

TRIBUNALE DI VELLETRI

(Sezione Fallimentare)

Con provvedimento del 13/03/2008 dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott.ssa Raffaella Calvanese al Fallimento n.23/07 "**Bagaglini Alberto**", il sottoscritto Geometra Flavoni Adriano, con studio in Velletri Via A. Velletrano n°4, veniva nominato C.T.U. alla stima dei cespiti immobiliari, oltre all'acquisizione della documentazione ipo-catastale necessaria alla vendita.

Nella stesura della relazione si è proceduto seguendo un metodo di indagini conclamato e ben noto nell'ambito giudiziario, secondo i quesiti posti abitualmente dal Sig. Giudice nelle consulenze tecniche; come appresso riportati.

1° Quesito:

Descriva l'Esperto gli immobili Acquisiti al Fallimento, indicandone Comune, Località, via e numero civico, piano e confinanti precisandone altresì la superficie in metri quadrati ed i dati catastali attuali.

2° Quesito:

Dica l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili indicando il criterio di stima adottato, con riferimento all'Art. 13 del D.P.R. 27.07.88 n°352, e quale il valore di costruzione dei medesimi.

3° Quesito:

Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.E.U. proceda alla denuncia di accatastamento e/o variazione catastale per singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario, all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati.

4° Quesito:

Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore descriva i passaggi intermedi indicandone gli estremi dei rogiti e delle trascrizioni e precisando altresì la percentuale di proprietà degli immobili che fa capo al Fallito.

5° Quesito:

Produca il certificato catastale.

6° Quesito:

Dei beni Acquisiti al Fallimento formi i relativi lotti per la vendita provvedendo alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione per il bando di vendita per ogni lotto formato da trascriversi al termine della relazione.

7° Quesito:

Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile ed i dati relativi al progetto di costruzione approvato, Licenza Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificazioni di abitabilità ed inizio e fine lavori, nonchè i dati PRG.

8° Quesito:

Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle possibilità di ottenere varianti, condono o sanatoria, in base al combinato disposto dagli art.46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 n°380 e 40, comma 6° della legge 28/02/1985 n°47.

9° Quesito:

Indichi se l'immobile è libero o occupato; se occupato dica l'Esperto da chi ed in forza di quale titolo.

10° Quesito:

Produca la Certificazione Energetica dell'immobile, in conformità al Decreto Legislativo 192 del 19/08/2005 integrato con D.Lgs 311 del 29/12/2006 con le modalità dettate dall'art.6

11° Quesito:

Produca la Certificazione Ipotecaria.

12° Quesito:

Nel caso non fosse stata trascritta la Sentenza di Fallimento provveda ad inoltrare la Trascrizione presso le conservatorie competenti.

13° Quesito:

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nel caso di terreni allegare il certificato di destinazione Urbanistica.

14° Quesito:

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio acquisito al Fallimento estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

15° Quesito:

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

16° Quesito:

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

17° Quesito:

Depositare, unitamente al proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma

elettronica, su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word ai fini della pubblicità in vendita.

In ottemperanza ai quesiti assegnati, il sottoscritto C.T.U., previo avviso alla parte debitrice si recava sui luoghi nei giorni 27/11/2008; 12/12/2008; 21/05/2009; 10/07/2009 per svolgere i rilievi topografici e fotografici necessari all'accatastamento dell'immobile ed acquisire gli elementi tecnici utili allo svolgimento della relazione, il tutto come di seguito riportato.

Si è accertato altresì la vendita del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) Via Ovidio, 21 in catasto al Foglio 22, P.lla 843, Sub. 1,2,3,4 giusti atti del 05/03/1992 e del 05/07/2004, come da copie di trascrizioni che si allegano.

1° Quesito:

Descriva l'Esperto gli immobili acquisito al fallimento, indicandone Comune, Località, Via e numero civico ecc..

Gli immobili oggetto di procedura fallimentare costituiti da un appezzamento di terreno con sovrastanti tre fabbricati (a, b e c) destinati rispettivamente i primi due a civile abitazione ed il terzo locale magazzino, sono siti nel Comune di Velletri (RM) Via Madonna degli Angeli n°51, come meglio di seguito descritti.

Si fa presente che nella descrizione che segue le unità

immobiliari vengono descritte seguendo lo schema della suddivisione in lotti più avanti descritta nel quesito n°6, in modo da definire in modo inequivoco i beni oggetto di trasferimento nei singoli lotti.

• **Fabbricato a)**

Fabbricato di civile abitazione, unica unità immobiliare, posto su due livelli (pt e 1°) [foto 1], collegati da scala interna (foto 2) composto da soggiorno-cucina (foto 3, 4) e bagno (foto 5) al **piano terra** di altezza interna ml. 2,80 e da tre camere (foto 6, 7, 8), bagno (foto 9), ripostiglio, disimpegno (foto 10) e due balconi al **piano primo** di altezza interna di Ml. 2,70 della superficie utile di circa Mq. 118,00 e circa Mq. 7,00 a balconi con annessa area pertinenziale di circa Mq. 800,00 reali tra coperto e scoperto destinata a piazzale e giardino (foto 11, 12, 13, 14), oltre ai diritti sull'area comune ai fabbricati **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina di uso comune alle unità relative ai fabbricati **a)** e **b)** (foto 15) con accesso dal viale comune (vedi planimetria allegata) ai fabbricati **a)**, **b)** e **c)** da Via Madonna degli Angeli civico 51 (foto 16, 17, 18) oltre ad accesso da Via Madonna degli Angeli di uso esclusivo al civico 53 (foto 19). E' distinto in catasto al Foglio 49, P.lla 1161, Sub. 1 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, R.C. € 553,90 **il fabbricato** e Sub. 2 la **corte annessa** di Mq. 800,00 reali.

Confina con la proprietà Bagaglino Maurizio e Di Lucca Sandra (p.lla 1162) con la proprietà Fontana Giuseppe e Proietti Anna Rita (p.lla 1506), con Via Madonna degli Angeli, salvo altri.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

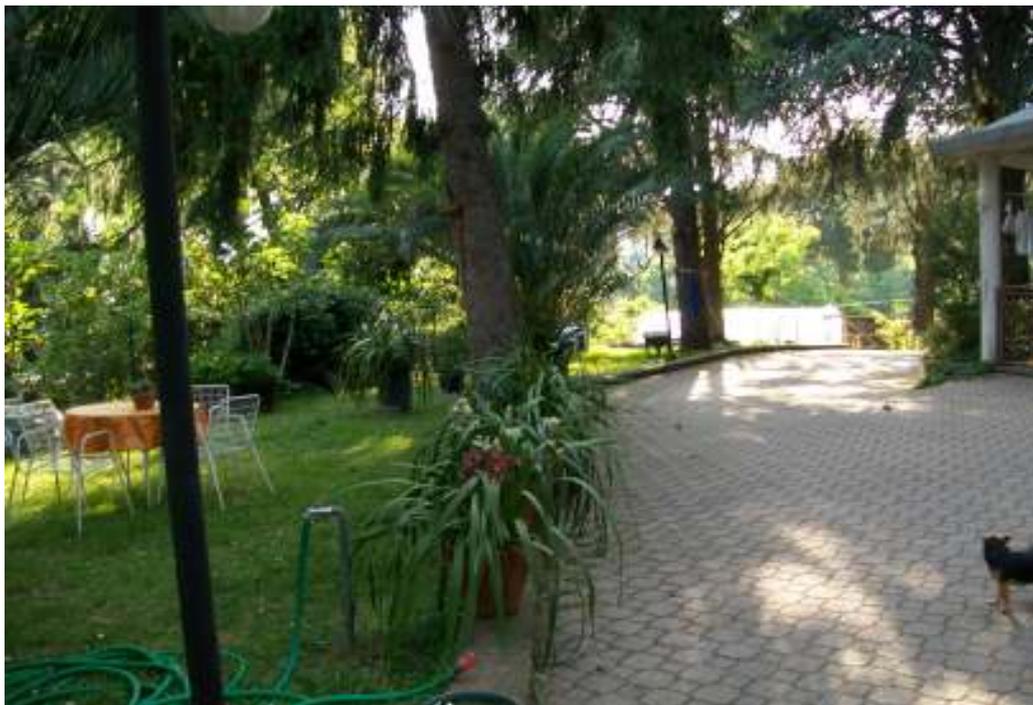


Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

• **Fabbricato b)**

Fabbricato di civile abitazione posto su quattro livelli per altrettante unità immobiliari, piano seminterrato, piano terra, primo e secondo (foto 20), collegati da scala interna comune (foto 21) così composti:

-piano seminterrato costituito da cantina, magazzino, locale caldaia (c.t.) di altezza interna di Ml. 4,00 della superficie commerciale di circa Mq. 143,00 (catastali 158,00) [foto 21 bis, 22, 23], comunicante dalla scala comune ai piani superiori, oltre annessi diritti condominiali dell'area pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 tra coperto e scoperto destinata a piazzale e giardino (foto 24), oltre ai diritti sull'area con sovrastante piscina di uso comune ai fabbricati

a) e b) di circa Mq. 1.564.00 (vedi foto 15).

L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di Ml. 3,40 da Via Madonna degli Angeli civico 51 (vedi planimetria allegata) comune all'unità immobiliare **a)**, **b)** e **c)** (vedi foto 16,17,18), distinto nel N.C.E.U. al Foglio 49, Particella 533, Sub. 501, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 158 m², R.C. € 146,88.

Confina con piano primo; distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (p.lla 522); e con restante proprietà del debitore unità immobiliare c) (p.lla 3050) più avanti indicata; salvo altri.



Foto 20



Foto 21



Foto 21 bis



Foto 22



Foto 23



Foto 24

-piano terra appartamento con accesso dal pianerottolo della scala comune (foto 25) composto da soggiorno (foto 26), cucina (foto 27), tre camere (foto 28, 29, 30), due bagni (foto 31, 32), disimpegno (foto 33) e due balconi, di altezza interna di Ml. 2,95 della superficie calpestabile di circa Mq. 104,00 e circa Mq. 29,00 a balconi, oltre i diritti del portico comune di circa Mq. 13,00 (foto 34) e dell'area condominiale pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 destinata a piazzale e giardino (vedi foto 24) e la quota dell'area condominiale alle unità **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina di uso comune (vedi foto 15).

L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale

della larghezza media di Ml. 3,40 da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune all'unità immobiliare **a)**, **b)** e **c)** (vedi foto 16, 17, 18), distinto nel N.C.E.U. al Foglio 49, Particella 533, Sub. 3, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, R.C. € 831,50.

Confina con piano seminterrato e primo; distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (p.lla 522); e con restante proprietà del debitore unità immobiliare c) (p.lla 3050) più avanti indicata; salvo altri.



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34

-piano primo appartamento con accesso dalla scala comune (vedi foto 21) composto da soggiorno (foto 35), cucina (foto 36), tre camere (foto 37, 38, 39), due bagni (foto 40, 41), disimpegno (foto 42) e due balconi (vedi foto 34) di altezza interna di Ml. 2,95 della superficie calpestabile di circa Mq. 104,00 e circa Mq. 29,00 a balconi, con annessi diritti condominiali dell'area pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 destinata a piazzale e giardino (vedi foto 24) oltre ai diritti dell'area condominiale alle unità **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina di uso comune (vedi foto 15). L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di ml. 3,40 da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune all'unità immobiliare **a) b) e c)** (vedi foto 16, 17, 18), distinto

nel N.C.E.U. al Foglio 49, Particella 533, Sub. 4, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, R.C. € 831,50.

Confina con piano terra e mansarda; distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (P.lla 522) e con restante proprietà del debitore più avanti indicata con unità immobiliare c) (p.lla 3050), salvo altri.



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42

-piano secondo (mansarda) appartamento con accesso dalla scala comune (vedi foto 21) composto da angolo cottura (foto 43), soggiorno (foto 44), una camera (foto 45), bagno (foto 46), disimpegno (foto 47) e un balcone (foto 48) di altezza media interna di Ml. 1,70 della superficie calpestabile di circa Mq. 63,00 e circa Mq. 4,00 a balcone, con annessi diritti condominiali dell'area pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 destinata a piazzale e giardino (vedi foto 24) oltre ai diritti dell'area condominiale ai fabbricati **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina di uso comune (vedi foto 15). L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di Ml. 3,40 da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune ai fabbricati **a)**, **b)** e **c)** (vedi foto 16, 17, 18), distinto nel N.C.E.U. al Foglio 49, Particella 533, Sub. 5, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 4 vani, R.C. € 475,14. Confina con il sottostante piano primo; distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (p.lla 522); e con restante proprietà del debitore più avanti indicata con unità immobiliare c) (p.lla 3050), salvo altri.



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48

• **Fabbricato c)**

Locale magazzino di un unico ambiente di altezza interna media di Ml. 4,00 della superficie calpestabile di circa Mq. 132,00 (foto 49, 50, 51) con annessa area pertinenziale destinata a piazzale, oltre ad appezzamento di terreno agricolo, il tutto tra coperto e scoperto di circa Mq. 3.518,00 (foto 52, 53, 54). L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di Ml. 3,40 da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune ai fabbricati **a)**, **b)** e **c)** (vedi foto 16, 17, 18). E' distinto nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 49, P.lla 3050 graffata 3049 (corte annessa), Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 132 m², R.C. € 170,43 **il magazzino**; P.lla 3053 Qualità seminativo arboreo, Classe 2, Superficie are 31 ca 84, R.D. € 13,16, R.A. € 8,22 e P.lla 531 Qualità canneto, Classe 3, Superficie are 04 ca 70, R.D. € 1,82, R.A. € 1,09 **il terreno agricolo**.

Confina con corte comune al fabbricato b) (P.lla 533); area condominiale, con piscina comune alle unità immobiliari a) e b) (P.lla 3052); con proprietà Bagaglino Maurizio e Di Lucca Sandra (P.lla 1162); con proprietà Bagaglino Enzo, Mercatili Carla ed altri (P.lla 538); salvo altri.



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54

2° Quesito:

**Dica l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili
indicando il criterio di stima adottato ecc...**

VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto è quello per comparazione ad immobili similari a quelli in esame, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, in modo da considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame, con particolare riferimento allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicati 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.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, destinazione, la posizione ubicativa, lo stato di conservazione, nonché l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare.

In base agli elementi rilevati si è determinato un prezzo unitario identificato in €/Mq., che applicato alle consistenze che seguono determinano i valori:

FABBRICATO A)

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa	118,00	2.000,00	236.000,00	1/2	118.000,00
Balconi	7,00	250,00	1.750,00	"	875,00
Piazzale e giardino	800,00	30,00	24.000,00	"	12.000,00
Diritti su area comune con piscina	1.564,00	32,00	50.048,00	1/8	6.256,00
Totale Lotto			311.798,00		137.131,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene comparato con quello ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato per locali di pari caratteristiche in € 1.000,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità pari ad un reddito lordo annuo di € 12.000,00 ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$\mathbf{€ 12.000,00 * (-30\%) = € 8.400,00}$$

Detto reddito capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore di capitalizzazione secondo la nota formula finanziaria **a/r** pari a :

$$\mathbf{€ 8.400,00 / 4\% = € 210.000,00 / 2 = 105.000,00}$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tra i due valori sopra ricavati in modo da compensare le oscillazioni

di mercato legate ai due fattori (valore di mercato e di capitalizzazione) come segue:

137.131,00+105.000,00/2= € 121.065,50 arrotondato ad € 121.000,00 (centoventunomila) [quota oggetto di fallimento].

In considerazione che il bene è gravato da usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929 il valore del medesimo è valutato percentualmente in 21,75%; ne consegue che il valore del bene decurtato dall'usufrutto è pari a **121.000,00-21,75%= € 94.682,50 arrotondato ad € 95.000,00 (novantacinquemila)**; tale valore rappresenta il più probabile valore di vendita dell'immobile al netto dell'usufrutto.

FABBRICATO B)

Magazzino piano seminterrato

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. commerciale	143,00	500,00	71.500,00	1/2	35.750,00
Totale Lotto			71.500,00		35.750,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene comparato con quello ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato per locali di pari caratteristiche in € 300,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità pari ad un reddito lordo annuo di € 3.600,00 ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

€ 3.600,00*(-30%)= € 2.520,00

Detto reddito capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore di capitalizzazione secondo la nota formula finanziaria **a/r** pari a :

€ 2.520,00/4%= € 63.000,00/2= € 31.500,00

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tra i due valori sopra ricavati in modo da compensare le oscillazioni di mercato legate ai due fattori (valore di mercato e di capitalizzazione) come segue:

35.750,00+31.500,00/2= € 33.625,00 arrotondato ad € 33.000,00

(trentatremila) [quota oggetto di fallimento], tale valore rappresenta il più probabile valore di mercato.

UNITA' IMMOBILIARE B)

Appartamento piano terra

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa	104,00	1.900,00	197.600,00	1/2	98.800,00
Balconi	29,00	300,00	8.700,00	"	4.350,00
Diritti su area condominiale	1.624,00	25,00	40.600,00	1/6	6.766,66
Diritti su area comune con piscina	1.564,00	32,00	50.048,00	1/8	6.256,00
Diritti su locale magazzino (p. S1)	143,00		33.000,00	1/3	11.000,00
Totale Lotto			329.948,00		127.172,67

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene comparato con quello ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato per locali di pari caratteristiche in € 950,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità pari ad un reddito lordo annuo di € 11.400,00 ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$\mathbf{€\ 11.400,00 * (-30\%) = €\ 7.980,00}$$

Detto reddito capitalizzato al tasso del 3,5% esprime un valore di capitalizzazione secondo la nota formula finanziaria **a/r** pari a :

$$\mathbf{€\ 7.980,00 / 3,5\% = €\ 227.988,60 / 2 = €\ 113.994,30}$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tra i due valori sopra ricavati in modo da compensare le oscillazioni di mercato legate ai due fattori (valore di mercato e di capitalizzazione) come segue:

$$\mathbf{127.172,67 + 113.994,30 / 2 = €\ 120.583,48\ \text{arrotondato ad €}\ \underline{\mathbf{120.000,00}}\ \text{(centoventimila)}\ \text{[quota oggetto di fallimento].}$$

In considerazione che il bene è gravato da usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929 il valore del medesimo è valutato percentualmente in 21,75%; ne consegue che il valore del bene decurtato dall'usufrutto è pari a $120.000,00 - 21,75\% = \mathbf{€\ 93.900,00\ \text{arrotondato ad €}\ 94.000,00}$ **(novantaquattromila)**; tale valore rappresenta il più probabile valore di vendita dell'immobile al netto dell'usufrutto.

FABBRICATO B)**Appartamento piano primo**

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa	104,00	1.900,00	197.600,00	1/2	98.800,00
Balconi	29,00	300,00	8.700,00	"	4.350,00
Diritti su area condominiale	1.624,00	25,00	40.600,00	1/6	6.766,66
Diritti su area comune con piscina	1.564,00	32,00	50.048,00	1/8	6.256,00
Diritti su locale magazzino (p. S1)	143,00		33.000,00	1/3	11.000,00
Totale Lotto			329.948,00		127.172,67

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene comparato con quello ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato per locali di pari caratteristiche in € 950,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità pari ad un reddito lordo annuo di € 11.400,00 ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$\mathbf{€ 11.400,00 * (-30\%) = € 7.980,00}$$

Detto reddito capitalizzato al tasso del 3,5% esprime un valore di capitalizzazione secondo la nota formula finanziaria **a/r** pari a :

$$\mathbf{€ 7.980,00 / 3,5\% = € 227.988,60 / 2 = € 113.994,30}$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tra i due valori sopra ricavati in modo da compensare le oscillazioni

di mercato legate ai due fattori (valore di mercato e di capitalizzazione) come segue:

127.172,67+113.994,30/2= € 120.583,49 arrotondato ad € 120.000,00 (centoventimila) [quota oggetto di fallimento].

In considerazione che il bene è gravato da usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929 il valore del medesimo è valutato percentualmente in 21,75%; ne consegue che il valore del bene decurtato dall'usufrutto è pari a $120.000,00 - 21,75\% =$ **€ 93.900,00 arrotondato ad € 94.000,00 (novantaquattromila)**; tale valore rappresenta il più probabile valore di vendita dell'immobile al netto dell'usufrutto.

UNITA' IMMOBILIARE B)

Appartamento piano secondo (mansarda)

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa	63,00	1.100,00	69.300,00	1/2	34.650,00
Balcone	4,00	300,00	1.200,00	"	600,00
Diritti su area condominiale	1.624,00	25,00	40.600,00	1/6	6.766,66
Diritti su area comune con piscina	1.564,00	32,00	50.048,00	1/8	6.256,00
Diritti su locale magazzino (p. S1)	143,00		33.000,00	1/3	11.000,00
Totale Lotto			194.148,00		59.272,66

Arrotondato ad € 59.000,00 (cinquantanovemila).

In considerazione che il bene è gravato da usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929 il valore del medesimo è valutato percentualmente in 21,75%; ne consegue che il valore del bene decurtato dall'usufrutto è pari a $59.000,00 - 21,75\% =$ **€ 46.167,50 arrotondato ad € 46.000,00**

(quarantaseimila); tale valore rappresenta il più probabile valore di vendita dell'immobile al netto dell'usufrutto.

Per tale unità immobiliare il prezzo ricavato, tenuto conto che trovasi in stato di completamento dei lavori, non può essere comparato con quello ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi in quanto non produce reddito.

FABBRICATO C)

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Magazzino	132,00	800,00	105.600,00	1/2	52.800,00
Terreno	3.518,00	10,00	35.180,00	"	17.590,00
Totale Lotto			140.780,00		70.390,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene comparato con quello ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato per locali di pari caratteristiche adeguato allo stato di manutenzione attuale in € 600,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità pari ad un reddito lordo annuo di € 7.200,00 ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$\mathbf{\text{€ } 7.200,00 * (-30\%) = \text{€ } 5.040,00}$$

Detto reddito capitalizzato al tasso del 3,5% esprime un valore di capitalizzazione secondo la nota formula finanziaria **a/r** pari a :

€ 5.040,00/3,5%= € 144.000,00/2= € 72.000,00

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tra i due valori sopra ricavati in modo da compensare le oscillazioni di mercato legate ai due fattori (valore di mercato e di capitalizzazione) come segue:

70.390,00+72.000,00/2= € 71.195,00 arrotondato ad € 71.000,00

(settantunomila) [quota oggetto di fallimento].

In considerazione che il bene è gravato da usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929 il valore del medesimo è valutato percentualmente in 21,75%; ne consegue che il valore del bene decurtato dall'usufrutto è pari a $71.000,00 - 21,75\% =$ **€ 55.557,50 arrotondato ad € 55.000,00 (cinquantacinquemila)**; tale valore rappresenta il più probabile valore di vendita dell'immobile al netto dell'usufrutto.

Nella formazione dei lotti e ripartizione dei diritti sulle aree comuni si è così operato:

- 1)** La quota di 1/2 dell'area con sovrastante piscina è stata attribuita in parti uguali agli appartamenti del fabbricato **a)** e **b)**.
- 2)** La quota di 1/2 dell'area di pertinenza del fabbricato **a)** è di uso esclusivo della stessa.
- 3)** La quota di 1/2 dell'area di pertinenza del fabbricato **b)** è di uso comune al piano seminterrato, appartamento piano terra, primo e secondo (mansarda).

4) Il viale d'accesso da Via Madonna degli Angeli al civico 51 è comune a tutte le unità immobiliari oggetto di fallimento, mentre quello al civico 53 è di uso esclusivo del fabbricato **a)**.

5) La quota di 1/2 del terreno annesso al fabbricato **c)** è di uso esclusivo.

6) La quota di 1/2 del piano seminterrato del fabbricato **b)** è stato attribuito in parti uguali alle tre unità dei piani superiori in quota pari ad 1/3.

3° Quesito

Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.E.U.

proceda alla denuncia di accatastamento ecc.....

Per quanto attiene agli immobili sopra riportati nei precedenti quesiti si è reso necessario l'accatastamento del magazzino (fabbricato **c)**), della piscina, e della variazione catastale dell'unità immobiliare **b)** per identificare esattamente il piano delle relative unità e consistenza del piano seminterrato, in quanto catastalmente erroneamente riportate.

Si è proceduto altresì al frazionamento del terreno delle aree annesse ai fabbricati **a)**, **b)** e **c)** e della piscina.

4° Quesito

Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore

descriva i passaggi intermedi ecc.....

Gli immobili oggetto di procedura risultano regolarmente

intestati al nome del debitore Sig. Bagaglini Alberto in quota pari ad 1/2.

5° Quesito

Produca il certificato catastale.

Si è provveduto a produrre la certificazione catastale (visure catastali).

6° Quesito

Dei beni acquisiti al fallimento formi i relativi lotti per la vendita ecc...

Date le sue caratteristiche fisiche e di consistenza del bene la vendita, al fine di facilitarne la collocazione sul mercato immobiliare si è suddivisa in n°5 lotti, come di seguito riportato.

Lotto n°1

Fabbricato a)

Quota pari ad 1/2 del villino di civile abitazione monofamiliare con diritto d'usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929, posto su due livelli (pt e 1°) collegati da scala interna composto da soggiorno-cucina e bagno al **piano terra** di altezza interna di Ml. 2,80 e da tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi al **piano primo** di altezza interna di Ml. 2,70 della superficie calpestabile di circa Mq. 118,00 e circa Mq. 7,00 a balconi con annessa area pertinenziale di circa Mq. 800,00

reali tra coperto e scoperto destinata a piazzale e giardino, oltre ai diritti pari ad 1/8 sull'area comune ai fabbricati **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina, con accesso dal viale comune alle unità **a)**, **b)** e **c)** da Via Madonna degli Angeli civico 51, oltre all'accesso da Via Madonna degli Angeli di uso esclusivo al civico 53.

E' distinto in catasto al Foglio 49, P.lla 1161, Sub. 1 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 139, R.C. € 553,90 **il villino**; Sub. 2 i diritti della **corte annessa** di Mq. 800,00 reali.

Confina con la proprietà Bagaglini Maurizio e Di Lucca Sandra (p.lla 1162); con la proprietà Fontana Giuseppe e Proietti Anna Rita (p.lla 1506); con Via Madonna degli Angeli; salvo altri.

Valore immobile € 121.000,00-21,75%= € 94.682,50 arrotondato ad **€ 95.000,00 (novantacinquemila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°2

Appartamento piano terra fabbricato b)

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento di civile abitazione con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929, con accesso diretto dal portico e pianerottolo della scala comune composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e due balconi di altezza interna di Ml. 2,95 della superficie calpestabile di

circa Mq. 104,00 e di circa Mq. 29,00 a balconi, con annessi diritti pari ad $1/6$ dell'area pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 destinata a piazzale e giardino; diritti pari ad $1/8$ area comune alle unità **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina; diritti pari ad $1/3$ locale magazzino seminterrato della superficie utile di circa Mq. 143,00 (catastali 158,00).

L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza di Ml. 3,40 da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune all'unità immobiliare **a), b) e c)**.

E' distinto nel N.C.E.U. al Foglio 49, P.lla 533, Sub. 3 Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, R.C. € 831,50 **l'appartamento**; p.lla 3051 dell'**area comune** con sovrastante piscina; p.lla 3052 **la piscina** e P.lla 533 Sub. 501, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 158 m², R.C. € 146,88 **il locale magazzino**.

Confina con piano seminterrato e primo; distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (P.lla 522); e con restante proprietà del debitore più avanti indicata con unità immobiliare c) (P.lla 3050), salvo altri.

Valore immobile € 120.000,00-21,75%= € 93.900,00 arrotondato ad **€ 94.000,00 (novantaquattromila)**, quota pari ad $1/2$ dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°3

Appartamento piano primo fabbricato b)

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento di civile abitazione con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929, con accesso dalla scala comune composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e due balconi di altezza interna di Ml. 2,95 della superficie calpestabile di circa Mq. 104,00 e circa Mq. 29,00 a balconi, con annessi diritti pari ad 1/6 dell'area pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 destinata a piazzale e giardino; diritti pari ad 1/8 area comune alle unità **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina; diritti pari ad 1/3 locale magazzino seminterrato della superficie utile di circa Mq. 143,00 (catastali 158,00).

L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza di Ml. 3,40 diretto da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune all'unità immobiliare **a), b) e c)**.

E' distinto nel N.C.E.U. al Foglio 49, P.lla 533, Sub. 4 Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, R.C. € 831,50 **l'appartamento;** p.lla 3051 **l'area comune** con sovrastante piscina; p.lla 3052 **la piscina** e P.lla 533 Sub. 501, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 158 m², R.C. € 146,88 **il locale magazzino.**

Confina con il piano terra e secondo (mansarda); distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (p.lla 522); e con restante proprietà del debitore più avanti indicata con unità immobiliare c) (P.lla 3050), salvo altri.

Valore immobile € 120.000,00-21,75%= € 93.900,00 arrotondato ad **€ 94.000,00 (novantaquattromila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°4

Appartamento piano secondo (mansarda) fabbricato b)

Quota pari ad 1/2 dell'appartamento di civile abitazione con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929, con accesso dalla scala comune composto da angolo cottura, soggiorno, una camera, bagno, disimpegno e un balcone di altezza interna di Ml. 1,70 della superficie calpestabile di circa Mq. 63,00 e circa Mq. 4,00 a balcone, con annessi diritti pari ad 1/6 dell'area pertinenziale di circa Mq. 1.624,00 destinata a piazzale e giardino; diritti pari ad 1/8 area comune alle unità **a)** e **b)** di circa Mq. 1.564,00 con sovrastante piscina; diritti pari ad 1/3 locale magazzino seminterrato della superficie utile di circa Mq. 143,00 (catastali 158,00).

L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale della larghezza media di Ml. 3,40 diretto da Via Madonna degli

Angeli civico 51 comune ai fabbricati **a), b) e c)**.

E' distinto nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 49, P.lla 533, Sub. 5 Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 4 vani, R.C. € 475,14 l'**appartamento**; p.lla 3051 l'**area comune** con sovrastante piscina; p.lla 3052 la piscina, e P.lla 533 Sub. 501, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 158 m², R.C. € 146,88 **il locale magazzino.**

Confina con il piano primo; distacco su area condominiale da più lati; da Via Madonna degli Angeli; proprietà Battistoni (P.lla 522); e con restante proprietà del debitore più avanti indicata con unità immobiliare c) (P.lla 3050), salvo altri.

Valore immobile € 59.000,00-21,75%= € 46.167,00 arrotondato ad **€ 46.000,00 (quarantaseimila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°5

Fabbricato C)

Quota pari ad 1/2 del locale magazzino di un unico ambiente con diritto di usufrutto a favore della Sig.ra Bartolucci Ebe nata a Velletri (RM) il 06/03/1929, di altezza interna media di Ml. 4,00 della superficie commerciale di circa Mq. 132,00 con annessa area pertinenziale destinata a piazzale oltre appezzamento di terreno agricolo di circa Mq. 3.518,00 tra coperto e scoperto.

L'accesso si esercita a mezzo di viale carrabile e pedonale

della larghezza media di Ml. 3,40 diretto da Via Madonna degli Angeli civico 51 comune all'unità immobiliari **a), b) e c)**.

E' distinto nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 49, P.lla 3050 graffata 3049 (corte annessa) Categoria C/2 Classe 4 Consistenza 132 m² R.C. € 170,43 **il magazzino**; P.lla 3053 Qualità seminativo arboreo, Classe 2, Superficie are 31 ca 84, R.D. € 13,16, R.A. € 8,22 e P.lla 531 Qualità canneto, Classe 3, Superficie are 04 ca 70, R.D. € 1,82, R.A. € 1,09 **il terreno agricolo**.

Confina con corte comune all'unità immobiliare b) (P.lla 533); con area condominiale, con piscina comune alle unità immobiliari a) e b) (P.lla 3051); con proprietà Bagaglini Maurizio e Di Lucca Sandra (P.lla 1162); con proprietà Bagaglini Enzo, Mercatili Carla (P.lla 538); salvo altri.

Valore immobile € 71.000,00-21,75%= € 55.557,50 arrotondato ad **€ 55.000,00 (cinquantacinquemila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

7° Quesito

Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile ed i dati relativi al progetto ecc...

Caratteristiche sommarie interne ed esterne.

Fabbricato a)

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e fondazioni) sono del tipo misto costituite da travi, pilastri e

murature in blocchi di tufo con solaio di piano e di copertura in laterocemento e tamponature perimetrali in blocchi di tufo con fodera in mattone laterizio.

Manto di copertura con tegole in cotto.

Il tutto poggiante su fondazioni a sacco costituite da scheggioni di pietrame di varia pezzatura.

Le rifiniture interne sono così costituite:

-finestre in legno pino russo lavorate all'inglese con persiane esterne alla romana al piano primo ed inferriate al piano terra (vedi foto 1,55) ;

-porte interne in legno pre-verniciato (foto 56);

-portone d'ingresso specchiato in legno con "bugne" (foto 57) ;

-pavimenti in ceramica monocottura (vedi foto 4, 10) ;

-rivestimenti in ceramica bianca (vedi foto 5, 9,) ;

-sanitari bianchi e colorati con rubinetteria ordinaria (vedi foto 5, 9) ;

-scala interna rivestita in marmo-granito;

-intonaco civile misto pozzolanico, tinteggiato con colori a tinta chiara le pareti e soffitti interni ed esterni (vedi foto 1, 2) ;

-piazzali esterni pavimentati con cubetti prefabbricati cementizi vibrati tipo "betonella".

Impianti:

-elettrico sottotraccia sfilabile;

- idrico collegato alla condotta comunale;
- schematura fognaria con fognoli e pozzetti collegati con fossa biologica;
- riscaldamento autonomo (termocamino)



Foto 55



Foto 56



Foto 57

Fabbricato b)

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e fondazioni) sono del tipo misto costituite da travi, pilastri e murature in blocchi di tufo con solai di piano e copertura in laterocemento con tamponature perimetrali del pt, primo e sottotetto con laterizio forato e blocchi di tufo il piano seminterrato.

Manto di copertura con tegole in cemento "testa di moro".

Il tutto poggiante su fondazioni con travatura continua in c.a..

Fabbricato b) piano seminterrato (locale magazzino)

Rifiniture interne:

- finestre in struttura metallica con apertura vasistas (vedi foto 22) ;
- porta d'ingresso metallica (serranda scorrevole);
- pavimenti in battuto di cemento (foto 58, 59) ;
- privo di intonaci interni in alcune parti (vedi foto 21 bis) ;
- intonaci esterni del tipo civile finiti e tinteggiati;

Impianti:

- elettrico a vista;
- idrico costituito da una presa d'acqua con rubinetto.



Foto 58



Foto 59

Fabbricato b) piano terra-primo e mansarda (sottotetto)

Rifiniture

Le rifiniture interne delle suddette unità immobiliari simili tra loro ad eccezione del piano mansarda carente nelle rifiniture con in corso sostanziali opere di manutenzione sono così costituite:

- finestre in legno (pino russo) con vetri ed avvolgibili esterni in pvc ad eccezione del piano mansarda dotato di cassettone con persiana (vedi foto 29, 37, 48);
- porte interne in legno tamburate in mogaco pre-verniciate (vedi foto 32, 40)
- portoncini d'ingresso in legno (vedi foto 25, 47);

- pavimenti in marmittoni in graniglia di cemento ad eccezione del piano mansarda in monocottura (vedi foto 33, 38);
- rivestimenti bagni e cucina in ceramica (vedi foto 27, 32, 36, 40, 43, 46);
- sanitari bianchi e colorati in vetro china con rubinetteria ordinaria (vedi foto 31, 32, 40, 41, 46);
- scala interna comune ai piani con rivestimento in marmo (vedi foto 21);
- intonaco civile a tinta chiara le pareti dei locali soggiorno e carta da parati la zona notte, mentre le pareti esterne anche esse intonacate con malte cementizie risultano tinteggiate;
- il piano mansarda è mancante di parte di rifinitura in corso di completamento;
- le facciate esterne denotano parte di intonaco deteriorato con in corso lavori di manutenzione;
- piazzali esterni pavimentati con cubetti prefabbricati cementizi tipo "betonella", ad eccezione del lato basso (magazzino) posto ad ovest che risulta privo di pavimento.

Impianti:

- elettrico sottotraccia sfilabile;
- idrico collegato alla condotta comunale;
- schematura fognaria con fognoli e pozzetti collegati con fossa biologica;

-riscaldamento autonomo con alimentazione a gasolio.

Fabbricato c)

(Locale magazzino)

Le strutture portanti del manufatto sono costituite da telaio in ferro con rispettive capriate ancorate su piastre metalliche affogate su platea in c.a. con tamponature in blocchi di cemento.

Rifiniture

Le tamponature costituite da blocchi di cemento sono prive di intonaco.

-Pavimento realizzato in battuto di cemento (vedi foto 51);

-manto di copertura costituito da pannelli di lamiera sagomata;

-la chiusura esterna è costituita da porta metallica scorrevole (vedi foto 49);

-privo di impianti.

Il lotto di terreno annesso a tale manufatto di natura agricola è coltivato in parte ad oliveto ed in parte seminativo (vedi foto 52, 53, 54).

Relativamente alle autorizzazioni edilizie, progetti approvati e quant'altro, fatte le opportune ricerche presso i competenti uffici si sono riscontrate le seguenti posizioni autorizzative:

-il fabbricato contrassegnato con la lettera **a)** distinto in catasto al Foglio 49 P.lla 1161 è stato realizzato a più riprese in tempi diversi. Il pt nell'anno 1958 e

successivamente sopraelevato il p1° nell'anno 1976, il tutto senza nessuna autorizzazione edilizia.

-Il fabbricato contrassegnato con la lettera **b)** distinto in catasto al Foglio 49 P.lla 533 è stato realizzato nell'anno 1972 giusto "Nulla Osta per esecuzioni lavori edili" pratica n°16167 e successivo rinnovo pratica n°16539 rispettivamente del 24/08/1972 e 06/04/1973.

Per esso è stato rilasciato parere favorevole all'approvazione dalla Soprintendenza dei Monumenti del Lazio in data 27/06/1972 prot. n° 1014.

-Il fabbricato contrassegnato con la lettera **c)**, da notizie assunte in sito, nonché dai rilievi fotogrammetrici, si stima che è stato realizzato nell'anno 1998 privo di ogni autorizzazione edilizia.

L'area su cui insistono i suddetti fabbricati è riportata nel P.R.G. del Comune di Velletri approvato con delibera di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006 pubblicata sul B.U.R.L. del 30/03/2006 come segue:

parte in Zona E (aree destinate alle attività agricole), che interessa nello specifico l'area annessa al fabbricato c);

parte in zona G sottozona G4 (verde privato) che nello specifico interessa il terreno annesso al fabbricato c) e b) e

parte in zona G6 (verde privato diffuso) che nello specifico interessa il fabbricato a).

Secondo le N.T.A. del P.R.G approvato, nonché il regime vincolistico esistente come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, non è consentito ulteriore incremento di cubatura in considerazione dei fabbricati esistenti.

8° Quesito

Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità ecc...

In riscontro a quanto accertato, come riportato nel quesito n°7 si sono riscontrate difformità urbanistiche rispetto alle autorizzazioni citate, nonché opere completamente prive di autorizzazioni, ed in particolare:

il **fabbricato a)** distinto al Foglio 49 P.lla 1161 è stato realizzato completamente abusivo nel periodo che va dall'anno 1958 relativamente al pt e 1976 la sopraelevazione del p 1°. Per esso è stata presentata domanda di condono edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri giusti n°2 modelli 47/85-A in data 25/03/86 prot. n°13075 pratica edilizia n°4174, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di rilievo depositati presso l'ufficio condono del Comune di Velletri.

Il **fabbricato b)** distinto al Foglio 49 P.lla 533 è stato realizzato in difformità del Nulla Osta edilizio come indicato nel quesito precedente. 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 dalla realizzazione del piano secondo (mansarda) ed ampliamenti al ps1 (seminterrato), il tutto come evidenziato nei grafici di rilievo depositati presso l'ufficio condono del comune di Velletri.

Il **fabbricato c)** distinto al Foglio 49 P.lla 3050 è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, non risulta depositato presso l'ufficio condono del Comune di Velletri nessuna pratica in sanatoria, ma per esso è possibile avvalersi 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).

9° Quesito

Indichi se l'immobile è libero o occupato; se occupato dica

l'Esperto da chi ed in forza di quale titolo.

Gli immobili **a)**, **b)** e **c)** risultano occupati dal debitore Sig. Bagaglini Alberto unitamente ai suoi familiari e dal legittimo proprietario della rimanente quota del 50% Sig. Bagaglini Riccardo, nonché dalla propria madre Bartolucci Ebe succeduta per il diritto dell'usufrutto a seguito di morte del congiunto

Bagaglino Paris padre dei Sigg. Bagaglino Alberto e Riccardo.

10° Quesito:

Produce la Certificazione Energetica dell'immobile, in conformità al Decreto Legislativo 192 del 19/08/2005 ecc....

Si è prodotta certificazione energetica delle cinque unità immobiliari.

11° Quesito

Produce la Certificazione Ipotecaria.

Si è provveduto a produrre la certificazione ipotecaria, come si evince dalla documentazione allegata alla presente (certificazione notarile).

12° Quesito

Nel caso non fosse stata trascritta la Sentenza di Fallimento provveda ad inoltrare la Trascrizione ecc....

Risulta regolarmente trascritta la sentenza di fallimento del 16/04/2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 05/06/2007 al n°2068 di formalità per i beni ricadenti nel Comune di Velletri e Conservatoria Roma 2 per gli immobili ricadenti nel Comune di Genzano di Roma in data 17/08/2007 al n°33099 di formalità.

Si fa presente che per questi ultimi non si è proceduto alla stima in quanto venduti precedentemente alla sentenza dichiarativa di fallimento (anno 1992).

13° Quesito

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ecc....

L'area su cui insistono i suddetti fabbricati è riportata nel P.R.G. del Comune di Velletri approvato con delibera di Giunta Regionale n°66 del 14/02/2006 pubblicata sul B.U.R.L. del 30/03/2006 come segue:

parte in Zona E (aree destinate alle attività agricole), che interessa nello specifico l'area annessa al fabbricato **c)**;

parte in zona G sottozona G4 (verde privato) che nello specifico interessa il terreno annesso al fabbricato **c)** e **b)** e

parte in zona G6 (verde privato diffuso) che nello specifico interessa il fabbricato **a)**.

Secondo le N.T.A. del P.R.G approvato, nonché il regime vincolistico esistente come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, non è consentito ulteriore incremento di cubatura in considerazione dei fabbricati esistenti.

14° Quesito

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio acquisito al fallimento....ecc.....

Si è provveduto ad acquisire la documentazione fotografica di tutti gli ambienti interni ed esterni come risulta allegata alla presente.

15° Quesito

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, ecc....

Si è provveduto ad allegare alla presente relazione la documentazione urbanistica e quanto necessario alla vendita, il tutto come di seguito elencato:

- a)** Planimetrie dei beni
- b)** Visure catastali - estratto di mappa
- c)** Domande di sanatoria fabbricato **a)** e **b)**
- d)** Planimetrie di sanatoria (rilievo) fabbricato **a)** e **b)**
- e)** Concessioni edilizie fabbricato **b)**; copie sintetiche progetto; parere soprintendenza
- f)** Documentazione ipocatastale
- g)** Certificato di destinazione urbanistica
- h)** Relazione energetica delle cinque unità
- i)** N°4 domande di voltura-cancellazione usufrutto ed nuova intestazione terreni e fabbricati
- l)** Copia del frazionamento terreno ed introduzione in mappa fabbricato e piscina per l'accatastamento - DOCFA e planimetrie - e n°2 variazioni catastali
- m)** Verbale di sopralluogo
 - Bando di vendita
 - Decreto di trasferimento

16° Quesito

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene ecc.....

Si è provveduto a redigere su un foglio a parte ed in triplice copia la descrizione dettagliata dei beni, occorrente alla compilazione del decreto di trasferimento (si allega copia).

17° Quesito

Depositare, unitamente al proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, ecc...

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd rom).

RIEPILOGO

Fallimento n°23/07 Bagaglino Alberto.

1° Quesito

Si sono descritti dettagliatamente gli immobili oggetto di fallimento.

2° Quesito

Si sono valutati gli immobili per comparazione ad immobili simili nella zona, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari, con particolare riferimento allo stato delle rifiniture e conservazione.

Valori riferiti alla quota in fallimento pari ad 1/2 al netto dell'usufrutto.

Lotto 1) Fabbricato a)	€ 95.000,00
Lotto 2) Fabbricato b) (piano terra)	€ 94.000,00
Lotto 3) Fabbricato b) (piano primo)	€ 94.000,00
Lotto 4) Fabbricato b) (piano secondo) [mansarda]	€ 46.000,00
Lotto 5) Fabbricato c)	€ 55.000,00

3° Quesito

Si è reso necessario l'accatastamento del magazzino (fabbricato c), della piscina e della variazione catastale dell'unità immobiliare b) per identificare il piano delle relative unità e consistenza del piano seminterrato, in quanto catastalmente erroneamente riportate.

Si è provveduto altresì al frazionamento del terreno delle aree annesse ai fabbricati a), b) e c) e della piscina.

4° Quesito

Gli immobili oggetto di procedura risultano intestati al debitore Sig. Bagaglino Alberto per la quota di 1/2.

5° Quesito

Si è provveduto a produrre la certificazione catastale (visure catastali).

6° Quesito

Si è provveduto alla formazione di n° 5 lotti per la vendita dei beni.

Lotto n°1: fabbricato **a)** valore immobile € **95.000,00 (novantacinquemila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°2: fabbricato **b)** appartamento piano terra valore immobile € **94.000,00 (novantaquattromila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°3: fabbricato **b)** appartamento piano primo valore immobile € **94.000,00 (novantaquattromila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°4: fabbricato **b)** piano secondo (mansarda) valore immobile € **46.000,00 (quarantaseimila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

Lotto n°5: fabbricato **c)** locale magazzino valore immobile € **55.000,00 (cinquantacinquemila)**, quota pari ad 1/2 dell'intero al netto dell'usufrutto.

7° Quesito

Si è indicato il tipo di strutture portanti verticali degli immobili ed i relativi dati relativi alle autorizzazioni ottenute dal Comune di Velletri, nonché i dati del P.R.G..

8° Quesito

Si è indicato la conformità o meno della costruzione dei fabbricati.

9° Quesito

Gli immobili **a)**, **b)** e **c)** risultano occupati dal debitore Sig. Bagaglino Alberto unitamente ai suoi familiari e dal legittimo proprietario della rimanente quota del 50% Sig. Bagaglino Riccardo, nonché dalla propria madre Bartolucci Ebe (usufruttuaria).

10° Quesito

Si è prodotta certificazione energetica delle unità immobiliari abitative.

11° Quesito

Si è provveduto a produrre la certificazione ipo-catastale.

12° Quesito

La sentenza di fallimento risulta regolarmente trascritta.

13° Quesito

L'area su cui insistono i suddetti fabbricati è riportata **parte in Zona E** (aree destinate alle attività agricole), che interessa nello specifico l'area annessa al fabbricato c); **parte in zona G sottozona G4** (verde privato) che nello specifico interessa il terreno annesso al fabbricato c) e b) e **parte in zona G6** (verde privato diffuso) che nello specifico interessa il fabbricato a).

Secondo le N.T.A. del P.R.G approvato, nonché il regime vincolistico come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, non è consentito ulteriore incremento di cubatura

in considerazione dei fabbricati esistenti.

14° Quesito

Si è allegato alla presente relazione la documentazione fotografica dei beni.

15° Quesito

Si è allegato alla presente relazione:

- a)** Planimetrie dei beni
- b)** Visure catastali - estratto di mappa
- c)** Domande di sanatoria fabbricato **a)** e **b)**
- d)** Planimetrie di sanatoria (rilievo) fabbricato **a)** e **b)**
- e)** Concessioni edilizie fabbricato **b)**; copie sintetiche progetto; parere soprintendenza
- f)** Documentazione ipocatastale
- g)** Certificato di destinazione urbanistica
- h)** Relazione energetica delle cinque unità
- i)** N°4 domande di voltura-cancellazione usufrutto ed nuova intestazione terreni e fabbricati
- l)** Copia del frazionamento terreno ed introduzione in mappa fabbricato e piscina per l'accatastamento - DOCFA e planimetrie - e n°2 variazioni catastali
- m)** Verbale di sopralluogo
 - Bando di vendita
 - Decreto di trasferimento

16° Quesito

Si è redatto su un foglio a parte ed in triplice copia la descrizione dei beni, necessaria alla compilazione del decreto di trasferimento.

17° Quesito

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd-rom).

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Velletri lì, 26/10/2009

IL C.T.U.

Geom. Flavoni Adriano

TRIBUNALE DI VELLETRI

Verbale di deposito di consulenza tecnica.

L'anno duemilanove addì del mese di innanzi al
sottoscritto Cancelliere il C.T.U. Geometra Flavoni Adriano
deposita la relazione tecnica del Fallimento n.23/07 "**Bagaglini
Alberto**".

Velletri lì,

IL PERITO

IL CANCELLIERE