

**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

## **TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Sezione Fallimentare**

**“Fallimento R.G. 32 - 2022 Siderlazio s.r.l.**

Sentenza n°35/2022 del 11 Maggio 2022

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

**Curatore Fallimentare Dott. Tadeusz Krzysztofiak**

## **Relazione Tecnico – Estimativa**

Velletri, lì 12.06.2023

**Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

## Relazione di Stima

*Il Giudice Delegato **Dott.ssa Francesca Aratari** del Tribunale di Velletri (Rm) il giorno 29 Novembre 2022 su proposta del Curatore Dott. Tadeusz Krzysztofiak ha nominato il sottoscritto **Geom. Alessandro Andreozzi** studio professionale in Velletri (Rm) in **Viale dei Volsci n°71 Cap 00049**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura concorsuale indicata per la redazione della perizia estimativa degli immobili siti in Pomezia Via Laurentina Angolo Via dei Peri intestati alla società Gedy s.r.l.-*

**Detta nomina veniva notificata in data 29 Novembre 2022**

### Quadro delle Attivita' Svolte

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

- Studio dei documenti di causa presenti nel fascicolo;
- Inizio ed esecuzione delle operazioni peritali (cfr. verbale inizio delle operazioni peritali e di sopralluogo del 04 Gennaio 2023);
- Rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari oggetto di valutazione;
- Reperimento delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali;
- Analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
- Studio del quadro normativo comunale, regionale e nazionale relativo alle consistenze dell'immobile;
- Redazione e graficizzazione del rilievo fotografico;

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

- Redazione di planimetria con graficizzazione delle consistenze
- rilevate;
- Stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elenchi descritti;
- Stesura finale della relazione e dei relativi allegati.

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

### **Premessa**

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

Dalla documentazione acquisita si deduce che la Siderlazio s.r.l. è proprietaria dei seguenti **immobili ubicati nel territorio del Comune di Pomezia ricadenti nella massa fallimentare e precisamente:**

- **Comune di Pomezia (Rm):**

**Lotto 1:**

capannone industriale con annesso terreno e locali uso uffici e pertinenziali nonché accessori, il tutto da cielo a terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia alla partita 8183 foglio 12 particella 743 sub 6 e 4 Via Laurentina Km. 24 Piani Terra e 1° int. A il capannone e sub 4 Via Laurentina km. 24 Piano terra l'appartamento e uffici pertinenziali.-

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

**Lotto 2:**

appezzamento di terreno della superficie di mq. 10.010 di natura edificabile distinto al Catasto terreni del Comune di Pomezia al foglio 12 particella 529 Via dei Peri snc

**Per poter prendere visione degli immobili e rilevarne la loro consistenza, il sottoscritto CTU ha provveduto a fissare, previo avviso alle parti, accesso per il giorno 04 Gennaio 2023 e successivamente in data 25 Marzo 2023.**

**Le risultanze sono contenute nei relativi verbali redatti in pari data e che qui di seguito sinteticamente si riportano:**

• **accesso eseguito il giorno 04.01.2023 alle ore 10,00** dove oltre al sottoscritto CTU erano presenti:

- Sig.ra De Luca Franca - Amministratore Unico della Siderlazio s.r.l.
- Sig. Gismondi Roberto – coniuge Sig.ra De Luca

Alla presenza continua degli intervenuti il CTU ha provveduto ad eseguire una ricognizione generale dei luoghi prendendone visione, analizzando le caratteristiche costruttive gli impianti presenti e lo stato di occupazione, eseguendo copiosa documentazione fotografica; inoltre ha acquisito, per estrarne eventuale copia, la documentazione in possesso e messa a disposizione dall'Amministratore Unico, ritenuta utile per le attività peritali

Successivamente al fine di completare le operazioni peritali in data 25.03.2023 alle ore 9,30 ha proceduto a compiere ulteriore

• **accesso eseguito il giorno 25.03.2023 alle ore 9,30** dove oltre al sottoscritto CTU erano presenti:

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

- Sig.ra De Luca Franca - Amministratore Unico della Siderlazio s.r.l.

Nel proseguo delle operazioni peritali provvedeva al completamento del rilevamento dei manufatti edilizi redigendo ulteriore documentazione fotografica.

Detti verbali, risultano integralmente allegati alla presente relazione.

**Velletri, lì 12.06.2023**

**f.to Il CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

### Quesiti

Lo stimatore dovrà:

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

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

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

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

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

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

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

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

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

locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili al

fallimento (registrati in data antecedente la sentenza di fallimento)

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

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

coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisire

il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

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

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare

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

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

civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione

delle fonti cui si è fatto riferimento.

15) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed

esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli

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

pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione

dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la

principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto

(anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e

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





**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone

e/o:

**16) planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,**

essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su

internet);

allegare alla relazione:

a. *planimetrie catastali,*

b. *visure catastali per attualità,*

c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),*

d. *certificazione energetica,*

e. *servizio fotografico;*

f. *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*

g. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

**Velletri, lì 20.04.2023**

**II CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **Quesito n°1**

#### **1) verificare la provenienza ventennale;**

##### **- Lotto 1**

Il Lotto facente parte della massa fallimentare è pervenuto alla Società Siderlazio s.r.l. giusto atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Luigi La Gioia di Roma, in data 23.09.1994 repertorio n. 22681 raccolta 5348 trascritto a Roma 2 in data 14.10.1994 al R.G. 35745 R.P. 23518  
Con detto atto la SIDERLAZIO ILFE Industria Lavorazioni del Ferro per l'Edilizia S.p.A. vendeva alla Siderlazio srl.-

- capannone industriale con annesso terreno ed appartamento e uffici e pertinenziali nonché accessori, il tutto da cielo a terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia alla partita 8183 foglio 12 particella 743 sub 6 e 4 Via Laurentina Km. 24 Piani Te – 1° int. A il capannone e relativa corte esclusiva e sub 4 Via Laurentina km. 24 Piano terra (appartamento e uffici pertinenziali.-

Detti beni denunciati all'UTE di Roma il data 11.08.1994 prot. 063568 per i subb 6 e 4 e con denuncia di accatastamento presentata in data 15.03.1994 prot. 021203 per il sub 3 alloggio custode.

##### **2) Lotto 2**

Il bene facente parte della massa fallimentare è pervenuto alla Società Siderlazio s.r.l. giusto atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Federico Magliulo, in data 30.11.2005 repertorio n. 7545 raccolta 2019 trascritto a Roma 2 in data 07.12.2005 al R.G. 81099 R.P. 46731.

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

Con detto atto I Signori Giovanni Agostinelli, Alberta Autizi, Benito Ricci, Rosita Zaccagnini , Giuseppe Costantini e Anna Sebastianelli ognuno per i propri diritti di piena proprietà e solidalmente per l'intero, vendevano alla Siderlazio srl:

- Area in zona edificabile senza fabbricati in località Laurentina Via dei Peri snc, distinta al Catasto Terreni del Comune di Pomezia al foglio 12 particella 529 della superficie di mq. 10002 R.D. 45,72.-

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

**a) Lotto 1**

Dall'esame della documentazione acquisita è stato possibile verificare ed accertare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale risultante al momento della stipula dell'atto di compravendita del 23.09.194 rep.22681 del Notaio Dott. Luigi La Gioia. Successivamente ed all'attualità, nel corso del tempo, sono state

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

attuare ulteriori attività edilizie non autorizzate, che hanno parzialmente modificato la consistenza delle unità immobiliari rispetto alle planimetrie identificative così come rilevate in sede di accesso. Dette difformità consistenti in ampliamento a quello autorizzato, potranno essere regolarizzate in parte mediante una SCIA in sanatoria artt. 36 e 37 DPR 380/01, in parte con il completamento di una istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/03 precedentemente presentata dalla società GISMA s.r.l. (successivamente incorporata nella società fallita) presso il Comune di Pomezia e ancora non definita per il rilascio del relativo Permesso di Costruire in sanatoria, ed in parte con una procedura CILA in sanatoria per le opere di demolizione e rimessa in pristino della situazione dei luoghi. Le ridette difformità sono state così individuate:

**- Al piano piano terra:**

- a. ampliamento di una superficie calpestabile mediante la realizzazione di un soppalco all'interno del capannone industriale, con struttura portante in ferro zincata, per travi, pilastri e rampa di scala, e da pannelli in ferro zincato per la struttura orizzontale di calpestio, coprente una superficie di circa mq.180,60 e soggetta per la sua regolarizzazione ad una procedura SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 (evidenziata in colore **fucsia** nell'allegata planimetria);
- b. ampliamento mediante la realizzazione di una pensilina in ferro zincato per il ricovero di autoveicoli con struttura

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

portante in ferro zincato per travi e pilastri, ed in pannelli in ferro zincato per la copertura coprente una superficie di circa mq.124,60 dette difformità sono ricomprese nell’istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge 326/03 presso il comune di Pomezia in data 10.12.2004 P.E. 1562/03 prot. 86553 e non ancora definita nel suo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la ridetta istanza risulta carente della documentazione integrativa e del relativo saldo oblazione ed oneri concessori. Dette difformità risultano evidenziate in colore **verde** nell’allegato grafico di rilievo stato attuale;

- c. ampliamento del fabbricato al piano terra destinato a sala mensa-cucina e servizi igienici con struttura in conglomerato cementizio armato per fondazione ed elevazione per una superficie di circa mq. 49,11, ampliamento al piano primo in muratura di blocchi di calcestruzzo con soprastante solaio di piano per la creazione del locale archivio, coprente una superficie in pianta di mq. 16,27 nonché una tettoia in ferro al piano terra in aderenza al capannone industriale per una superficie di circa mq.75,60; dette difformità sono ricomprese nell’istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge 326/03 presso il comune di Pomezia in data 10.12.2004 P.E. 1562/03 prot. 86553 e non ancora definita nel suo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la ridetta istanza risulta carente della documentazione

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

integrativa e del relativo saldo oblazione ed oneri concessori.

Dette difformità risultano evidenziate in colore **verde**

nell'allegato grafico di rilievo stato attuale;

d. ampliamento mediante la realizzazione di una pensilina-

tettoia in aderenza al capannone industriale in ferro con

struttura portante in travi di ferro, ed in pannelli in ferro per

la copertura ed una superficie di circa mq.153,68; dette

difformità sono ricomprese nell'istanza di sanatoria edilizia

presentata ai sensi della legge 326/03 presso il comune di

Pomezia in data 10.12.2004 P.E. 1562/03 prot. 86553 e non

ancora definita nel suo rilascio del permesso di costruire in

sanatoria, la ridetta istanza risulta carente della

documentazione integrativa e del relativo saldo oblazione ed

oneri concessori. Dette difformità risultano evidenziate in

colore **verde** nell'allegato grafico di rilievo stato attuale.

e. Ampliamento di una porzione di fabbricato attualmente

destinato a magazzino pollaio in assenza di titolo abilitativo

edilizio e non ricompreso nell'istanza di sanatoria

presentata; per detto manufatto dovrà essere presentata

CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001,

per la sua demolizione e rimessa in pristino dello stato dei

luoghi:

f. **Dagli accessi eseguiti** si è potuto accertare che l'intero

immobile è stato inoltre interessato da una diversa

distribuzione interna ed apertura di vani porta e vani finestre;

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

anche per queste attività non ricomprese nella ridetta istanza di sanatoria edilizia deve essere presentata CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

**b) Lotto 2**

Dall'esame della documentazione acquisita è stato possibile verificare ed accertare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella sulla base dei dati contenuti nell'estratto di mappa all'attualità.-

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

**a) Lotto 1**

Come precedentemente riferito in risposta al quesito 2) sono state accertate delle difformità alle unità immobiliari rilevate. Per le motivazioni riferite, in considerazione delle articolate attività da porre in essere, sia sotto l'aspetto documentale che economico, derivante dalla definizione dei vari titoli abilitati da richiedere e/o da completare, per la regolarizzazione ed aggiornamento delle planimetrie catastali, potranno essere eseguite, solo all'ottenimento da parte del Comune di Pomezia, deputato al rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, di un certificato non ostativo al rilascio di tali Permessi di Costruire in sanatoria sopra richiamati. Per queste motivazioni non si è potuto procedere a predisporre ed a presentare le variazioni di aggiornamento

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

dello stato attuale. Tali attività saranno eseguite e poste a carico dell'eventuale acquirente dell'immobile.-

**b) Lotto 2**

Non è stato necessario procedere a nessuna variazione di aggiornamento, poiché corrispondente ai dati contenuti in banca dati catastale

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

Dagli accessi eseguiti in data presso l'Agenzia delle Entrate per il periodo dal 14.10.1994 al 24.05.2023 è stato possibile accertare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**a) ISCRIZIONI**

1. **Ipoteca volontaria** del 14.10.1994 R.P. 6939 R.G. 35746 derivante da ipoteca volontaria per rogito notaio Dott. Luigi La Gioia di Roma rep. 22681 raccolta 5348 del 23.09.1994 per l'importo di £. 62.673.270 (pari ad €324.166,19) a favore di Siderlazio ILFE Industria Lavorazione del Ferro per l'Edilizia S.p.A. (C.F. 00614680585) a garanzia del buon fine delle 14 cambiali rappresentati il prezzo di vendita;
2. **Ipoteca volontaria** del 22.06.1996 R.P. 3398 R.G. 23395 derivante da ipoteca volontaria per rogito notaio Dott. Luigi La Gioia di Roma rep. 26512 raccolta 6668 del 20.06.1996 per l'importo di £. 830.172.000 (pari ad €428.748,06) a favore di Ferriere Nord S.p.A. (C.F. 00163780307) a garanzia del buon

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





**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

fine di sei effetti cambiari rilasciati dalla Siderlazio ILFE srl in liquidazione;

3. **Ipoteca giudiziale** del 20.02.2013 R.P. 910 R.G. 7568 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma rep. 79582 del 01.02.2013 per l'importo di €. 96.573,78 per capitale, di €. 24.159,87 per interessi ed €. 9.266,35 per commissioni, spese etc. per l'importo complessivo di €. 130.000,00 a favore di Interbanca Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona Via Menicucci 4-6 (C.F. 01377380421) gravante sul bene distinto in catasto al foglio 12 particella 529;

4. **Ipoteca giudiziale** del 31.10.2013 R.P. 6153 R.G. 46497 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Frosinone rep. 11043 del 23.10.2013 per l'importo di €. 208.027,77 per capitale per l'importo complessivo di €. 210.000,00 comprensiva di interessi commissioni, spese etc., a favore di Banca Popolare del Frusinate s.c.p.a. con sede in Frosinone Piazza Caduti di Via Fani 9 (C.F. 01781530603) gravante sul bene distinto in catasto al foglio 12 particella 529 e successiva nota R.P. 6153 del 31.10.2013 iscritta a Roma 2 l'11.10.2017 R.P. 8140 R.G. 46809 atto n.281;

**b) TRASCRIZIONI:**

1. **Atto giudiziario** del 20.11.2013 R.P. 34549 R.G. 50028 derivante da Decreto di ammissione Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Velletri n. 2169 rep. 24.07.2013 a favore di Massa dei Creditori del concordato preventivo della

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

Siderlazio s.r.l. gravante sul bene distinto in catasto al foglio 12  
particella 529;

2. **Atto tra vivi** del 07.07.2015 R.P. 19490 R.G. 27083 derivante  
atto di fusione per incorporazione della GISMA s.r.l. per rogito  
notaio Dott. Andrea De Nicola di Roma rep. 159685 raccolta  
9029 del 02/07.2015;

3. **Atto giudiziario** del 27.10.2015 R.P. 30150 R.G. 42297  
derivante da Decreto di ammissione Concordato Preventivo  
emesso dal Tribunale di Velletri n. 1844 rep. 01.10.2014 a  
favore di Massa dei Creditori del concordato preventivo della  
Siderlazio s.r.l. gravante sul beni distinti in catasto al foglio 12  
particella 743 sub 3,4 e 6;

4. **Atto giudiziario** del 23.05.2023 R.P. 20133 R.G. 28710  
derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento emesso dal  
Tribunale di Velletri in data 11.05.2022 rep. n. 35/2022 a favore  
di Massa dei Creditori del Fallimento Siderlazio s.r.l. .-

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

**a) Lotto 1**

Come risulta dalla documentazione allegata alla presente relazione si

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

è provveduto ad acquisire la documentazione Catastale idonea all'individuazione e corretta identificazione di ciascun bene della massa fallimentare consistente in :

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

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

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

**b) Lotto 2**

Per l'appezzamento di terreno si è proceduto a verificare e confermare presso i competenti l'uffici del Comune di Pomezia, la invariata validità del Certificato di Destinazione Urbanistica già rilasciato ed allegato all'atto di compravendita, non essendo intervenute modifiche al Piano Regolatore Vigente ed adottato.-

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

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

**a) Lotto 1**

In base ai titoli edilizi abilitativi acquisiti, si è potuto accertare che la destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pomezia per gli immobili risulta Industriale.

L'attuale destinazione degli immobili risulta conforme alle previsioni di Piano Regolatore Generale e della Varianti approvate.-

**b) Lotto 2**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, si è potuto accertare la natura edificatoria dell'appezzamento di terreno con le seguenti previsioni: **Zona industriale L - Indice di Fabbricabilità Fondiaria 2,5mc/mq - strada e piccola porzione a verde.-**

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

**a) Lotto 1**

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

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

- **Concessione edilizia n. 419/IND** del 25.07.1973 prot. 1410
- **Concessione edilizia n. 419/IND** del 10.04 1976 prot. 18277 variante in corso d’opera;
- **Concessione edilizia n. 419/IND** del 13.05.1982 prot. 16087 variante in corso d’opera;
- **Concessione edilizia art. 13 Legge 47/85 n. 123/97** del 28.11.1997 Pratica edilizia **419/IND** del 18.07.1997 prot.33219 tettoia in sanatoria;
- **Certificato di collaudo statico** delle opere in cemento depositato presso l’Ufficio ex genio civile di Roma in data 23.09.1994 prot. 70472.

**Non risulta rilasciata e/o presentata richiesta di agibilità.**

Successivamente ed all’attualità, nel corso del tempo, sono state attuate ulteriori attività edilizie non autorizzate, che hanno parzialmente modificato la consistenza delle unità immobiliari rispetto alle planimetrie identificative così come rilevate in sede di accesso. Dette difformità consistenti in ampliamento a quello autorizzato, potranno essere regolarizzate in parte mediante una SCIA in sanatoria artt. 36 e 37 DPR 380/01, in parte con il completamento di una istanza di sanatoria edilizia ai sensi della legge 326/03 precedentemente presentata dalla società fallita presso il Comune di Pomezia e ancora non definita per il rilascio del relativo Permesso di Costruire in sanatoria, ed in parte con una procedura CILA in sanatoria per le opere di demolizione e rimessa in pristino della situazione dei luoghi.

**Le ridette difformità sono state così individuate:**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

- Al piano piano terra:
  - a. ampliamento di una superficie calpestabile mediante la realizzazione di un soppalco all'interno del capannone industriale, con struttura portante in ferro zincata, per travi, pilastri e rampa di scala, e da pannelli in ferro zincato per la struttura orizzontale di calpestio, coprente una superficie di circa mq.180,60 e soggetta per la sua regolarizzazione ad una procedura SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 (evidenziata in colore **fucsia** nell'allegata planimetria);
  - b. ampliamento mediante la realizzazione di una pensilina in ferro zincato per il ricovero di autoveicoli con struttura portante in ferro zincato per travi e pilastri, ed in pannelli in ferro zincato per la copertura coprente una superficie di circa mq.124,60 dette difformità sono ricomprese nell'istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge 326/03 presso il comune di Pomezia in data 10.12.2004 P.E. 1562/03 prot. 86553 e non ancora definita nel suo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la ridetta istanza risulta carente della documentazione integrativa e del relativo saldo oblazione ed oneri concessori. Dette difformità risultano evidenziate in colore **verde** nell'allegato grafico di rilievo stato attuale;
  - c. ampliamento del fabbricato al piano terra destinato a sala mensa-cucina e servizi igienici con struttura in conglomerato

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

cementizio armato per fondazione ed elevazione per una superficie di circa mq. 49,11, ampliamento al piano primo in muratura di blocchi di calcestruzzo con soprastante solaio di piano per la creazione del locale archivio, coprente una superficie in pianta di mq. 16,27 nonché una tettoia in ferro al piano terra in aderenza al capannone industriale per una superficie di circa mq.75,60; dette difformità sono ricomprese nell’istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge 326/03 presso il comune di Pomezia in data 10.12.2004 P.E. 1562/03 prot. 86553 e non ancora definita nel suo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la ridetta istanza risulta carente della documentazione integrativa e del relativo saldo oblazione ed oneri concessori. Dette difformità risultano evidenziate in colore **verde** nell’allegato grafico di rilievo stato attuale;

d. ampliamento mediante la realizzazione di una pensilina-tettoia in aderenza al capannone industriale in ferro con struttura portante in travi di ferro, ed in pannelli in ferro per la copertura ed una superficie di circa mq.153,68;dette difformità sono ricomprese nell’istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi della legge 326/03 presso il comune di Pomezia in data 10.12.2004 P.E. 1562/03 prot. 86553 e non ancora definita nel suo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la ridetta istanza risulta carente della documentazione integrativa e del relativo saldo oblazione ed

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

oneri concessori. Dette difformità risultano evidenziate in colore **verde** nell'allegato grafico di rilievo stato attuale.

e. Ampliamento di una porzione di fabbricato attualmente destinato a magazzino pollaio in assenza di titolo abilitativo edilizio e non ricompreso nell'istanza di sanatoria presentata; per detto manufatto dovrà essere presentata CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, per la sua demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi; Dette difformità risultano evidenziate in colore **Rosso** nell'allegato grafico di rilievo stato attuale.

f. Dagli accessi eseguiti si è potuto accertare che l'intero immobile è stato inoltre interessato da una diversa distribuzione interna oltre all'apertura e chiusura di vani porta e vani finestre; anche per queste attività non ricomprese nella ridetta istanza di sanatoria edilizia deve essere presentata CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001

**Per le procedure di regolarizzazione edilizia innanzi richiamate, stante** il loro livello di definizione e di istruttoria presso il Comune di Pomezia per le quali è necessario predisporre, redigere e presentare l'indispensabile ed adeguata documentazione tecnica prevista oltre alla documentazione di rito per la CILA a sanatoria e per la definizione dell'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/2003, anche il pagamento del saldo oblativo, degli oneri concessori, dei diritti di istruttoria e segreteria nonché degli onorari per il professionista

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





**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

abilitato incaricato dello svolgimento delle necessarie attività, si è ritenuto che l'importo necessario alla regolarizzazione delle procedure edilizie, è stato determinato nella percentuale del 10% sul valore indicato in risposta al successivo quesito n..14 **e quindi per un importo presuntivo di €. 85.323,23. Detto importo sarà detratto dal valore finale del bene.**

A dette regolarizzazione si deve aggiungere gli oneri per l'inertizzazione, rimozione e smaltimento di materiale inquinante della copertura del magazzino costituita da lastre in eternit per una superficie di circa mq. 26,00 ed evidenziata in colore **viola** nella planimetria allegata. Per tale attività, da eseguirsi con ditta specializzata, **si è prevista una spesa di circa €.2.900,00. Anche questo importo sarà detratto dal valore finale del bene.**

**b) Lotto 2**

Su detta area non sono presenti fabbricati

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

Gli immobili così come individuati non presentano allo stato attuale **nessun impianto funzionante** dal momento che l'immobile è stato oggetto di episodi di asportazione da parte di ignoti della loro quasi totalità. Durante le operazioni di accesso è stato comunque possibile

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

recuperare i precedenti Attestati di Prestazione Energetica redatti che vengono allegati alla presente relazione.

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

**a) Lotto 1**

L'edificio industriale è ubicato nel territorio del Comune di Pomezia in Via Laurentina S.p. 96/b angolo Via dei Peri da cui ne prende il diretto accesso . Si distribuisce al piano terra dove trovano ubicazione i locali di produzione, i locali di servizio tecnico e parte degli uffici e da una piano primo destinato sempre ad uffici.

**L'intero compendio immobiliare è ricompreso** in un territorio disomogeneo a destinazione industriale e direzionale per il terziario ed è dotato delle infrastrutture quali viabilità reti di distribuzione dei servizi, strade, parcheggi e servizi privati di supporto.-

L'immobile di cui alla presente perizia è un capannone industriale situato tra le strade comunali di Via dei Peri e S.P. 95/b Via Laurentina, attualmente adibito a magazzini, uffici, locali accessori ed allo stato attuale intestato per la quota di 1/1 di proprietà alla Siderlazio s.r.l. -

Si compone di un corpo di fabbrica di forma pressoché rettangolare di

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

circa mt. 80,00 x 16,00 oltre accessori; presenta una superficie complessiva di proiezione a terra di circa mq. 2.570,93, per un'altezza compresa tra mt. 3,10 / 3,20 / 3,80 / 6,00 e 8,10.

**Il fabbricato risulta edificato nel periodo compreso tra il 1973 ed il**

**2003** e presenta una struttura a telaio di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato prefabbricato con tamponamento in blocchi di cemento alveolare con paramento d'intonaco del tipo a sabbia e cemento. I serramenti esterni sono in parte in alluminio ed in parte in ferro; la copertura è costituita da elementi in c.a. precompresso; i pavimenti sono in massetto di calcestruzzo, stampato ed in ceramica per gli uffici; le tramezzature interne in laterizi forati con paramento d'intonaco; nei locali di produzione è stato rinvenuto un carro ponte per il quale non risulta rilasciato, allo stato, nessun tipo di autorizzazione all'esercizio. L'accesso carrabile e pedonale avviene attraverso l'ingresso principale ubicato in Via dei Peri s.n.c..

**L'intero lotto di proprietà risulta correttamente recintato con un muro** in cemento e soprastante ringhiera del tipo Keller o con paletti in ferro e magli di rete romboidale; confina a Est con Via dei Peri, a Nord con Via Cuba ad Ovest con proprietà Poliart s.n.c. o suoi aventi causa ed a Sud con proprietà Vema s.r.l. o suoi aventi causa, salvo altri.- Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rilevano difetti visibili e alterazioni dovute allo stato di abbandono in cui versa.

Le sue caratteristiche costruttive rilevate in sede di accesso sono così riassumibili

**strutture**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

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

**Elevazioni:** conglomerato cementizio armato prefabbricato per travi e pilastri, solaio intermedio del piano soppalcato con travi e pilastri in ferro mentre per la parte soprastante gli uffici in conglomerato cementizio;

**rifiniture:**

**controsoffitti:** lamiera zincata con pannelli in fibra minerale per la parte ad ufficio

**intonaci:** del tipo civile a base cementizia.

**infissi:** esterni in ferro per le aperture del locale di produzione, in alluminio anodizzato con vetro camera per la zona uffici, ed in legno per le porte interne;

**impianti** elettrico: sottotraccia ed in canalina esterna in lamiera idrico-sanitario: sottotraccia in tubazioni di ferro ;

**riscaldamento:** non rinvenuto e/o rimosso.

**Allo stato attuale gli impianti tecnologici oltre a non essere allacciati al fornitore di servizi, risultano danneggiati e non funzionanti.-**

Risulta confinante con proprietà Monte dei Paschi di Siena servizi di Leasing. Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle imprese S.p.A, Beta Invest s.r.l. a più lati, Via dei Peri, salvo altri.-

**b) Lotto 2**

Area in zona edificabile senza fabbricati in località Laurentina Via dei

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

Peri snc, distinta al Catasto Terreni del Comune di Pomezia al foglio 12 particella 529 della superficie di mq. 10002 R.D. 45,72.-

Detta area risulta prospiciente Via dei Peri da cui ne prende il diretto accesso ed delimitata per tre lati da una recinzione con paletti in cemento e rete metallica. Presenta un'orografia degradante corrente in direzione Sud-Ovest ed è interessato sul suo lato corto dal passaggio di un elettrodotto dell'alta tensione. Risulta confinante con proprietà Colli d'oro s.r.l., Ciani Giancarlo, Hydrowatt SHP srl, Via dei Peri, salvo altri.-

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

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

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali a corpo e non a misura, e risultanti dal seguente prospetto:

- **Lotto n. 1 – edificio industriale con annessi uffici e locali pertinenziali;**

distinto in catasto fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 12 Particella 743 sub 4 graffato al sub 6 Categoria D/7 rendita €.16.182,00 e particella 743 sub 3 Categoria A/4 Classe 3 consistenza vani 3,5 rendita €. 162,68;

- **Lotto n. 2 – Area edificabile;**

distinto in catasto Terreni del Comune di Pomezia al foglio 12 Particella 529 classe 3 qualità seminativo della superficie di mq. 10.002;

**11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili al fallimento (registrati in data antecedente la sentenza di fallimento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

**a) Lotto 1**

È stato accertato che gli immobili non risultano occupati, non sono stati rinvenuti contratti di locazione tantomeno è stato rinvenuto un provvedimento di assegnazione.-

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

**b) Lotto 2**

È stato accertato che gli immobili non risultano occupati, non sono stati rinvenuti contratti di locazione tantomeno è stato rinvenuto un provvedimento di assegnazione.-

**12) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;**

Non risultano sottoscritti contratti di locazione e/o di comodato d'uso per gli immobili oggetto della presente relazione.-

**13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

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

**14) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento.**

**a) lotto 1**

Per la stima del compendio industriale ricadente nel territorio del Comune di Pomezia, si è fatto riferimento ai dati rilevati dal valore corrente dei prezzi di mercato di analoghi immobili presso i servizi immobiliari locali, dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

Immobiliare periodo secondo semestre 2022, nonché dalle pubblicazioni della F.I.A.P - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti, e dalle dirette compravendite del mercato di zona.

**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, si giunge a stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

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

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

Detti metodi saranno applicati a ciascun bene

**Metodo della Valutazione al metro quadrato**

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in €. 600,00/mq.;

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze nonché di condizioni di diritto attuali, poiché si è ritenuto che gli stessi

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





**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

risultano asserviti come area di corte e superfici direttamente pertinenti alle unità immobiliari non produttivi di ulteriori incrementi o decrementi.-

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

**Valore dell'immobile**

Edificio industriale ed accessori mq. 1.402,49

Uffici me. 293,90

Superfici coperte, tettoie, parcheggi coperti etc.

(mq. 618,94 x 0,60) = mq. 371,64

Totale superficie calpestabile mq. 2.067,75

Mq. 2.067,75 x € 600,00 = € 1.240.652,00

**Metodo analitico**

Considerando una **media annua lorda** ricavata dall'affitto del compendio immobiliare (€ 3,00/mq.) e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 25%** si ottiene la **rendita netta**. Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 6% porta il valore dell'unità immobiliare come da prospetto che segue:

**Lotto n. 1**

€ 3,00 x mq. 2.067,75 = € 6.203,26 x 12 mesi = 74.439,14 - 20% =

59.551,32 / 0.045 = € 1.323.362,56

**Valore di mercato**

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

**Lotto n. 1**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

(€ 1.240.625,00 + 1.132.362,56) / 2 = € 1.282.007,48

Coefficienti di riduzione:

a) Vetustà (età dell'immobile oltre 45 anni) 0,94

b) Accessibilità (servizi pubblici) 0,95

c) Commerciabilità (scarsa domanda) 0,90

d) Zona (priva di servizi) 0,91

e) Manutenzione 0,91

Coefficiente di riduzione globale 0,67

€ 1.282.007,48 x 0,67 € 853.232,35

Oneri di regolarizzazione edilizia 10% (-) € 85.323,23

Oneri di rimozione e smaltimento amianto (-) € 2.900,00

Resta un valore € 765.009,11

Che per ragioni peritali arrotonderemo ad € **765.000,00**

**b) lotto 2**

Per la stima dell'area edificabile ricadente nel territorio del Comune di Pomezia, si è fatto riferimento ai dati rilevati dal valore corrente dei prezzi di mercato di analoghi terreni presso i servizi immobiliari locali, e dalle dirette compravendite del mercato di zona.

**Per la determinazione del valore attuale dell'area edificabile è stata adottata il metodo della valutazione al metro quadrato.**

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU ha determinato il valore al metro quadrato di immobili di analoghe, caratteristiche potenzialità edificatorie in € **35,00/mq.-**

Non si è proceduto ad attribuire ulteriori valori agli usi, diritti azioni e

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze nonché di condizioni di diritto attuali.-

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando il più probabile valore di mercato per le superfici al netto di quelle da detrarre e quindi:

**Valore dell'immobile**

Superficie del lotto mq. 10.002

A detrarre superfici previste nel PRG

- A strada mq. 1.000

- A verde pubblico mq. 600

Resta ai fini del calcolo volumetria sul lotto mq. 8.402

mq. 8.402 x €. 35,00/mq. = **€. 294.070,00**

**15) allegare alla relazione documentazione fotografica interna**

**ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di**

**tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni**

**ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che**

**tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito**

**Internet e che costituirà la principale fonte informativa per**

**eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi**

**documenti in doppia versione - integrale e privacy -**

**laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone**

**e/o:**

Si è provveduto a redigere copiosa documentazione fotografica delle unità immobiliari suddivisa per i lotti formati ed in rispetto di quanto dettato anche della vigente normativa sulla privacy.

**16) planimetrie contenenti nominativi personali anche di**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

**confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);**

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

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

**Velletri, lì 12.06.2023**

**II CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

Allegati:

- a. *Verbali di accesso;*
- b. *planimetrie catastali ed elaborati planimetrici ;*
- c. *estratto di mappa;*
- d. *visure storiche catastali per attualità,*
- e. *grafici rilievo stato attuale piano terra e piano primo*
- f. *titoli di provenienza;*
- g. *elenco iscrizioni e trascrizioni al ventennio;*
- h. *ispezioni ipotecarie;*
- i. *richiesta di accesso agli atti Comune di Pomezia;*
- j. *Titoli Edilizi e documenti rilasciati dal Comune di Pomezia;*
- k. *Grafico con indicazione delle porzioni oggetto di regolarizzazione urbanistica*
- l. *documentazione fotografica;*
- m. *certificato di destinazione urbanistica*

**Velletri, lì 12.06.2023**

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



**Tribunale di Velletri**  
Sezione Fallimentare  
Relazione Tecnico – Estimativa  
Fallimento RG 32/2022 “ Siderlazio s.r.l”

**II CTU**

**Geom. Alessandro Andreozzi**

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

