

[REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Giuseppe Protani

[REDACTED]

PERIZIA di STIMA
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZ. FALLIMENTARE

Fallimento: [REDACTED]

Sentenza n. 07/17 del 05/06/2017

Il Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

Il Curatore del fallimento: [REDACTED]

Perito Estimatore Ing. Giuseppe Protani

Il Perito Estimatore
(Ing. Giuseppe Protani)

PERIZIA di STIMA
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZ. FALLIMENTARE

Fallimento: [REDACTED]

Sentenza n. 07/17 del 05/06/2017

Il Curatore del fallimento: [REDACTED]

Perito Estimatore: [REDACTED]

Indice:

Premesse:	3
Schema redazione perizia.....	4
PERIZIA:	5
Descrizione generale del bene.....	5
Descrizione dell'appartamento pignorato	5
Superfici nette e commerciali	6
Conformità dei dati catastali agli atti della procedura	6
Necessità di accatastamento.....	7
Necessità di frazionamento	7
Titolarità del diritto	7
Provenienze ventennali	7
Risultanze Catastali.....	7
Utilizzazione del bene:.....	9
Regolarità urbanistica:	10
Formazione di Lotti.....	10
Beni indivisi	10
Stato di occupazione	11
Valore locativo	11
Oneri gravanti sul bene	11
Valore del Bene:	11
Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima:	11
Stima:	12
Formulazione dei Lotti:.....	12
Attestazione di prestazione energetica	12
ALLEGATI:	13

**PERIZIA di STIMA
TRIBUNALE DI FROSINONE
SEZ. FALLIMENTARE**

Fallimento: [REDACTED]

Sentenza n. 07/17 del 05/06/2017

Il Curatore del fallimento: [REDACTED]

Perito Estimatore: [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Protani iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n. [REDACTED] viste le seguenti premesse:

Premesse:

- Con Pec : Identificativo messaggio: [opec21004.20230607202338.254409.72.1.56@\[REDACTED\]](mailto:opec21004.20230607202338.254409.72.1.56@[REDACTED]) trasmessa dal Rag. [REDACTED] quale curatore fallimentare riceveva l'incarico di perito estimatore della procedura fallimentare R.G. n. 17/17 – sentenza n. 07/17 del 05/06/2017;
- Eseguiva accertamenti e reperiva le documentazioni tecniche degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Roma;
- Nel primo sopralluogo eseguito contestualmente al curatore prendeva conoscenza degli immobili pignorati rilevava con rilievo fotografico e metrico dell'immobile pignorato.
- In data 09/11/2023 inoltrava tramite PEC al Curatore Fallimentare Dott. [REDACTED] richiesta di proroga termini di consegna elaborato peritale;
- con PEC inoltrava il 04/12/2023 al responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Velletri la richiesta di accesso agli atti amministrativi ed estrazione copia del fascicolo riguardante la liceità dell'immobile pignorato;

si prega di rassegnare la presente perizia di stima in ordine ai punti di seguito rappresentati.

Schema redazione perizia

1. Descrizione del Bene: descrizione, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni,;
2. Conformità dei dati catastali: accertamento della conformità tra i dati catastali;
3. Necessità di accatastamento: accertamento della conformità dei dati catastali alla situazione di fatto dell'immobile.
4. Necessità di frazionamento: verifica della necessità di frazionamenti..
5. Titolarità del diritto: accertamento della conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata e quella risultanti dalla documentazione, con riporto dell'elenco, acquisito dalla competente conservatoria dei registri immobiliari, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'immobile. (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento e sino alla data odierna;
6. Utilizzazione del bene: indicazione l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. Regolarità urbanistica: indicazione della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 46 comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001,n. 380 e 40, comma 6 della legge 47/85;
8. Formazione dei Lotti;
9. Beni indivisi: accertamento divisibilità dei beni;
10. Stato di occupazione del bene: stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale `disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
11. Valore locativo del bene;
12. Oneri gravanti sul bene: esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità,
13. Valore del bene: determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporto sia del valore del bene al lordo che il valore del bene a netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione.
14. Formulazione dei lotti: riporto in calce all'elaborato della formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito);
15. Attestazione di prestazione Energetica.

PERIZIA:

Descrizione generale del bene

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terreno di un fabbricato edificato su più livelli costituito da più unità immobiliari, ubicato nel Centro Storico del Comune di Velletri in Via San Francesco n 11-13.

Il locale, fronteggiante la strada pubblica e in aderenza con altri fabbricati costituisce, fronte stradale facente parte del tessuto urbano del centro storico. La zona, è fornita di tutti i servizi pubblici quali fognatura, acquedotti, illuminazione pubblica ecc..

Vista la centralità della dell'ubicazione, nel cuore del Centro Storico, l'immobile gode di una ottima pozione, l'intorno è costituito da fabbricati adibiti a civile abitazione ed altre attività commerciali.

Lo stabile è di forma pressoché regolare.

Le rifiniture architettoniche si estrinsecano prevalentemente in elementi tradizionali.

Strutturalmente l'immobile è costituito da struttura portante in muratura.

Il manto di copertura dell'intero stabile è in lastre di eternit degradate.

Descrizione del locale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta individuato ed accatastato come segue:

- Locale commerciale al piano terra, Via San Francesco n. 11-13, censito all'NCEU di Velletri: Comune di Velletri, foglio MU mappale 1364 sub 502, Cat. C/1;Cl. 6; mq. 39,00; R.C. Euro 934,58; Confinante con Via San Francesco, sub 510 graffato con sub 501 e mappale 1363;

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
MU	1364	502	VIA SAN FRANCESCO n. 11-13 Piano T		C01	06	39 m ²	R.Euro:934,58

Il locale risulta composto da un unico ambiente con piccolo bagno. Le finiture sono del tipo tradizionale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Si precisa che è presente umidità di risalita nelle pareti perimetrali accentuata nella parte dove è posto l'ingresso. E' presente umidità anche nel soffitto, precisamente nella zona adiacente l'ingresso.

Nel bagno è crollata una parte della controsoffittatura in cartongesso.

L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto elettrico risulta per dimensionamento non conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza.

Superfici nette e commerciali

SUPERFICI NETTE	Mq.
Superficie utile commerciale:	43.50
Superficie utile non residenziale	00,00
Superficie non residenziale (Balconi)	00,00

SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Superficie Lorda Mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie Catastale
Superficie vani principali (commerciale):	43.50	100,00%	43.50
Superficie di servizio (accessori indiretti comunicanti)	00,00	50,00%	0,00
Superficie di servizio (accessori indiretti non comunicanti)	00,00	25,00%	0,00
Superficie pertinenze (terrazzo,balcone):	0,00	30,00%	0,00
		10,00%	00,00
Superficie di ornamento (corte)	00,00	10,00%	00,00
		2,00%	00,00
			43,50

Conformità dei dati catastali agli atti della procedura

Indicazione Catastale : Catasto Fabbricati Comune di Velletri (RM):

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	MU	1364	502	C/1	6	39 mq	Euro: 934,58

I dati catastali risultano conformi a quelli riportati negli atti.

L'unità immobiliare è correttamente intestata per le quote dichiarate alla ditta:

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	1/1

Necessità di accatastamento

Non è stato necessario richiedere variazioni catastali nè accatastamenti.

Necessità di frazionamento

Non è stato necessario richiedere frazionamenti catastali al catasto fabbricati.

Titolarità del diritto

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
30/08/1971		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio	03/08/1971	68.765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari	29/09/1971	8.888	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	18/09/1971	3111	176		

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
04/08/1973		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio	28/0204/0/1 980	73.311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari	27/08/1973	9.124	
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	11/08/1973	3.463	181		

Periodo	Proprietà	Atti			
13/05/2004	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio	13/05/2004	25.164	5866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari	27/05/2004	2750	1873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
13/02/2008	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio	13/02/2008	25.164	5.886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari	15/02/2008	902	583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	14/02/2008	6175/1T			

Periodo	Proprietà	Atti			
26/11/2009	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio	26/11/2009	76.221	22.792
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari	14/12/2009	8021	4596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
conservatoria Velletri	11/12/2009	4684 SERIE 1			

Risultanze Catastali

Indicazione Catastale : Catasto Fabbricati Comune di Velletri (RM):

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	MU	1364	502	C/1	6	39 mq	Euro: 934,58

L'unità immobiliare è correttamente intestata per le quote dichiarate alla seguente ditta:

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
		Proprieta'	1/1

Elenco iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 03/10/2002 - Registro Particolare 3322 Registro Generale 4560 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63251 del 13/09/2002 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 23/03/2010 - Registro Particolare 543 Registro Generale 1924 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 106919/47 del 03/03/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 593 del 23/06/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 2687 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2353 del 13/02/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
4. TRASCRIZIONE del 16/11/2015 - Registro Particolare 3673 Registro Generale 4923 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 7539 del 29/10/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 119 del 14/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 618 del 15/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. TRASCRIZIONE del 20/10/2023
5. TRASCRIZIONE del 20/10/2023 - Registro Particolare 3975 Registro Generale 5504 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2017 del 23/05/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Utilizzazione del bene:

1. L'immobile pignorato:

Indicazione Catastale: Catasto Fabbricati Comune di Velletri (RM):

N.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Altre informazioni
1	MU	1364	502	C/1	6	39 mq	Euro: 934,58	

Il fabbricato ricade, secondo il P.R.G. vigente, in zona centro storico.

Regolarità urbanistica:

A seguito della richiesta presentata al Comune di Velletri di estrarre copia della documentazione tecnica riguardante l'immobile pignorato, e dagli accertamenti eseguiti si rileva che l'immobile de quo è stato legittimato dai seguenti titoli edilizi:

1. Realizzazione anteriore al 1967;
2. Permesso a Costruire n. 190/2004;
3. Permesso a Costruire n. 10 del 09/01/2006;
4. Dichiarazione Sostitutiva di Agibilità provvisoria depositata in data 24/04/2007 prot 15956.

Si precisa che dall'esame della documentazione urbanistica e dallo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti discordanze (si presume discordanze grafiche):

- Nell'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire n. 10 del 09/01/2006 è stata indicata la quota cm. 0,00 sulla strada Via A. Francesco e quota - 0.40 cm. piano di calpestio del locale in oggetto. Dal rilievo effettuato si è riscontrato che la quota del locale rispetto alla quota della strada (Via S. Francesco) è pari a cm. - 0.85;
- Nell'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire n. 10 del 09/01/2006 non è riportata la scala che dall'ingresso al locale porta al piano di calpestio;
- Si precisa che l'altezza di interpiano indicata nella sezione dell'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire n. 10 del 09/01/2006 è pari a ml. 3.10 e corrisponde a quella rilevata sul posto;
- La planimetria allegata alla Dichiarazione Sostitutiva di Agibilità provvisoria depositata in data 24/04/2007 prot. 15956 risulta quella depositata al NCEU nella quale è presente pianerottolo e n. 2 gradini.

Formazione di Lotti

Si propone la formazione di un unico Lotto:

- Diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Velletri (RM), Via San Francesco n. 11 - 13, piano terreno, censito all'NCEU Provincia di Roma: Comune di Velletri, foglio MU mappale 1364 sub 502, Cat. C/1 Cl. 6; consistenza mq. 39; R.C. Euro 934,58; Confinante con Via San Francesco, sub 510 graffato con sub 501 e mappale 1363

Beni indivisi

L'immobile non risulta divisibile.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Valore locativo

L'immobile risulta libero, valore locativo euro 380,00 mensili.

Valore del Bene:

Provincia: ROMA

Comune: VELLETRI

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	850	1250	L

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e dell'ubicazione, si definiscono i seguenti prezzi unitari:

Fabbricati:

Tipologia	€/mq.	€/corpo.
Superficie commerciale	€ 950,00	

Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima:

Il sottoscritto onde dare un equo giudizio di stima agli immobili oggetto di pignoramento ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa, assimilando il detto bene ad altri similari posti nella stessa zona che sono stati oggetto di libere compravendite, ha eseguito delle ricerche presso agenzie immobiliari di zona ed enti specializzati quali Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio, per quest'ultima ha ritenuto utile consultare le quotazioni pubblicate nel sito dell'osservatorio OMI

dell'Agenzia del Territorio:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE Agenzia del Territorio VALORE FABBRICATI:

Stima:

Superficie commerciale	Mq.	X	Euro	=	Euro
Superficie commerciale	43.50	x	€ 950,00	=	40.850,00
TOTALE					40.850,00

Valore totale Stimato : Euro 40.850,00

Formulazione dei Lotti:

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare sita in Velletri (RM), Via San Francesco n. 11-13, piano terra censito:

- all'NCEU Provincia di Roma: Comune di Velletri, foglio MU mappale 1364 sub 502, Cat. C/1 Cl. 6; consistenza mq. 39; R.C. Euro 934,58; Confinante con Via San Francesco, sub 510 graffato con sub 501 e mappale 1363

Valore Stimato: Euro 40.850,00

Attestazione di prestazione energetica

L'unità immobiliare risulta sprovvista di attestato di prestazione energetica dell'abitazione. Si rende necessaria la redazione.

Con la presente relazione, composta di n. 12 pagine dattiloscritte, n. 15 allegati e n. 2 cd-rom, il Perito Estimatore ritiene di aver adempito all'incarico conferitogli e resta a disposizione degli organi della procedura per qualsiasi chiarimento.

Velletri li 30/01/2024

IL Consulente Tecnico

Ing. Giuseppe Protani

ALLEGATI:

- *Documentazione fotografica;*
- *Elaborato Grafico;*
- *Visure catastali storiche;*
- *Estratto di mappa terreni;*
- *Elenco iscrizioni Conservatoria dei Registri Immobiliari;*
- *Permesso a Costruire n. 10 del 09/01/2006 con Elaborato Grafico*
- *Dichiarazione Sostitutiva di Agibilità provvisoria depositata in data 24/04/2007 prot 15956.*
- *Planimetria catastale NCEU prot. RM0582326 del 03/08/2005;*
- *Atto d'Obbligo.*