

Tribunale di ROMA - Sezione Fallimentare

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER
VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI IMMOBILI SITI IN
POMEZIA VIA D. L. STURZO**

FALLIMENTO TIRRENA LAVORI S.R.L. 215/2016

G.D. Dott.ssa Lucia Caterina Odello

Curatore Dott. Prof. Mario Venezia

Indirizzo beni immobili:
Via Don Luigi Sturzo n. 24
POMEZIA (RM)

Riferimenti Catastali: Foglio 30, Particella 1158, sub vari

IL CTU
Timbro

Ing. Bruno Anav
Firma

1. OGGETTO

Con provvedimento del 29 settembre 2016 il sottoscritto Ing. Bruno Anav con studio in Roma, Via Alfredo Casella 38, veniva nominato stimatore per la valutazione di alcune unità del compendio Immobiliare sito in Pomezia, Via Don Luigi Sturzo 24/B, costruito in diritto di superficie come da Convenzione stipulata con il Comune di Pomezia.

In particolare, veniva richiesto al sottoscritto di procedere alla individuazione e stima dei beni immobili insistenti nel predetto compendio immobiliare di natura non residenziale, non vincolati dalla predetta Convenzione di Edilizia Agevolata.

In risposta all'istanza depositata dalla Curatela in data 17 marzo 2017, con provvedimento del 28 marzo, al sottoscritto CTU veniva richiesto di inserire nel compendio oggetto di valutazione anche 7 appartamenti invenduti ed ancora in capo alla società. Nel corso degli accertamenti peritali il sottoscritto constatava che gli appartamenti non locati e/o compromessi, e pertanto ancora in capo alla Società, risultavano essere 10, anziché 7.

I dieci appartamenti oggetto della presente valutazione sono distribuiti sui 5 piani fuori terra del fabbricato.

Ogni appartamento ha di pertinenza una cantina ed un posto auto sito al secondo piano interrato e collegato ai piani per mezzo di ascensore e scale.

2. INDIVIDUAZIONE DEI POSTI AUTO IN ABBINAMENTO

Come sopra rappresentato, ad ogni appartamento è stato associato un posto auto.

Con la presente integrazione si specifica che:

- All'unità immobiliare interno 2 è stato assegnato il posto auto n. sub 63
- All'unità immobiliare interno 5 è stato assegnato il posto auto n. sub 66
- All'unità immobiliare interno 11 è stato assegnato il posto auto n. sub 74
- All'unità immobiliare interno 17 è stato assegnato il posto auto n. sub 78
- All'unità immobiliare interno 18 è stato assegnato il posto auto n. sub 79
- All'unità immobiliare interno 23 è stato assegnato il posto auto n. sub 82
- All'unità immobiliare interno 24 è stato assegnato il posto auto n. sub 83
- All'unità immobiliare interno 27 è stato assegnato il posto auto n. sub 64
- All'unità immobiliare interno 28 è stato assegnato il posto auto n. sub 75
- All'unità immobiliare interno 29 è stato assegnato il posto auto n. sub 76

3. VALUTAZIONE DEI POSTI AUTO IN ABBINAMENTO

Come già indicato nella relazione a pagina 21,

“Ad ogni appartamento è abbinato un posto auto coperto sito al piano S2, della consistenza di 13 mq, che viene valutato autonomamente, in quanto costituisce unità immobiliare accatastata separatamente, non rientrando nelle pertinenze dell’appartamento.”

Si riporta la tabella riepilogativa presente nella relazione, per pronto riferimento, che presenta il computo del valore di un posto auto di consistenza di 13mq., sito al piano II seminterrato.

RIEPILOGO CALCOLI POSTI AUTO COPERTI		
Superficie ragguagliata:	m ²	13.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€/ m ²)	550.00
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[550.00 * 1] = Prezzo Stima:	(€/ m ²)	550.00
[13.00 * 550.00] = Valore Stima:	€	7'150.00

Il Ctu ringrazia, per la collaborazione, tutte le parti intervenute, ringrazia la S.V.I. ed il Curatore per la fiducia accordata, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita, nei termini, la presente integrazione e resta a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Roma 30/11/2017

Ing. Bruno Anav