

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione Fallimentare

Sentenza del 29 Settembre 1999

Fallimento n° 2954/1999 – G.I. Dott. A. P. La Malfa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“La Restauratrice s.n.c.”

Curatore Fallimentare Dott.ssa Avv.to Marina Peretto



Panoramiche satellitari

Relazione Tecnico – Estimativa

Velletri, lì 20 Febbraio 2017

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 1 di 19



Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Relazione Tecnica di Stima

Il Giudice **Dott. A. P. La Malfa** del Tribunale di Velletri (Rm) il giorno **11 Marzo 2014** ha nominato la sottoscritta **Dott. Arch. Maria Cristina Verri** con studio professionale in Velletri (Rm) in **Viale dei Volsci n° 71 cap 00049**, nell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.-

Detta nomina mi veniva notificata dal curatore Dott. Avv.to Marina Peretto solo in data 21 Dicembre 2015 come risulta dal relativo verbale redatto (All. G).-

Premessa

In adempimento all'incarico conferitomi, **la sottoscritta CTU, dopo aver preso visione degli atti della procedura fallimentare, dava inizio alle operazioni peritali** e per poter rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice **ha eseguito indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano (Rm).-**

Dagli atti si deduce che dal fallimento della “**La Restauratrice**” **di** **risultano**

inseriti i seguenti immobili ubicati nel Comune di Lariano (Rm) di seguito riportati:

Descrizione del bene	Indirizzo	Ubicazione	Diritto di proprietà
Garage Cat. C/6	Via Sausset Les Pins	Fg. 9 P.Ila 1451 Sub 12	Proprietà ½
Terreno		Fg.18 P.Ila 716	Enfiteuta 1/1
Terreno		Fg.18 P.Ila 724	Enfiteuta 1/1

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 2 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Terreno		Fg.19 P.Ila 4	Enfiteuta 1/1
Garage o Autorimessa	Via Garibaldi n. 37	Fg. 18 P.Ila 711 Sub 2	Proprietà 1/1
Appartamento	Via Garibaldi n. 37	Fg. 18 P.Ila 711 Sub 3	Proprietà 1/1
Appartamento	Via Garibaldi n. 37	Fg. 18 P.Ila 711 Sub 4	Proprietà 1/1

Come riportato sul verbale di giuramento sono esclusi dalla determinazione del valore attuale i seguenti immobili:

- **N.C.E.U. Comune di Velletri (Rm) Fg 18 p.Ila 711 sub 2;**
- **N.C.E.U. Comune di Velletri (Rm) Fg 18 p.Ila 711 sub 4.-**

Per poter prendere visione degli immobili e rilevarne la loro consistenza, ho fissato, previo avviso alle parti con raccomandata **RR n° 134994659056** del 22 Febbraio 2016 un **primo sopralluogo in data del 03 Marzo 2016 ore 10:00**, presso l'immobile e precisamente a Lariano (Rm) in Via Giuseppe Garibaldi al numero civico 43 ex 17.-

L'esito del sopralluogo risulta dal verbale redatto che qui di seguito sinteticamente si riporta:

accesso eseguito il giorno 03 Marzo 2016 ore 10:00 dove oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- **Sig.**
- Sig.ra

Nella circostanza il Sig. **comunica che**
relativamente all'appartamento identificato al Fg. 18, p.Ila 11, Sub 3 vi è in essere un contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, Ufficio Territoriale di Velletri, registrato il 27/05/2015 n.

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 3 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

802, serie 3T. Il Sig.

consegna copia di tale

contratto ma a causa dell'assenza dell'inquilino non è stato possibile

accedere all'appartamento e si rimanda l'accesso ad un'altra data.-

Alle 11:15 dello stesso giorno si **prende visione del lotto di terreno**

**identificato al Fg. 18 P.IIa 716 con accesso pedonale da Via
Guseppe Garibaldi n° 31 eseguendo i rilievi fotografici.-**

Di seguito, alle ore 11:30 è **stato visionato il lotto di terreno**

identificato al Fg. 19 P.IIa 4 con accesso da strada sterrata in Via

Silvio Pellico s.n.c. e si è effettuata la documentazione

fotografica.-

Con avviso alle parti, inviato con raccomandata rr n° **146017073331**

del **04 Marzo 2016** è stato fissato un **secondo sopralluogo in data**

del 12 Marzo 2016 ore 10:00 presso l'immobile in Via Sausset Les

Pins al civico 52, ora Via Castel D'Ariano in Lariano (RM).-

L'esito del sopralluogo risulta dal verbale redatto che qui di

seguito si sinteticamente si riporta:

- accesso eseguito il **giorno 12 Marzo 2016** ore 10:00 dove
oltre alla sottoscritta CTU erano presenti:

- Sig.ra

- Sig.

Si procede alla visione del box e al rilievo metrico e fotografico.-

Alle **ore 11:00** dello stesso giorno la sottoscritta si reca in Via G.

Garibaldi n. 31 e alla presenza dei signori:

- **Sig.** conduttore dell'immobile

sito in Via Garibaldi n°31, PT, in Lariano (RM) identificato al Foglio

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 4 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

18, P.Ila 711, Sub 3, Cat. A/2, Classe 2, contratto registrato il
27/05/2015 n. 802 serie 3T).-

- Sig. (ausiliario del CTU).-

**si da inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo metrico
dell'immobile e relativa documentazione fotografica.-**

Velletri, li 20 Febbraio 2017

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

Svolgimento delle operazioni di Consulenza

Quesito n°1

*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.-*

Le proprietà da stimare sono:

- **Garage** ubicato nel Comune di Lariano, in Via Sausset Les
Pins s.n.c. (oggi Via Castello D'Ariano n° 52), catastalmente
censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, Provincia
di Roma, **al Fg. 9 e non come riportato sulla trascrizione
fallimentare Fg. 19 Particella 1451 Sub 12, Piano S1,
Interno 1.-**
- **Terreno** in Lariano (Rm), catastalmente censito al Catasto
Terreni del Comune di Velletri, Provincia di Roma, **al Fg. 18**

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 5 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Particella 716, qualità Vigneto, classe 3, sup. 500 mq, R.D.

euro 3,87, R.A. euro 2,84.-

- **Terreno** in Lariano (Rm), catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri, Provincia di Roma, **al Fg. 18**

Particella 724, qualità Canneto, classe 2, sup. 150 mq, R.D. euro 0,81, R.A. euro 0,35.-

- **Terreno** in Lariano (Rm), catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Velletri, Provincia di Roma, **al Fg.19**

Particella 4, qualità Canneto, classe 2, sup. 310 mq, R.D.

euro 1,68, R.A. euro 0,72.-

- **Appartamento** ubicato nel Comune di Lariano (RM) in Via Giuseppe Garibaldi n° 31, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, Provincia di Roma, **al Fg. 18 Particella 711 Sub 3**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita euro 144,61.-

Quesito n°2

Dica l'esperto quale è il valore attuale degli immobili indicando il criterio di stima adottato, con riferimento all'art. 13 del DP.R. 27.7.88 n. 352, e quale il valore di costruzione dei medesimi.-

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio - **Osservatorio Mercato Immobiliare** periodo **secondo semestre 2016** - dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e dalle rendite catastali; per la stima dei terreni si è fatto riferimento ai **Valori Agricoli Medi della Provincia – Annualità 2015 – Regione Agraria**

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 6 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

n°10. Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione al metro quadrato;

2. Metodo analitico.-

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il costo al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il costo degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

LOTTO 1

Locale Garage Fg 9 p.la 1451 sub 12 di proprietà per ½ del Sig.

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU ha valutato in:

€. 850,00 Euro/mq il costo medio del box.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sup. Lorda), determinando così il valore:

€ 850,00 x 42,33 mq = € 35.980,50

(diconsi euro trentacinquemilanovecentottanta/50).-

Metodo analitico

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Considerando una **media annua lorda di euro 1.727,00** (3,40 €/mq = circa 143,92 €/mese) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15% stimate in euro 259,00** si ottiene una **rendita netta di circa euro 1.468,00.-**

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% **porta il costo dell'immobile pignorato ad euro 29.360,00.-**

Valore di mercato Lotto 1

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **(35.980,50+29.360,00) / 2 = Euro 32.670,25;**

per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad **Euro 32.670,00** (diconsi trentaduemilaseicentosettanta/00).-

Tale valore dovrà essere considerato al 50% in quanto in comproprietà con il coniuge.-

Valore complessivo del LOTTO n°1 €16.335,00.-

Nota: tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate sul posto in esame.-

Assoggettamento ad IVA

In forza delle leggi vigenti, la vendita del bene non è soggetta ad IVA.

LOTTO 2

Sono stati inseriti nel lotto 2 i terreni ricadenti nella stessa zona di PRG in “Zona residenziale di espansione D – sottozona D1 – edilizia residenziale di iniziativa privata” con indice di

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

fabbricabilità 0,30 mc/mq; le particelle sono interessate dalla fascia di rispetto stradale.-

Pertanto il valore applicato è di €25,00 al mq;

Terreno in Lariano (Rm), Eg. 18 Particella 716 – Vigneto – Mq 500

Terreno in Lariano (Rm), Eg. 18 Particella 724 – Canneto – Mq 150

Valore di vendita del lotto 2:

mq 650 x €25,00 = €16.250,00.-

(diconsi euro sedicimiladuecentocinquanta/00).-

VALORE TOTALE DEL LOTTO 2 = €16.250,00

Si precisa che il valore del lotto 2 è riferito al solo utile dominio del diritto di colonia perpetua.-

LOTTO 3

E' stato inserito nel lotto 3 il terreno ricadente nella zona di PRG in Zona H Sottozona H2 – aree agricole di salvaguardia ed ambientale e Zona H Sottozona H3 – aree agricole intensive

Terreno in Lariano (Rm), Eg.19 Particella 4 (Canneto) Mq 310

Valore di vendita del terreno:

Terreno (Vigneto) € 1,70/mq x Mq 310 = €527,00.-

(diconsi euro cinquecentoventisette/00).-

VALORE TOTALE DEL LOTTO 3 = € 527,00.-

Si precisa che il valore del lotto 2 è riferito al solo utile dominio del diritto di colonia perpetua.-

LOTTO 4

Appartamento ubicato nel Comune di Lariano (RM) in Via Giuseppe Garibaldi n° 31, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 9 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Comune di Lariano, Provincia di Roma, al **Fg. 18 P.ella 711 Sub 3,**

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Rendita euro 144,61.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU ha valutato in:

€ 1.275,00 Euro/mq il costo medio dell'abitazione in zona periferica.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sup. Lorda), determinando così il valore:

€ 1.275,00 x 75,43 mq = € 96.173,25.-

(diconsi euro novantaseicentosettantatre/25).-

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda di euro 4.118,40** (4,55 €/mq = circa 343,20 €/mese) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15% stimate in euro 617,76** si ottiene una **rendita netta di circa euro 3.500,00.-**

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% **porta il costo dell'immobile pignorato ad euro 70.000,00.-**

Valore di mercato Lotto 4

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **(96.173,25+70.00,00) / 2 = Euro 83.086,62;**
per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad **Euro 83.100,00** (diconsi euro ottantatremilacent/00).-

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 10 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Valore complessivo del LOTTO n°4 €83.100,00.-

Nota: tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature.

Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate sul posto in esame.-

Assoggettamento ad IVA

In forza delle leggi vigenti, la vendita del bene non è soggetta ad IVA.-

Quesito n°3

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.-

Tutti gli immobili presi in esame risultano accatastati e aggiornati.-

Quesito n°4

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.-

- **Garage Fg 9 p.Illa 1451 sub 12 di proprietà per ½ del Sig.**

_____ e per ½ _____

della Sig.ra _____

coniugi

in regime di comunione dei beni, acquistato con atto pubblico a firma del Notaio Siniscalchi in Velletri il 3/6/1987 Rep. n. 10475 registrato il 22/06/1987 n. 1733;



La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 11 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

• **Terreno Fg 18 p.IIa 716** il Sig.

risulta colono perpetuo per l'intero con

atto pubblico del 04/03/1973 Voltura n. 73581 in atti dal

15/05/1981, Rep. N. 72661 Rogante Collosi in Velletri registrato

al Volume 179 n. 1337 del 23/03/1973;

• **Terreno Fg 18 p.IIa 724** il Sig.

risulta colono perpetuo per l'intero con

atto pubblico del 04/03/1973 Voltura n. 73581 in atti dal

15/05/1981, Rep. N. 72661 Rogante Collosi in Velletri registrato

al Volume 179 n. 1337 del 23/03/1973;

• **Terreno Fg 19 p.IIa 4** il Sig.

risulta colono perpetuo per l'intero con atto

pubblico del 04/03/1973 Voltura n. 73581 in atti dal 15/05/1981,

Rep. N. 72661 Rogante Collosi in Velletri registrato al Volume

179 n. 1337 del 23/03/1973.-

Quesito n°5

Produca il certificato catastale

In merito al quesito, si allegano alla presente relazione le visure

catastali dei singoli immobili **(All.A).**-

Quesito n°6

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.-

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 12 di 19



Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

In considerazione della dislocazione e consistenza degli immobili si è ritenuto di costituire Quattro Lotti.-

Quesito n°7

Indichi l'esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile ed i dai relativi al progetto di costruzione approvato, Licenza Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificazioni di abitabilità ed inizio e fine lavori, nonché i dati di P.R.G. .-

Il **Garage** ubicato nel Comune di Lariano (Rm), in Via Castello D'Ariano n° 52, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, Provincia di Roma, al Foglio 9 Particella 1451 Sub 12, Piano S1, Interno 1, è stato realizzato in virtù del progetto a firma dell'Arch. Roberto Guratti iscritto all'Ordine degli Architetti di Latina al n°101, con:

- autorizzazione Prot. N. 523 dalla Regione Lazio ai sensi della Legge 29/6/1959 N. 1497 con determinazione del 23 marzo 1985;
- Licenza Edilizia n. 12/85 del 5/4/1985;
- inizio lavori Prot. 8336 del 25/10/1986;
- fine lavori del 28/01/1987;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 21/88 del 21/12/1988.-

Al locale Garage, posto al piano seminterrato di un edificio per civili abitazioni e negozi, realizzato con struttura in c.a., si accede attraverso una rampa carrabile che conduce ad un'area coperta condominiale. Il box oggetto della presente relazione è il primo sul lato destro dell'entrata, ha una superficie di mq 37,63 e un'altezza di mt 2,95. Confina a sinistra con un locale di altra



La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

proprietà, sul lato opposto all'entrata è presente un finestra alta, con infisso in metallo, per tutta la larghezza del garage e sul lato destro, con un terrapieno. L'entrata è delimitata da una serranda metallica a rullo per tutta la larghezza e nella parte interna una cancellata in ferro con apertura carrabile. Nel locale è depositato mobilio vario.-

L'appartamento ubicato nel Comune di Lariano (Rm), in Via Giuseppe Garibaldi n° 31, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, Provincia di Roma, al Fg. 18 P.Ia 711 Sub 3, Piano S1, si trova in una zona di espansione, con destinazione prevalentemente residenziale, completamente urbanizzata, lontana dal centro della cittadina ove sono collocati i servizi più importanti quali uffici municipali, negozi, etc.-

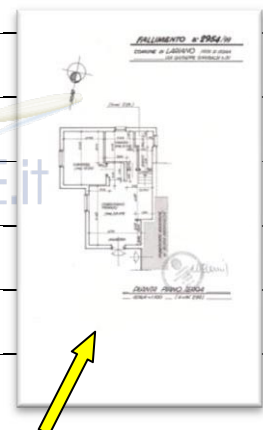


Non particolarmente rilevanti sono le caratteristiche posizionali, l'immobile fa parte di un fabbricato suddiviso in tre unità immobiliari. **L'appartamento oggetto di stima** si trova al piano seminterrato ed è accessibile dal retro dell'edificio, è luminoso ma privo di particolari qualità degli affacci, le costruzioni limitrofe si trovano a breve distanza.-



L'edificio strutturalmente appare in buone condizioni (non ci sono evidenti fenomeni di dissesto) palesi sono invece i problemi costruttivi che provocano evidenti fenomeni di umidità soprattutto in corrispondenza dei “ponti termici”.-

La superficie utile dell'appartamento è di mq 68,58 ed è suddiviso in: ingresso, angolo-cottura, soggiorno-pranzo, due camere e un bagno. **Discrete sono le finiture interne**, mediocri quelle esterne



La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it



Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

che necessitano di urgenti opere di manutenzione (intonaci, pitture, persiane, etc.).-

Quesito n°8

Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle possibilità di ottenere varianti, condono, e sanatoria in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e e 40, comma 6° della legge 28.02.1985 n. 47.-

Il **Garage** ubicato nel Comune di Lariano (Rm), in Via Castello D'Ariano n° 52, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, Provincia di Roma, **al Fg. 9 P.IIa 1451 Sub 12**, Piano S1, Interno 1, è conforme alle autorizzazioni e non ha subito variazioni.-

L'appartamento ubicato nel Comune di Lariano (Rm), in Via Giuseppe Garibaldi n° 31, catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, Provincia di Roma, **al Fg. 18 P.IIa 711 Sub 3**, Piano S1, risulta in atti dal 13/12/1999 in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria n°112 del 08/02/1992 L.47/85 e successiva Concessione in Sanatoria n° 06 del 05/04/1996.-

Quesito n°9

Indichi se l'immobile è libero o occupato, se occupato dica l'esperto da chi ed in forza di quale titolo.-

Per l'immobile sito a Lariano (RM) in Via Giuseppe Garibaldi n°31, al Piano S1, identificato al Catasto al Fg. 18, p.IIa 711 sub 3, Cat. A/2, classe 2, consistenza 2 vani con rendita catastale di euro

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 15 di 19



Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

144,61, risulta in essere al momento dell'accesso locato con regolare contratto tra:

- la **Sig.ra** _____ (moglie del Sig. _____)

e residente in

- il **Sig.** _____ rilasciata dal Comune di

, nato in _____ e residente

a _____ regolarmente

registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma, Ufficio Territoriale di Velletri, registrato il 27/05/2015 n. 802, serie 3T.-

Quesito n°10

Produca la documentazione Ipocatastale.-

La Documentazione non è stata prodotta poiché non sono state erogate le somme necessarie per il pagamento dei diritti e tributi alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.-

Quesito n°11

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

La sentenza dichiarativa di Fallimento è stata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Velletri, al Reg. Gen. n. 912, Reg. Particolare n. 576, Presentazione n.7 del 21/02/2011 in virtù di atto

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 16 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

giudiziario del 29/09/1999 Num. Rep. 1461 del Tribunale di

Velletri.-

Quesito n°12

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nel caso di terreni allegare il certificato di destinazione urbanistica.-

La sottoscritta CTU assevera che i terreni oggetto della presente procedura fallimentare, individuati nel Comune di Lariano (Rm), catastalmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Velletri,

Provincia di Roma:

- **Fg. 18 p.Ila 716** (Vigneto);
- **Fg. 18 p.Ila 724** (Canneto);

da P.R.G. vigente ricadono in **Zona D1** – edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,3 mc/mq).-

Mentre il terreno:

- **Fg. 19 p.Ila 4** (Canneto) ricade nelle zone:
- H2** – aree agricole di salvaguardia paesistica ed ambientale;
- H3** – aree agricole intensive.-

L'area su cui insiste l'immobile realizzato al **Fg. 18 p.Ila 711**, è accertato che ricade, secondo il P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale Lazio, n. 512 del 28/04/2005 in **“Zona residenziale di espansione D – sottozona D1 – edilizia residenziale di iniziativa privata”**.-

Inoltre si precisa che è stata protocollata la domanda di esistenza di **Vincolo uso Civico** presso il Comune di Lariano (Rm) in data 03 Marzo 2016 ed in seguito il 27 Maggio 2016 lo stesso rispondeva che

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 17 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

sulle particelle oggetto di richiesta **non gravano diritti da parte del**

Comune di Lariano (Rm).-

Quesito n°13

Allegghi la relazione di documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio acquisito al Fallimento estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comunali ed eveuali pertinenze comprese.-

La documentazione fotografica è allegata alla presente consulenza (All. H).-

Quesito n°14

Allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in 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.-

La documentazione richiesta è presente nell'All. D.-

Quesito n°15

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata relazione 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 e al decreto di trasferimento.-

In merito alla richiesta si rimanda al quesito n° 7.-

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it

Pagina 18 di 19

Tribunale di Velletri
Relazione Tecnica di Stima
Fallimento n° 2954/1999 “ La Restauratrice”
snc di

Quesito n°16

Depositi, unitamente al proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, su apposito CD rom redatto con i programmi compatibili con microsoft Word ai fini della pubblicità di vendita.-

Si allega alla presente relazione:

1. **Visura storica dell’immobile (All. A);**
2. **Documentazione rilasciata dall’UTC del Comune di Lariano (Rm) (All. B);**
3. **Estratto di mappa (All. C);**
4. **Rilievo degli immobil (All. D);**
5. **Corrispondenza (All. E);**
6. **Tabella V.A.M. e O.M.I. (All. F);**
7. **Provvedimento d’incarico (All. G);**
8. **Documentazione fotografica (All. H);**
9. **Spese (All. I);**
10. **Verballi di sopralluogo (All.L).-**

Tanto doveva la sottoscritta CTU in adempimento all’incarico affidato.-

Velletri, lì 20 Febbraio 2017

La CTU

Dott. Arch. Maria Cristina Verri

La CTU Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Viale dei Volsci n° 71 Velletri (Rm) 00049 Cell. +39 347 9257907
mc.verri@alice.it arch.m.verri@pec.archrm.it