

TRIBUNALE DI VELLETRI

Fallimento n°23/07 Bagaglini Alberto

Con provvedimento del 05/04/2022 dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Calvanese nel fallimento in epigrafe 23/07 Bagaglini Alberto, il sottoscritto Geometra Flavoni Adriano, con studio in Velletri Via Appia Sud n.95, veniva incaricato nella sua qualità di C.T.U. di verificare le stime già eseguite come segue:

"Si ritiene opportuno una verifica delle stime, a cura del perito già nominato (Geom. Flavoni) alla luce del tempo trascorso e della assegnazione dei beni in capo al fallito divenuto unico proprietario."

A seguito dell'incarico ricevuto espone quanto segue.

Con sentenza di scioglimento della comune quota indivisa pari al 50% tra le parti "Fallimento Bagaglini Alberto e Riccardo", emessa l'11 Aprile 2011 n°1351 rep. n°1753/2011 RGAC 4376/03, registrata a Velletri il 07/05/2012 al n°1651 serie 4, e successivo atto di ricognizione dei beni in data 15/03/2022 a firma del Notaio Alessandro Fiori rep./racc. 8109/6052 venivano assegnati al fallimento Bagaglini Alberto i seguenti beni.

1) Fabbricato

locale cantina e magazzino con locale caldaia posto al piano S1 (seminterrato) comunicante dalla scala comune ai piani superiori con accesso a mezzo di viale carrabile e pedonale

della larghezza media di mt. 3,40 che si diparte da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata).

Distinto in catasto del Comune di Velletri al Foglio 49 Particella 533 Sub. 501 Cat. C/2 Classe 2, Consistenza m² 158 R.C. € 146,88, confinante con sovrastante piano terra, distacco su area condominiale da più lati, distacco Via Madonna degli Angeli, salvo altri.

Più diritti condominiali dell'area comune distinta con la p.lla 533 annessa al fabbricato.

2) Appartamento al piano primo

con accesso dalla scala comune composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi, con accesso a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di mt. 3,40 che si diparte da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata).

E' distinto in catasto del Comune di Velletri al Foglio 49 Particella 533 Sub.4 Categoria A/7, Classe 4, Consistenza vani 7, Sup. cat. m²140 R.C. € 831,50. Confinante con sottostante piano terra, sovrastante piano 2°, distacco su area condominiale da più lati, distacco Via Madonna degli Angeli, salvo altri.

Più diritti condominiali dell'area comune distinta con la p.lla 533 annessa al fabbricato.

3)Locale magazzino piano terra

Con annessa area pertinenziale destinata a piazzale di manovra di circa Mq. 202 oltre appezzamento di terreno agricolo contiguo, con accesso a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di mt. 3,40 che si diparte da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata). Il tutto censito nel catasto del Comune di Velletri al Foglio 49 P.lla 3049 graffata 3050 Categoria c/2 classe 4 consistenza m² 132 Rendita € 170,43 (il magazzino); p.lla 531 qualità canneto 3, Superficie m² 470 RD € 1,82 RA € 1,09; particella 3051 ente urbano con annessa piscina particella 3052 della sup. di mq. 1.429 ed ancora particella 3053 qualità seminativo arborato sup. m² 3.184 RD € 13,16 RA 8,22.

Il tutto confinante con corte comune p.lla 533 con proprietà Bagaglini Maurizio e Di Lucca Sandra o loro danti causa, con proprietà Bagaglini Enzo e Marcantili Carla o loro danti causa, salvo altri.

CARATTERE COSTRUTTIVE DEGLI IMMOBILI

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive si rimanda alla perizia già depositata il 13/11/2009 alle pagine 58,59,60,61,62, essendo le stesse non variate.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

1) locale cantina e magazzino con locale caldaia posto al s1 (seminterrato) comunicante dalla scala comune ai piani superiori con accesso a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di mt. 3,40 che si diparte da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata).

Distinto in catasto del Comune di Velletri al Foglio 49 Particella 533 Sub. 501 Cat. C/2 Classe 2, Consistenza m² 158 R.C. € 146,88, confinante con sovrastante piano terra, distacco su area condominiale da più lati, distacco Via Madonna degli Angeli, salvo altri.

Più diritti condominiali dell'area comune distinta con la p.lla 533 annessa al fabbricato.

2) Appartamento al p1° con accesso dalla scala comune composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e due balconi, con accesso a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di mt. 3,40 che si diparte da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata).

E' distinto in catasto del Comune di Velletri al Foglio 49 Particella 533 Sub.4 Categoria 4/7, Classe 4, Consistenza vani 7, Sup. cat. m²140 R.C. € 831,50. Confinante con sottostante piano terra, sovrastante piano 2°, distacco su area

condominiale da più lati, distacco Via Madonna degli Angeli, salvo altri.

Più diritti condominiali dell'area comune distinta con la p.lla 533 annessa al fabbricato.

3) Piscina in mediocre stato di conservazione con annessa area (ente urbano) della sup. di mq. 1.429 distinta in catasto al Foglio 49 P.lle 3051 e 3052.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato distinto al Foglio 49 P.lla 533 è stato realizzato in difformità del Nulla Osta edilizio. Per esso è stata presentata domanda di condono edilizio in n°2 modelli 47/85-A e 47/85-B in data 25/03/1986 prot.13075 pratica edilizia n°4174.

Le difformità riscontrate sono costituite da ampliamenti al piano S1, il tutto come evidenziato nei grafici di rilievo depositati presso l'ufficio condono del Comune di Velletri.

Per la piscina non si sono riscontrate autorizzazioni.

Per qualsiasi difformità o incongruenza delle domande di sanatoria, ci si può avvalere secondo il dettato della L.47/85 art. 40 comma 6, alla richiesta di sanatoria presentando entro i 120 gg successivi all'aggiudicazione, domanda di condono edilizio in deroga alla prescrizione dei termini essendo le ragioni del credito intervenute anteriormente alle leggi che

normano il condono edilizio (L.47/85; 724/94; 326/2003).

VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione degli immobili in oggetto è quello per comparazione a beni similari posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzional e (mq)	Valore unitario (€/mq.)	Valore Complessivo	Quota lotto	Valore Lotto
Locale cantina e magazzino	143,00	500,00	71.500,00	1/1	71.500,00
Appartamento piano primo	104,00	1.400,00	145.600,00	1/1	145.600,00
Piscina a corpo			15.000,00	1/1	15.000,00
Annessa area piscina	1429,00	10,00	14.290,00	1/1	14.290,00
Totale lotto					246.390,00

LOTTO 2

2) Locale magazzino pt con annessa area pertinenziale destinata a piazzale di manovra circa Mq. 202 oltre appezzamento di terreno agricolo contiguo, con accesso a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di mt. 3,40 che si diparte da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata). Il tutto censito nel catasto del Comune di Velletri al Foglio 49 P.lla 3049 graffata 3050 Categoria c/2 classe 4 consistenza m² 132 Rendita € 170,43 (il magazzino); p.lla 531 qualità canneto 3, Superficie m² 470 RD € 1,82 RA € 1,09; particella 3053 qualità seminativo arborato sup. m² 3184 RD € 13,16 RA 8,22.

Il tutto confinante con corte comune p.lla 533 con proprietà Bagolini Maurizio e Di Lucca Sandra o loro danti causa, con proprietà Bagolini Enzo e Marcantili Carla o loro danti causa, salvo altri.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, non risulta depositato presso l'ufficio condono del Comune di Velletri nessuna pratica di sanatoria, ma per esso è possibile avvalersi secondo il dettato della L.47/85 Art. 40 comma 6, alla richiesta di sanatoria presentandola entro i 120 gg successivi all'aggiudicazione, domanda di condono edilizio in deroga alla prescrizione dei termini essendo le ragioni del credito intervenute anteriormente alle Leggi che normano il condono edilizio (L.47/85; 724/94; 326/2003).

VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione degli immobili in oggetto è quello per comparazione a beni similari posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di

mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq.)	Valore Complessivo	Quota lotto	Valore Lotto
Locale magazzino pt	132,00	500,00	66.000,00	1/1	66.000,00
Terreno	3.654,00	600,00	21.924,00	1/1	21.924,00
Totale lotto					87.924,00

RIEPILOGO

Valore lotto 1 € 246.390,00 arrotondato ad € 246.000,00

Diconsi euro duecentoquarantaseimila

Valore lotto 2 € 87.924,00 arrotondato ad € 88.000,00

Diconsi euro ottantottomila

Si allega: estratto di mappa, visure catastali e planimetrie stato dei luoghi.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico conferitogli.

Velletri lì, 21/06/2022

IL C.T.U.

Geom. Flavoni Adriano