
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 588/2019.

Contro:

- **GEOCONSULT - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** (Proprietà 1/1)
C.F. : 05064490583

Oggetto:

Ufficio sito in comune di Pomezia (RM) Via Campobello 28;

Identificato al C.F. - Fg. 11, Particelle 1650 Sub 12.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni.....	4
Patti	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di Occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Elenco Allegati	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 310.230,00	10

INCARICO

In data 08/04/2023, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luigi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 06/06/2023).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1 – Ufficio sito in comune di Pomezia (RM) Via Campobello 28;**

(Coord. Geografiche: 41°67'58"N 12°51'58"E)

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima è un locale ad uso ufficio privato, facente parte di una palazzina di immobili destinati ad uffici, magazzini e negozi, posto al piano primo della scala A, avente accesso da Via Campobello n. 28, di consistenza catastale di 11 (undici) vani, compreso accessori, confinante con vano scala comune, con unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di Latina con il Subalterno 9, con distacco verso Via Campobello tramite cortile condominiale, salvo altri;

Il compendio risulta ubicato in zona periferica del comune di Pomezia a prevalente destinazione commerciale/industriale, distante pochi chilometri di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, etc.

La zona risulta urbanizzata, servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, e da viabilità urbana. Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N°1 – Ufficio sito in comune di Pomezia (RM) Via Campobello 28;**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato a:

- GEOCONSULT S.R.L. con Sede a POMEZIA (RM)
P.iva/C.F. 05064490583 (Proprietà 1/1)

Gli immobili risultano pervenuti alla GEOCONSULT S.R.L. con Atto di Compravendita del 13/11/1991 per notaio BELLAGAMBA AUGUSTO, repertorio n. 52644.

CONFINI

Nord: Altra U.I.U.;
Est: Via Campobello;
Sud: Distacco su altra U.I.U.;
Ovest: Distacco su altra U.I.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici		206,82 mq	1,00	206,82 mq	3,05 m	2
Totale superficie convenzionale:				206,82 mq		

DATI CATASTALI

Bene n°1

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	11	1650	12	VIA CAMPOBELLO		A10	U	11 vani	Euro 3.493,83	2

PRECISAZIONI

Si segnala la presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, costo di regolarizzazione stimato in € 500,00.

PATTI

Dalla documentazione in possesso non si evidenziano patti in essere.

PARTI COMUNI

Si è riscontrata la presenza di parti dell'edificio ad uso comune, tali parte sono regolamentate dal Regolamento di Condominio del Notaio Augusto Bellagamba del 25/03/1991 repertorio 47891.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: SUD;
Altezza interna utile: media 3,00 mt;
Str. Verticali/Solai: C.A., laterocemento;

Copertura: Piana a terrazzo non praticabile;
 Tamponatura: Forati in laterizio e cortina.
 Manto di copertura: guaina impermeabilizzante;
 Pareti esterne ed interne: Esterne in C.A. e interne parte in forati e/o laterizio e in cartongesso;
 Pavimentazione interna: Pavimento in gres;
 Infissi esterni ed interni: Infissi e alluminio;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: realizzato a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1991 al 05/06/2023	GEO CONSULT S.R.L.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BELLAGAMBA AUGUSTO	13/11/1991	52644	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1. TRASCRIZIONE del 20/07/1998 - Registro Particolare 15504 Registro Generale 23407
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 6421 del 01/03/1996
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 13/09/2000 - Registro Particolare 3833 Registro Generale 35445
 Pubblico ufficiale BELLAGAMBA AUGUSTO Repertorio 50149 del 26/06/1991
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5269 del 1990

Non si rilevano ulteriori annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti il fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di POMEZIA (RM) e ricade in Zona omogenea di TIPO D Servizi Privati del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 4246 del 20/11/1974;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo titolo in atti.

- Concessione Edilizia n. 24/89 del 05/12/1989;
- Concessione Edilizia n. 24/89 bis del 22/12/1989;
- Concessione Edilizia n. 24/89 ter del 18/02/1991;
- Certificato di collaudo statico del 02/10/1991;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 107/99 del 05/10/1999;
- Denuncia Inizio Attività 53237 del 28/06/2010;
- Autorizzazione all'allaccio in fogna n. 920 del 09/05/2013;
- Certificato di Agibilità nr. 915 del 07/01/2014.

(Documentazione reperita mediante accesso atti del 12/06/2023.)

Si precisa che le difformità di lieve entità possono essere regolarizzate con C.I.L.A in Sanatoria per un importo stimato di 4.500€

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile/APE;
- E' presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un contesto condominiale regolato da vigente Regolamento di Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Ufficio sito in comune di Pomezia (RM) Via Campobello 28;

Identificato al C.F. - Fg. 11, Particelle 1650 Sub 12, Categoria A10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Ufficio sito in Pomezia (RM) - Via Campobello 28	206,82 mq	1500,00 €/mq	€ 386.368,00	100,00%	€ 310.230,00
Valore di stima:					€ 310.230,00

Valore di stima: **€ 310.230,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 05/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Estratto sentenza fallimento 588/2019;
2. Provenienza;
3. Visura catastale - Visura CF f. 11 p.lla 1650 Sub. 12;
4. Planimetria catastale - f. 11 p.lla 1650 Sub. 12;
5. Estratto di mappa - f. 11 p.lla 1650;
6. Elaborato Fotografico;
7. Titoli Edilizi;
8. Tavola comparativa stato autorizzato - stato rilevato;
9. Annotazioni.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Ufficio sito in comune di Pomezia (RM) Via Campobello 28;

Identificato al C.F. - Fg. 11, Particelle 1650 Sub 12, Categoria A10.

Prezzo base d'asta: € 310.230,00

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.230,00

Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Campobello 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Uffici	Superficie convenzionale	206,82
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Ufficio sito in Pomezia (RM) - Via Campobello 28		
Vendita soggetta a IVA:	Sì		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere libero.		