3	4	115	177,66	1/1
2	18	847	2	A/4	3	3,5	100	155,45	
3	18	847	501	F/1		14			5/9

- **Apprezzamento di terreno** distinto in catasto al foglio 18 mappale 364, 367, 368, 702, 2410 della superficie complessiva di mq. 2.378.

Catasto Terreni

n.o.	Fg	Part.	Sub	Qualità	Sup	R.D.	R.A.	diritti
1	18	2410		Vigneto	01.12	0,87	0,64	1/1



Tribunale di Velletri
 Relazione Tecnico – Estimativa
 Fallimento n°78/2018 “ Manhattan di Sordilli Maria e C.”

2	18	364		Vigneto	05.10	2,77	1,19	1/1
3	18	367		Vigneto	16.00	12,39	9,09	1/1
4	18	368		Fabb. Rurale	00.36			1/1
5	18	702		Canneto	01.20	0,65	0,28	1/1

○ **Comune di Boville Ernica (Fr):**

Appezamento di terreno di mq. 3.710 sito in località Colle Martino

Via Fontana Galluzzi Distinto in Catasto Terreni al foglio 35 mappale 492 (già 41 parte)

Catasto Terreni

n.	Fg	Part.	Sub	Qualità	Sup	R.D.	R.A.	diritti
1	35	492		Seminativo arborato	37.10	4.09	4.09	16/73

Per poter prendere visione degli immobili e rilevarne la loro consistenza, ho fissato, previo avviso alle parti raccomandata con ricevuta di ritorno n° 15433946374-6 il 16.02.2019 fissando l'accesso per il 25.02.2019, ma la stessa tornava indietro per compiuta giacenza.-

Successivamente ho inviato nuovi avvisi per l'accesso in data:

- 2) 01 Marzo 2019 rimasto senza esito;
- 3) 05 Aprile 2019 rimasto senza esito;
- 4) 19 Aprile 2019 rimasto senza esito;
- 5) 10 Maggio 2019 rimasto senza esito;
- 6) 07 Giugno 2019 rimasto senza esito.-



All'esito dei mancati sopralluoghi fissati, si è potuto accedere forzosamente all'immobile unitamente al Curatore Fallimentare, solo in data in data **12 Novembre 2019 alle ore 08.30** agli immobili siti in

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
 Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Lariano (Rm) in Via Dante Alighieri n° 48 (già n. 44).-

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 12 Novembre 2019 alle ore 15.15**

dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- Dott. Giampiero Sirleo (Curatore Fallimentare);
- Sig. Turolla Giorgio (fabbro).-

Si è proceduto ad accedere forzosamente all'immobile con l'ausilio del fabbro eliminando e sostituendo le serrature dell'immobile prendendo visione delle unità immobiliari al piano terra ed al piano primo in Via Dante Alighieri n°48 in Lariano (Rm). -

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



Velletri, lì 07 Luglio 2020

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

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 condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- o Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- o 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 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:

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.

ALLEGHI 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 07 Luglio 2020

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1

1) Provveda a fornire una sommaria descrizione dei beni, con

indicazione del relativo stato di conservazione;

Le proprietà individuate nella sentenza di Fallimento sono:

Immobili siti nel Comune di Lariano (Rm)

I beni ubicati nel territorio del Comune di Lariano (Rm) sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione composto da n° 2 (due) unità immobiliari ubicati nel Comune di Lariano (Rm) in Via Dante Alighieri n° 48 (già 44), rispettivamente al piano terra e al piano primo. Oltre a detto manufatto risultano rientranti nella massa del fallimento un'area di corte al fabbricato non definita ed anche un attiguo appezzamento di terreno per una superficie complessiva tra scoperto e coperto di mq.2.360,00.



• **L'appartamento posto al piano terra è così costituito:**

pranzo/soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, due (2) camere da letto di cui una con cabina armadio e un piccolo ripostiglio sotto la scala, con altezza media ml 2.85 e superficie abitabile di circa mq 85.59; e di circa mq 300.00 la corte pertinenziale comune a tutte e due le unità immobiliari.-

• **L'appartamento posto al piano primo è così costituito:**

disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto e balcone, con altezza media ml 2.88 per una superficie abitabile di circa mq 72,58, superficie non residenziale di circa mq 12.70 e con annessa corte pertinenziale comune a tutte e due le unità immobiliari di circa



mq 300.00.-.-

- appezzamento di terreno pressoché pianeggiante sul quale sono presenti alcune essenze di ulivo ed altri arbusti senza valore vegetazionale; detto terreno è individuato con le particelle 367, 368, 364, e 702 copre una superficie di circa mq.2266. Sulla particella 367 ricade un manufatto costituito due (2) piccoli locali ripostiglio e presenta una superficie lorda di mq.11.53 con un'altezza media di mt. 1,90; detto manufatto, costruito in blocchetti tufo posti in taglio e muratura di laterizi forati posti in piano **presenta una** copertura in lastre di eternit. Della presenza delle lastre di eternit, costituenti la copertura del manufatto adibito a ripostiglio, si è provveduto a dare risposta nel successivo quesito n.11.-



Come precedentemente descritto tutti gli immobili sono risultati in un mediocre stato di conservazione con evidenti manifestazioni di umidità dovuto allo stato di abbandono, privi nel corso del tempo, della necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria. –

Immobili siti nel Comune di Boville Ernica (Fr)

I beni ubicati nel territorio del Comune di Boville Ernica (Fr) sono costituiti dai diritti per 16/73 di un appezzamento di terreno della superficie di mq. 3.170 (Rm) in località Colle Martino Via Fontana Galluzzi. Come si è potuto accertare dalla risultanza della Certificazione ipo-catastale, **detto bene non è nella disponibilità della fallita.-**

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, provveda alle eventuale regolarizzazione;

Come precedentemente riferito i beni oggetto dell'incarico sono:

a) per i beni ricadenti nel Comune di Lariano

1) **Fabbricato per civile abitazione costituito da:**

- **Appartamento posto al piano terra** censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 847 sub 1 per i diritti pari ad 1/1;
- **Appartamento posto al piano primo** censito al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 847 sub 2 per i diritti pari ad 1/1;
- **Area urbana** censita al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 847 sub 501 per i diritti pari ad 5/9;
- **Area urbana** censita al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 847 sub 502 per i diritti pari ad 1/1.-

Il tutto confinante con residua proprietà della fallita, proprietà

eredi Graziosi, strada comunale Via Dante Alighieri salvo
altri;

2) **Appezamento di terreno** della superficie complessiva di mq.
2.226 distinto in catasto terreni al foglio 18 mappali 2410, 364,
367, 368, 702.-

Il bene n. 01, fabbricato costituito da due unità immobiliari, dall'esame
della documentazione acquisita, risulta sottoposto ad una procedura
esecutiva pendente presso il Tribunale di Velletri Sezione Esecuzioni
Immobiliari, identificata con il numero RGEI 482/2010 di cui sono in
corso le procedure di vendita. In detta procedura i beni sottoposti alla
procedura espropriativa sono stati così identificati:

Foglio 18 mappali 847 sub 1, sub 2 il fabbricato e l'area pertinenziale
di corte al foglio 18 mappale 847 sub 502.-

Dall'esame della perizia estimativa, contenuta nella ridetta procedura
espropriativa, risulta attribuita una superficie di corte di circa 300 mq.
non ricompresa ed identificata nel pignoramento immobiliare, ma
ricadente tra l'altro, nell'adiacente appezzamento di terreno oggetto
della presente procedura concorsuale.-

Alla luce delle risultanze emerse e per ovviare a questo
inconveniente, (identificazione dei beni sottoposti alla presente
procedura concorsuale e quelli oggetto del precedente pignoramento
immobiliare, procedura esecutiva RGEI 482/2010), **si è provveduto a
redigere, presentare e far approvare, i necessari atti di
aggiornamento catastale, consistenti nel tipo Mappale e di
Frazionamento;** a seguito di tale aggiornamento, i beni hanno assunto

i nuovi identificativi che così si individuano:

- **area di sedime e di corte** distinta al foglio 18 mappale 847;

- **appartamento al piano terra** distinto al foglio 18 mappale 847 sub 1;

- **appartamento al piano primo** distinto al foglio 18 mappale 847 sub 21; il tutto confinante con residua proprietà della fallita distinto in catasto Terreni al foglio 18 mappali 2720, 2718, strada Comunale Via Dante Alighieri, eredi Graziosi salvo altri;

- **Appezamento di terreno** della superficie complessiva di mq. 1.968 distinto in Catasto Terreni al foglio 18 mappali 2718, 2720, 364 e 702; il tutto confinante con residua proprietà della fallita, distinta in Catasto Terreni al foglio 18 mappale 847, strada comunale Via Dante Alighieri, eredi Graziosi, salvo altri.-

Tutti i beni sono correttamente intestati alla fallita per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.-

I titoli di provenienza con i quali la fallita è divenuta proprietaria risultano:

- denuncia di successione n. 52 volume 422 del 02.09.1992 Ufficio di Velletri, unitamente al genitore superstite Sorge Emilia ed alla sorella germana Sordilli Anna;

- atto di donazione e cessione dei diritti spettanti alle Sigg.re Sorge Emilia e Sordilli Maria a rogito del notaio Dr. Piercarlo Caparelli di Velletri in data data 17.10.2000 rep. 69243 e trascritto a Velletri il 18.10.2000 ai nn. 195 e 196 di formalità in favore di Sordilli Maria per l'intero diritto di proprietà;

- ordinanza di affrancazione emessa dal Tribunale di Velletri in data 30.03.2007 rep. 497 trascritta il 16.04.2007 al n. 1420 di formalità per l'affranco del diritto di livello in favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura.-

b) per i beni ricadenti nel Comune di Boville Ernica (Fr)

- 1) **appezzamento di terreno** della superficie di mq. 3.170 in località Colle Martino Via Fontana Galluzzi per 16/73 per il diritto di proprietà.-

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;

Gli immobili ubicati nel Comune di Lariano sono liberi e non risultano occupazioni senza titolo né tantomeno contratti di affitto. –

Per quanto attiene all'appezzamento di terreno sito nel Comune di Boville Ernica non è nella disponibilità della fallita.-

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

anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno

5) a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- o Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- o 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 dalla documentazione rilasciata dai competenti uffici del Comune di Lariano (Rm) e del Comune di Boville Ernica (Fr) le aree su cui sono ubicati gli immobili non risultano soggette a vincoli, ad eccezione dei vincoli condominiali contemplati dal Codice Civile relativi alle parti comuni del fabbricato sito nel Comune di Lariano.

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. 6.-***

6) 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:

- Formalità 12 del 04.01.2006 – Ipoteca volontaria per €.160.000,00 a favore della Banca Antonveneta S.p.A. Cod. Fiscale 02691680280 per la piena proprietà su tutti gli immobili descritti nel Comune di Lariano al foglio 18 mappale 847 sub 1 per i diritti pari ad 1/1, al foglio 18 mappale 847 sub 2 per i diritti pari ad 1/1, Area urbana al foglio 18 mappale 847 sub 501 per i diritti pari ad 5/9, Area urbana al foglio 18 mappale 847 sub 502 per i diritti pari ad 1/1;
- Formalità n. 2174 del 23.10.2007 - ipoteca legale per €.41.238,00 a favore di Equitalia Gerit S.p.A. Cod. Fiscale 00410080584 per la quota di 1/1 su tutti gli immobili descritti al precedente punto 1).-
- Formalità n° 1338 del 29.07.2010 - ipoteca giudiziale per €.35.000.00 a favore di Quartiglia S.p.A. Cod. Fiscale

01534780679 per la quota di 1/1 degli immobili precedentemente al punto 1) .-

- Formalità n° 1443 del 31.08.2010 - ipoteca legale per €.60.957,38 a favore di Equitalia Gerit S.p.A. Cod. Fiscale 00410080584 per la quota di 1/1 su tutti gli immobili descritti al precedente punto 1).-

b. Trascrizioni:

- Formalità 3195 del 19.08.2010 – pignoramento immobiliare a favore di Brillì Mauro nato a Roma il 05.09.1954 contro Sordilli Maria per la quota di 1/1 su tutti gli immobili descritti al precedente punto 1).-
- Formalità 263 del 24.01.2020 – sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori fallimento Manhattan di Sordilli Maria e C s.a.s. contro la stessa Sordilli Maria per la quota di 1/1 su tutti gli immobili descritti al precedente punto 1).-

7) Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/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);

Gli immobili ubicati sul fondo risultano essere stati edificati in

forza del Nulla Osta per ‘l’Esecuzione Lavori Edili n. 65/392 Pratica Edilizia 5718 rilasciato dall’ora Comune di Velletri (frazione Lariano) in data 08.06.1965.-

Le opere eseguite e rilevate in sede di accesso, risultano in totale difformità al titolo rilasciato, in quanto i lavori autorizzati riguardavano un locale tinaia- magazzino al solo piano terra mentre allo stato attuale risulta realizzato un fabbricato con due unità immobiliari.-

Dalla relazione dell’esperto nominato ex art. 569 cpc nella procedura esecutiva immobiliare RGEI 482/2010, viene riportato, in risposta al quesito posto, la possibilità di poter regolarizzare gli immobili ai sensi dell’art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 ed art. 46 del D.Lgsvo 380/01,

Le ragioni del credito ivi riportate fanno riferimento ad atto rep. 119148/97 a favore di Equitalia Gerit SpA, di cui alla successiva ipoteca legale del 31.08.2010 R.G. 5495 R.P. 1443.-

8) 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 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;

Immobili Comune di Lariano (Rm)

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

Come precedentemente riferito in risposta al quesito n. 7, le ragioni del

credito permettono di poter regolarizzare gli immobili 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.-

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

L'appezzamento di terreno individuato al paragrafo 2 in risposta al quesito n. 2, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lariano in data 04.02.2020, ricade, secondo le previsioni contenute nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano, a ZONA D – Edilizia residenziale di espansione - SOTTOZONA D1 Edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc./mq.).

Pertanto, sulla scorta di quanto riferito ed acquisito, l'appezzamento di terreno della superficie residuale di mq. 1.968 distinto in Catasto Terreni al foglio 18 mappali 2718 (già 367), 2720 (già 368), 364 e 702 confinante con residua proprietà della fallita, mappale 847, strada comunale Via Dante Alighieri, eredi Graziosi salvo altri, **presenta seguente potenzialità edificatoria:**

Mq. 1.968 x 0,30 i.f. = mc. 590,40.-

Detto volume potrà essere attuato con le modalità e prescrizioni contenute nell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano.-

10)Provveda 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;

A seguito degli accessi agli atti eseguiti presso gli uffici comunali, gli appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati ubicati sia nel Comune di Lariano che in quello di Boville Ernica **non sono sottoposti a vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004.-**

11) 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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono privi della:

- a) certificazione energetica di cui al d. lgs. 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

12)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..-

È necessario predisporre un piano per la messa in sicurezza e bonifica del manufatto della tettoia ubicata nell'appezzamento di terreno distinto al foglio 18 mappale 2720 e 2718, poiché la copertura è costituita da pannelli in eternit (presenza di amianto) che seppur in mediocre stato di conservazione, dovranno essere inertizzati e smaltiti mediante l'impiego di una ditta specializzata del settore. Inoltre, sono stati rinvenuti ulteriori pannelli sempre in eternit accantonati in prossimità dell'edificio principale (vedi doc. fotografica). Detta bonifica potrà e dovrà essere eseguita, così come precedentemente riferito, da ditta qualificata e specializzata nel settore che provvederà anche a presentare la domanda ed ottenere l'autorizzazione al trattamento e smaltimento di tale materiale presso la competente Azienda Sanitaria Locale RM H.-

Per la messa in sicurezza e lo smaltimento dei pannelli in eternit si è determinato un compenso pari a circa €2.000,00 oltre oneri di legge per l'impresa esecutrice ed €1.500,00 per la figura del coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione che dovrà provvedere a redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento necessario per tale adempimento.-

Pertanto, per lo smaltimento dei pannelli in eternit (contenenti amianto) **si è determinata una somma forfettaria complessiva di €3.500,00 oltre oneri di legge.** Detto importo sarà detratto nella

risposta al successivo quesito relativo alla valutazione dell'immobile.-

13) 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 effetto della precedente procedura esecutiva, pendente presso il

Tribunale di Velletri Sezione Esecuzioni Immobiliari iscritta al numero

RGEI 482/2010, non si è provveduto alla determinazione del valore del

fabbricato costituito dalle due unità immobiliari e della relativa corte

annessa. Diversamente, si è provveduto a determinare il valore del

lotto di terreno residuale con il:

“Metodo analitico di stima - “valore di trasformazione”

Tale metodo parte dal presupposto di considerare la potenzialità

edificatoria al pari di un fabbricato nuovo come “un bene di produzione”

dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di

trasformazione, si ottiene il valore di mercato allo stato attuale del

terreno.-

Se, pertanto, si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di

trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione, per poter essere correttamente applicata, necessita

di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato

di un'area edificabile, risulterà dal più probabile valore di mercato del

fabbricato diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e

del “profitto normale”, scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.-

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n \text{ dove:}$$

Va = valore dell’immobile allo stato attuale;

Vmn = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

ΣK = costi relativi al ripristino/ristrutturazione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l’inizio di redditività del fabbricato.-

Quindi, relativamente alla realizzazione del fabbricato sul terreno in esame, il valore di trasformazione si ottiene come differenza tra il valore medio di mercato del fabbricato a nuovo Vmn e la somma di tutti i costi da sostenere K.-

Poiché il valore del fabbricato nello stato di fatto è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza (Vm – K) all’attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 5% per tre anni (tempo presumibilmente necessario per la realizzazione del fabbricato residenziale e per l’immissione dello

stesso sul mercato). Per quanto attiene ai costi relativi al ripristino, essi si suddividono in:

K1 = costo tecnico di ristrutturazione comprensivo delle spese generali, dell'utile d'impresa e delle sistemazioni esterne;

K2 = oneri professionali - Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.;

K3 = oneri concessori, diritti di istruttoria/segreteria e spese varie.-

Appare necessario, quindi, acquisire tutti i sopradescritti dati, nonché effettuare una stima presuntiva del valore di mercato dell'immobile “a nuovo”. Prima di procedere alla individuazione del congruo valore unitario da porre a base di calcolo per la stima a nuovo del fabbricato in esame, è necessario calcolare le superfici commerciali complessive pari a mq. 276,75.-

Calcolo del “valore a nuovo”.

Dopo aver eseguito una accurata indagine di mercato in ordine alla cessione di beni congeneri ed aver consultato, presso i competenti Uffici Tecnici e Finanziari, atti e documenti vari ad essi attinenti, da informazioni assunte in loco, si individuavano i prezzi per metro quadrato compresi tra €1.200,00 e €1.600,00 per immobili residenziali. Nella fattispecie, quale parametro unitario di valutazione, si è ritenuto congruo adottare l'importo di €/mq 1.450,00 per edifici destinati ad uso residenziale. Si ottiene, pertanto, il seguente presuntivo valore a nuovo del fabbricato residenziale in esame:

Valore a nuovo: mq 276,75 x €/mq 1.450,00 = € 401.287,50.-

Calcolo del costo di ristrutturazione.

Dall'esame delle informazioni assunte in loco, ai fini della quantificazione dei meri costi di ristrutturazione, si è ritenuto congruo adottare il valore unitario di €/mq 750,00 per edifici residenziali a destinazione civile abitazione.-

Si ottiene, pertanto, il seguente presuntivo costo di ristrutturazione di un fabbricato con analoghe caratteristiche:

Costo di ristrutturazione: mq 276,75 x €/mq 750,00 = € 207.562,50

Oneri professionali € 207.562,50 x 10% = € 20.756,25

Oneri e spese varie su K1 e K2 € 228.318,75 x 8% € 18.265,50

Profitto lordo 30% dei costi di ristrutturazione € 73.975,28

Interessi passivi 5% di K +P € 16.027,98

Sommano € 336.587,50

Calcolo del valore di mercato allo stato attuale.

Sulla scorta dei dati reperiti e dall'esame della documentazione tecnica e urbanistica disponibile, nonché attraverso i parametri di riferimento di cui al paragrafo precedente, tenendo conto dei necessari interventi di trasformazione, è possibile procedere al calcolo del valore allo stato attuale del terreno edificabile, così espresso:

$V_a = 401.287,50 - 336.587,50) / 1,076 = € 60.130,11$ che rappresenta un valore pari ad € 30,55 al metro quadrato ed un'incidenza sul valore di trasformazione pari al 14,11%.-

A detto valore deve detrarsi il costo dell'intervento di bonifica precedentemente individuato in € 3.500,00.-

Pertanto il valore di mercato dell’appezzamento di terreno edificabile è €. 60.130,11 – 3.500,00 = €. 56.630,11.-

Tanto doveva la sottoscritta CTU in adempimento all’incarico affidato.-

Velletri, li 07 Luglio 2020

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

Allegati:

Immobile in Lariano - Via Dante Alighieri n° 48:

- 1. Verbali 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 Lariano (Rm) (All.F);**
- 7. Rilievo degli immobili (All.G);**
- 8. Certificato di destinazione urbanistica (All.H);**
- 9. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento presso Agenzia delle Entrate di Velletri (All.I);**
- 10. Atti di aggiornamento catastale Tipo mappale e di frazionamento (All.L);**
- 11. Visure storiche aggiornate (All.M);**
- 12. Documentazione fotografica (All.N);**

Immobile in Boville Ernica (Fr):

13. Verbali di sopralluogo (All.O);

14. Visure storiche catastali (All.P);

15. Estratto di mappa (All.Q;

16. Certificato di destinazione urbanistica (All.R);

**17. Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento presso
Agenzia delle Entrate di Frosinone (All.S);**

18. Documentazione fotografica (All.T);

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 la sottoscritta CTU in adempimento all'incarico affidato.-

Velletri, lì 07 Luglio 2020

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri