

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Riccardo Rossetti

FALLIMENTO N. [REDACTED] R.F.

[REDACTED]

Curatore della Procedura Fallimentare Dott. Luca Benedetti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * *

Il sottoscritto Geom. Tommaso Vigarelli, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 786, con studio tecnico in Canino (VT) in Via Udine n.3, premesso:

- che a seguito dell'incarico affidato in data 25/11/2021 dal Curatore Fallimentare, dott. Luca Benedetti, previa autorizzazione del Giudice Delegato dott. Riccardo Rossetti e dopo aver provveduto al conseguente giuramento, venivano affidati al sottoscritto i seguenti quesiti:
- 1) *acquisisca la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative **agli immobili appresi alla massa fallimentare** effettuate nei vent'anni anteriori alla **trascrizione della sentenza di fallimento**, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*
- 2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare;*
- 3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni **appresi al fallimento** intervenuti tra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede **la trascrizione della stessa**, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- 4) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche. pignoramenti. sequestri, domande giudiziali. sentenze dichiarative di fallimento);*
- 5) *acquisisca, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando*

- prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 6) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile e gli impianti indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
 - 7) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del cespite (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del **compendio appreso alla massa fallimentare**;*
 - 8) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
 - 9) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello appreso alla massa fallimentare, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
 - 10) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta alla fallita e vincolata con la sentenza dichiarativa di fallimento;*
 - 11) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
 - 12) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 13) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46. comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40. comma 6° della L. 28 febbraio 1985. n. 47. specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione*

- degli abusi;*
- 14) dica se è possibile vendere i beni appresi alla massa in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 15) dica, se l'immobile è appreso alla massa solo pro quota, se esso sia divisibile in natura c, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 16) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della Sentenza di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura fallimentare (registrati con data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 17) ove il bene non sia occupato dal fallito per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene appreso alla massa; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal fallito e, nel caso in cui sia occupato dal fallito, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
 - 18) indichi l'esistenza sui beni appresi al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 19) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla

- procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del sentenza di fallimento;*
- 20) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
 - 21) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;*
 - 22) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AR o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato al curatore fallimentare al fine di consentire di effettuare osservazioni al suo elaborato;*
 - 23) *depositi il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*
 - 24) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità della fallita e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene della fallita ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - 25) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio appreso al fallimento estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti. essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
 - 26) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia. adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
 - 27) *allegghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. documentazione ipocatastale del ventennio anteriore alla sentenza dichiarativa di fallimento (trascrizioni + iscrizione);
- f. copia dell'atto di provenienza;
- g. quadro sinottico in triplice copia;
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

- che, il sottoscritto C.T.U. appena affidato l'incarico ed espletate le formalità di rito, a causa dell'emergenza sanitaria nazionale dovuta al covid 19, solo in data 04.01.2022 è stato possibile effettuare il primo accesso, unitamente al Curatore fallimentare incaricato, presso gli immobili oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali;

pertanto prendeva visione della documentazione in possesso del Curatore e della natura e consistenza degli immobili oggetto di stima, siti in Comune di Fiumicino (RM) in Via Andrea Mantegna n. 38, (catastale viale Portuense snc), al piano ■ interno 25 scala B edificio A, effettuando un accurato rilievo fotografico (*all. 1*) nonché un rilievo celeri metrico poi riportato su apposita tavola grafica (*all. 2*), rilevandone tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- che, dalle risultanze scaturite nei suddetti accessi, dall'esame della documentazione ipocatastale ricostruita dallo scrivente e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - competente Conservatoria dei RR. II. di Roma nonché da quanto attestato dai registri catastali e rilevato dai fogli di mappa catastali dell'Agenzia del Territorio di Roma, negli accertamenti compiuti presso i competenti Uffici del Comune di Fiumicino (RM), l'Ufficio del Registro di Roma, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

*

RELAZIONE TECNICA

Identificazione preliminare degli immobili acquisiti al Fallimento

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza trattasi di un appartamento ed un box auto, ricadenti all'interno di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Fiumicino (VT), sulla strada Portuense ai nn.

1900/1922 e rispettivamente distinti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

l'appartamento: nel Foglio 734 part.IIIa 740 sub. 93, cat. A/2 cl 6[^]vani 4, red. €.650,74 piano 7[^], interno 25, scala B, edificio A, ed oggi meglio identificato topo nasticamente in Via Andrea Mantegna n. 38 (*all.4*);

mentre il box auto: nel Foglio 734 part.IIIa 740 sub. 211, cat. C/6 cl 13[^] mq 14, red. €. 65,80, piano S1, interno 4, edificio A, ed oggi meglio identificato topo nasticamente in Via Andrea Mantegna n. 12 e 54 (*all.5*);

Risposta al quesito 1):

*“acquisisca la documentazione ipo-catastale (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative **agli immobili appresi alla massa fallimentare** effettuate nei vent'anni anteriori alla **trascrizione della sentenza di fallimento**, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;”*

Come da incarico lo scrivente CTU ha proceduto ad effettuare i necessari accessi presso i preposti uffici della Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 e Roma 2 e presso l'Agenzia del Territorio di Roma, ed effettuata la dovuta ricostruzione storica, ha provveduto poi ad ordinare ed assemblare cronologicamente i necessari certificati per la completa documentazione ipocatastale che copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione della sentenza di fallimento (*dall'all. 3 all'all. 21*),.

Risposta al quesito 2):

“effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile appreso alla massa fallimentare”

Anche in questo caso lo scrivente ha proceduto ad effettuare le visure catastali aggiornate (*all.ti 4 e 5*) ed ha accertato che gli attuali dati identificativi catastali del compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare in questione sono:

un appartamento: ricadente all'interno di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Fiumicino (VT), sulla strada Portuense ai nn. 1900/1922 e distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune Foglio 734 part.IIIa 740 sub. 93, cat. A/2 cl 6[^]vani 4, red. €.650,74, piano 7[^], interno 25, scala B, edificio A, con accesso da Via Andrea Mantegna n. 38 (*all. 4*);

un box auto: ricadente all'interno di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Fiumicino (VT), sulla strada Portuense ai nn. 1900/1922 e distinto

al Catasto Fabbricati del medesimo Comune Foglio 734 part.IIIa 740 sub. 211 cat. C/6 cl 13[^] mq 14, red. €. 65,80, piano S1, interno 4, edificio A, Via Andrea Mantegna n. 12 e 54 (*all. 5*);

Risposta al quesito 3):

*“consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (atto da acquisire) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni **appresi al fallimento** intervenuti tra la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede **la trascrizione della stessa**, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;”*

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l’Agenzia del Territorio di Roma, l’Ufficio di Pubblicità Immobiliari, previo accesso e ricerca dei titoli originali presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, si è provveduto poi alla ricostruzione nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del fallimento stesso e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del fallimento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguite.

Pertanto il CTU è in grado di riferire quanto segue:

- **in data 07/12/1991 con nota Reg. Part. n. 56600** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 1, l’atto a rogito Notaio Maurizio Misurale del 22.11.1991 rep. 85333 (*all. 8*), con il quale la “XXXXXXXXXX spa” ha venduto alla “XXXXXXXXXX spa” il terreno sito in Fiumicino distinto al N.C.T. nel foglio 734 particella 197, 198, 99 e 170;
- **in data 07/12/1991 con nota Reg. Part. n. 56598** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 1, l’atto a rogito Notaio Maurizio Misurale del 22.11.1991 rep. 85336 (*all. 9*), con il quale la “XXXXXXXXXX” srl ha venduto alla “XXXXXXXXXX spa” il terreno sito in Fiumicino distinto al N.C.T. nel foglio 734 particella 32;
- **in data 01/10/1993** con atto di scissione a rogito Notaio Maurizio Misurale dell’1.10.2001 rep. 101495, registrato a Roma ufficio atti pubblici il

06.10.1993 con il quale la “██████████ spa” ha trasformato la propria forma giuridica in srl (*all. 20*);

- **in data 08/10/2001 con nota Reg. Part. n. 27860** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 2, l’atto di scissione Notaio Maurizio Misurale del 12.09.2001 rep. 149022 (*all. 10*), con il quale la “██████████ srl” si scindeva formando la “██████████ Srl” ;
- **in data 17/10/2002 con nota Reg. Part. n. 1/14679** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 1, l’atto a rettifica, relativamente alla descrizione catastale a rogito Notaio Maurizio Misurale del 02.10.2002 rep. 153597 (*all. 11*), con il quale la “██████████ srl ha venduto alla “██████████ Srl” con sede in Roma p. iva e cod. fisc. ██████████, i terreni del comparto P8B con entro stante fabbricato;
- **in data 05/05/2004 con nota Reg. Part. n. 14540** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 2, l’atto Unilaterale D’Obbligo Edilizio a rogito Notaio Maurizio Misurale del 04.11.2004 rep. 162496 (*all. 12*), con il quale la “██████████ srl” si obbligava ha favore del Comune di Fiumicino (RM), a vincolare il terreno classificato al C.T. nel foglio 734 part.IIa 337 a favore dell’edificio “A”costituente l’intero comparto P8B;
- **in data 27/07/2004 con nota Reg. Part. n. 10678 e Reg. Gen. n. 43069**, è stata iscritta ipoteca volontaria a concessione a garanzia di finanziamento dell’importo di €. 15.000.000,00 con atto notaio Maurizio Misurale del 26.07.2004 rep. 163790 a favore della “Banca Popolare di Milano – soc. Coop. a r.l. contro la società “██████████ srl” per la somma complessiva di Lit. 45.000.000.000 e gravante sul terreno ubicato nel Comune di Fiumicino e distinto al C.T. nel foglio 734 part.IIa 337 di ha 0.30.35 (*all. 13*);
- **in data 24/11/2005 con nota Reg. Part. n. 44855** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma 2, l’atto Notaio Maurizio Misurale del 05.11.2005 rep. 170365 (*all. 14*), con il quale la “██████████ srl ha venduto alla “██████████ srl” con sede in Roma p. iva e cod. fisc. ██████████, i terreni del comparto P8B con entrostante fabbricato;
- **in data 05/04/2006** l’allora proprietà “██████████ srl”, ha provveduto a censire all’Agenzia delle Entrate di Roma – Catasto Terreni – Comune di Fiumicino il cassone del fabbricato dove ricadono gli immobili in

trattazione con Tipo Mappale del 05.04.2006 protocollo n. RM0270168 e n. in atti dall'05/04/2006 (*all. 6*);

- **in data 11/04/2006** l'allora proprietà "██████████ srl", ha provveduto a censire all'Agenzia delle Entrate di Roma – Catasto Fabbricati – Comune di Fiumicino gli immobili in trattazione con denuncie Docfa protocollo n. RM0289581 e n. RM0289673, ambedue in atti dall'11/04/2006 (*all.ti 4 e 5*);
- **in data 12/04/2006** l'Agenzia delle Entrate ha effettuato una Variazione di Classamento (n. 39368.1/2006) e (n. 38524.1/2006) confermando i dati precedenti in atti (*all.ti 4 e 5*);
- **in data 08/09/2006 con nota Reg. Part. n. 36463 e Reg. Gen. n. 59384** è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Roma il regolamento di condominio dell'edificio in Comune di Fiumicino, Compensorio SPI, Comparto P8B, Edificio A, dove ricadono gli immobili oggetto della presente stima, il documento è stato depositato dalla società "██████████ s.r.l." negli atti del notaio Maurizio Misurale in data 25/07/2006 al rep. 174387 rogito n. 57413 al fine della registrazione, trascrizione e rilascio copie (*all. 15*);
- **in data 12/12/2007 con nota Reg. Part. n. 47710 e Reg. Gen. n. 92978** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma l'atto Notaio Maurizio Misurale del 10.12.2007 rep. 180784 (*all. 16*), con cui i beni immobili oggetto della presente stima unitamente ad altri immobili, sono stati conferiti dalla "██████████ srl" con sede in Roma p. iva e cod. fisc. ██████████ nella "██████████ srl" con sede in Roma p. iva e cod. fisc. ██████████; Successivamente il presente atto è stato rettificato con nota del 22/01/2008 **Reg. Part. n. 2233 e Reg. Gen. n. 3915 con cui** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma l'atto Notaio Maurizio Misurale del 15.01.2008 rep. 181203 (*all. 17*),
- **in data 05/06/2013 con nota Reg. Part. n. 16547 e Reg. Gen. n. 23356** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Roma l'atto Notaio Maurizio Misurale del 30.05.2013 rep. 194850, con cui i beni immobili oggetto della presente stima, unitamente ad altri immobili, sono stati conferiti dalla "██████████ srl" con sede in Roma p. iva e cod. fisc. ██████████, nella società "██████████" con sede in Roma p.iva e cod. fisc. ██████████ (*all. 18*);

- **in data 01/12/2014, con nota Reg. Part. n. 10707 e Reg. Gen. n. 51537**, con atto del Notaio Michele Misurale del 25/11/2014 al rep. 197939, la società “██████████ Srl” con sede in Roma p.iva e cod. fisc. ██████████, unitamente alla Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. a r.l. procedeva al frazionamento del mutuo in ammortamento assegnando agli immobili oggetto di stima: all’appartamento distinto nel foglio 734 part.Illa 740 sub. 93 ipoteca di €. 316.000 a sorte di capitale di €. 158.000, mente al locale box auto distinto nel foglio 734 part.Illa 740 sub. 211 ipoteca di €. 20.000 a sorte di capitale di €. 10.000 (*all.19*);
- **in data 09/11/2015** l’Agenzia delle Entrate ha inserito in atti i dati di superficie, rimanendo invariati tutti i rimanenti identificativi catastali (*all.ti 4 e 5*);
- **in data dal 23/03/2016**, è stato inserito in atti il provvedimento del 06/03/1992 in legge reg. 25, che dal Comune di Roma i beni immobili in trattazione sono stati allibrati all’Agenzia del Territorio nel Comune di Fiumicino (RM), senza lacuna modifica dei dati identificativi e rimanendo invariata la rendita catastale e consistenza (*all.ti 4 e 5*);
- **in data 19/12/2018, con nota Reg. Part. n. 42188 e Reg. Gen. n. 60731**, con atto del Notaio Michele Misurale del 18/12/2018 cui al rep. 7542 la società “████████████████████ srl” con sede in Fiumicino p.Iva e cod. fisc. ██████████ acquistava dalla società “██████████ srl”, con sede in Roma p.iva e cod. fisc. ██████████, l’appartamento e il box auto oggetto di stima (*all.20*);
- **in data 05/02/2021**, contro la “████████████████████ srl” con sede in Fiumicino (RM) – cod. fiscale ██████████, è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento con nota di cui al Reg. Part. n. 3859 e Reg. Gen. n. 5574 a favore della massa dei creditori del fallimento di ██████████ S.r.l. (*all. 21*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi agli immobili colpiti dal fallimento in oggetto ricopre a ritroso l’intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza (Atti notaio Maurizio Misurale del 22.11.1991), anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del fallimento stesso.

Risposta al quesito 4):

“ predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche. pignoramenti. sequestri, domande giudiziali. sentenze dichiarative di fallimento);”

Dall'esame della documentazione ipocatastale reperita dal sottoscritto e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma fino al 15.04.2022 (*dall. 3 all'all. 21*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni/Iscrizioni

- **con nota del 27/07/2004 - Reg. Part. n. 10678 e Reg. Gen. n. 43069**, è stata **inscritta** ipoteca volontaria a concessione a garanzia di finanziamento dell'importo di €. 15.000.000,00 con atto notaio Maurizio Misurale del 26.07.2004 rep. 163790 a favore della “Banca Popolare di Milano – soc. Coop. a r.l. contro la società “**[REDACTED]** srl” per la somma complessiva di Lit. 45.000.000.000 e gravante sul terreno ubicato nel Comune di Fiumicino e distinto al C.T. nel foglio 734 part.lla 337 di ha 0.30.35 (*all. 13*);;
- **con nota del 01/12/2014 - Reg. Part. n. 10707 e Reg. Gen. n. 51537**, è stata **annotata a iscrizione** frazionamento di mutuo in ammortamento con atto notaio Maurizio Misurale del 25/11/2014 rep. 197939 a favore della Banca Popolare di Milano soc. Coop. a r.l. tra cui anche gli immobili oggetto di perizia in capo alla **[REDACTED]** srl all'epoca proprietaria degli immobili colpiti dal fallimento in oggetto (*all. 19*);.
- **con nota del 02/02/2021 - Reg. Part. n. 3859 e Reg. Gen. n. 5574**, è stato **trascritta** sentenza dichiarativa di fallimento della **[REDACTED]** srl con sede in Fiumicino (RM) – cod. fiscale **[REDACTED]**, a favore della massa dei creditori del fallimento **[REDACTED]** srl (*all. 21*);

Risposta al quesito 5)

“acquisisca, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;”

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Roma, accludendo le planimetrie urbane in atti (*all.ti 4 e 5*) e il

relativo estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziato la esatta ubicazione dell'immobile colpito da sentenza di fallimento (*all. 3*), il tutto indispensabile per una corretta identificazione dello stesso immobile.

Risposta al quesito 6)

“descriva, previo necessario accesso, l'immobile e gli impianti indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);”

A seguito dell'accesso eseguito in data 04/01/2022, dalle verifiche e riscontri effettuati con l'amministratore pro tempore condominiale si può affermare quanto segue.

Gli immobili oggetto di stima trattasi di due unità immobiliari distinte ricadenti all'interno di un fabbricato denominato **“Edificio A”**, costituito da due piani interrati, da un piano terra con destinazione commerciale anche per ristorazione e da sette piani ad uso residenziale situato nella periferia Nord Est del **Comune di Fiumicino (RM)**, comprensorio S.P.I., Comparto **P8/B**, avente accesso pedonale da Via Portuense n. 1900 (scala A), Via Portuense n. 1922 (scala D), Via Andrea Mantegna n. 38 (scala B), Via Andrea Mantegna n. 28 (scala C) e carrabile da Via Andrea Mantegna nn. 12/54, e precisamente:

- **appartamento** sito al piano settimo della scala **“B”**, distinto con il numero 25 (venticinque), della consistenza di quattro vani catastali, confinante con il sub. 94, vano scala, sub. 122, pozzo di ventilazione, salvo altri.

L'unità abitativa in esame al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) è intestata esattamente alla ditta fallita, ed è allibrata nel foglio 734, part.lla 740, sub. 93, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 38), piano 7, interno 25, scala B, edificio A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6[^], vani 4, superficie catastale totale 64 mq., superficie catastale totale escluse le aree scoperte, 59 mq., rendita catastale € 650,74;

ha una altezza utile di m. 2,77, internamente è suddivisa in un pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto e un bagno, il tutto per una superficie utile calpestabile di mq. 48,01, oltre un balcone coperto di mq. 17,76, sul quale sono stati ricavati due piccoli ripostigli per una ulteriore superficie di mq. 0,99.

L'appartamento internamente ha pavimento in parquet, le pareti del bagno e della cucina sono maiolicati, il terrazzo a pavimento in monocottura, gli infissi sono del tipo in pvc color legno dotati di vetro termico con tapparelle avvolgibili sempre in pvc.

È dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas, con elementi riscaldanti in alluminio e caldaia collocata sul balcone esterno in apposita nicchia.

Il Bagno è completo di tutti gli apparecchi sanitari; all'interno dell'appartamento è presente impianto di condizionamento, con uno split nel pranzo soggiorno e uno in camera e pompa di calore posta sul terrazzo. Nel complesso l'immobile è in ottimo stato conservativo e gli impianti appaiono tutti funzionanti.

L'appartamento è dotato di APE (attestato prestazione energetica) valido fino al 15.12.2025, allegato all'atto di acquisto da cui risulta in Classe energetica E con consumo 119,87 kWh/mq anno (*all. 20*)

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore e scala condominiale che collega tutti i piani.

Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata (*all. 4*), nonché nel rilievo diretto effettuato (*all. 2*) e dal rilievo fotografico (*all. 1*).

- **box auto** sito al piano interrato, distinto con il numero 4 (quattro), confinante con il sub. 212, spazio di manovra, intercapedine, salvo altri.

Il locale in questione al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) è intestata esattamente alla ditta fallita, ed è allibrato nel foglio 734, part.lla 740, sub. 211, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 12 e 54), piano S1, interno 4, edificio A, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 13[^], mq. 14, superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale € 65,80;

Trattasi di un locale autorimessa situato nel piano interrato – 1, ha pareti e soffitti in cemento armato, si sviluppa per una superficie utile di mq. 14,32 ed altezza media di 2,66 è idoneo a contenere un posto auto, il pavimento è in calcestruzzo, la porta è del tipo basculante in lamiera zincata. E' in buono stato di conservazione, la zona di manovra antistante l'ingresso è molto agevole.

Anche questo ulteriore cespite è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata (*all. 5*), nonché nel rilievo diretto effettuato (*all. 2*) e dal rilievo fotografico (*all. 1*).

Risposta al Quesito 7):

*“accerti la conformità tra la descrizione attuale del cespite (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella storica dello stesso rappresentando la storia catastale del **compendio appreso alla massa fallimentare;**”*

I due immobili che sono stati oggetto di acquisizione al presente fallimento della “XXXXXXXXXX Srl” e che risultano in piena proprietà delle stessa fallita, sono i seguenti:

- **appartamento** sito al piano settimo della scala “**B**”, distinto con il numero 25 (venticinque), della consistenza di quattro vani catastali, confinante con il sub. 94, vano scala, sub. 122, salvo altri. L’unità abitativa in esame al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) è allibrata nel foglio 734, part.lla 740, sub. 93, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 38), piano 7, interno 25, scala B, edificio A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6[^], vani 4, superficie catastale totale 64 mq., superficie catastale totale escluse le aree scoperte, 59 mq., rendita catastale € 650,74;
- **box auto** sito al piano interrato, distinto con il numero 4 (quattro), confinante con il sub. 212, spazio di manovra, intercapedine, salvo altri. Il locale in questione al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), è allibrato nel foglio 734, part.lla 740, sub. 211, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 12 e 54), piano S1, interno 4, edificio A, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 13[^], mq. 14, superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale € 65,80;

Dopo aver effettuato la visura storica dell’immobile (*all.ti 4, 5 e 6*) e tutti gli accertamenti del caso presso l’Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio di Roma, questa CTU è in grado di riferire quanto segue.

STORIA CATASTO TERRENI

- **in data 05/01/1979** risulta all’impianto meccanografico del Comune di Roma, la particella contraddistinta con il mappale 99 del foglio 734 di ha. 14.46.34.
- **in data 12/06/1990** è stato inserito in atti il frazionamento del 1982 prot.llo n. 1300.20/1982 con il quale è stata soppressa la particella 99 del foglio 734 di ha. 14.46.34 ed è stata costituita la particella 99 del Foglio 734 del Comune di Roma di ha. 13.98.24.

- **in data 07/10/1998** è stato inserito in atti il frazionamento del 19.12.1989 prot.llo n. 5634.1/1989 con il quale è stata soppressa la particella 99 del foglio 734 di ha. 13.98.24 ed è stata costituita la particella 197 del Foglio 734 del Comune di Roma.
- **in data 12/12/2001** è stato inserito in atti il frazionamento e variazione geometrica del 12.12.2001 prot.llo n. 1224319 e 1224220 con il quale è stata soppressa la particella 197 del foglio 734 di ha. 13.98.24 ed è stata costituita la particella 228 del Foglio 734 del Comune di Roma.
- **in data 05/02/2003** è stato inserito in atti il frazionamento del 02.09.1998 prot.llo n. 254922 con il quale è stata soppressa la particella 228 del foglio 734 di ha. 15.10.90 ed è stata costituita la particella 337 del Foglio 734 del Comune di Roma, qualità seminativo di 2[^], ha. 0.30.35 , R.D. €. 31,35, R.A. €. 16,46;
- **in data 05/04/2006** è stato inserito in atti il cassone del fabbricato con tipo mappale del 05.04.2006 prot.llo n. RM0270168, il terreno è classificato nel Comune di Roma al foglio 734 part.lla 740 Ente Urbano di ha. 0.30.35;
- **in data 21/03/2016**, è stato inserito in atti il provvedimento del 06/03/1992 in legge reg. 25, con cui il terreno classificato nel Catasto Terreni nel Foglio 734 particella 740, Ente Urbano di ha 0.30.35 dal Comune di Roma sezione B H501B è stato trasferito al Comune di Fiumicino sezione A M297A.;

In forza delle sopra menzionate variazioni catastali il terreno costituente sia il cassone che l'area cortilizia del complesso residenziale dove ricadono gli immobili acquisiti al fallimento ed oggetto della presente stima assume la nuova e definitiva numerazione con la **particella 740** della superficie complessiva di ha 0.30.35, come esattamente risulta ad oggi dagli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Roma – Comune di Fiumicino (*all. 6*).

STORIA CATASTO FABBRICATI

- **in data 11/04/2006** l'allora proprietà ██████████ Srl, ha provveduto a censire all'Agenzia delle Entrate di Roma – Catasto Fabbricati – Comune di Fiumicino gli immobili in trattazione con denunce Docfa protocollo n. RM0289581 e n. RM0289673, ambedue in atti dall'11/04/2006;

- **in data 12/04/2006** l’Agenzia delle Entrate ha effettuato una Variazione di Classamento (n. 39368.1/2006) e (n. 38524.1/2006) confermando i dati censuari precedenti in atti;
- **in data 09/11/2015** l’Agenzia delle Entrate ha inserito in atti i dati di superficie, rimanendo invariati tutti i rimanenti dati catastali;
- **in data dal 23/03/2016**, è stato inserito in atti il provvedimento del 06/03/1992 in legge reg. 25, che dal Comune di Roma i beni immobili in trattazione sono stati allibrati nel Comune di Fiumicino (RM), senza lacuna modifica dei dati identificativi rimanendo invariata la rendita catastale e consistenza;

Tutto quanto sopra esposto è riportato nei certificati storici rilasciati dall’Agenzia delle Entrate sia riferiti al Comune di Fiumicino che di quelli del Comune di Roma dove in origine i beni erano allibrati (*all.ti 4 e 5*).

Risposta al Quesito 8):

“verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque di terzi, l’esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà della fallita, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all’uopo;”

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo, che nella nota degli atti di acquisizione al Fallimento XXXXXXXXXX srl n. 32/2020 RGF del Tribunale di Civitavecchia, corrispondono alla data di trascrizione degli stessi con quelli presenti negli atti presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Roma, Catasto Fabbricati. Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di provenienza.

Risposta al Quesito 9):

“segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque di terzi (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti

catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello appreso alla massa fallimentare, pur conservando autonomi identificativi catastali;”

Le attuali schede urbane in atti non includono porzioni aliene alla proprietà. Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza (*all. 20*), con quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali (*all.ti 4 e 5*), nonché la corrispondenza con il rilievo diretto effettuato sul posto (*all.2*).

Risposta al Quesito 10):

“precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta alla fallita e vincolata con la sentenza dichiarativa di fallimento;”

Gli immobili rientranti nel fallimento non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 11):

“proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;”

Gli immobili acquisiti dal Fallimento, hanno una planimetria catastale conforme a quella reale accertata alla data di accesso.

Risposta al Quesito 12):

“indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Gli immobili colpiti dal Fallimento in oggetto ricadono in un fabbricato posto nella periferia Nord Est del centro urbano del Comune di Fiumicino (RM). Il medesimo fabbricato, dalla documentazione depositata in Comune, risulta ricadente in località NPP3 – comparto P8B edificio A, che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva ed ha una destinazione residenziale e commerciale denominato “A” all'interno del comparto privato P8b.

Risposta al Quesito 13):

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46. comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40. comma 6° della L. 28 febbraio 1985. n. 47. specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;”

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino (RM) è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui è stato edificato l'intero complesso edilizio in cui ricadono anche l'appartamento e l'autorimessa oggetto di stima distinti rispettivamente al C.F. nel foglio 734 con la particella 740 sub. 93 e sub. 211.

La costruzione è stata realizzata tra il 2004/2007 dalla “Soc. ██████████ srl” con sede in Fiumicino – Via Cardarelli, n. 47, CF e p.i. ██████████

Gli atti amministrativi con cui è stato realizzato l'intero complesso e sono quelli qui di seguito riportati:

- Concessione Edilizia n. 112/2004 del 03.06.2004 in dipendenza di progetto protocollo n. 3842 del 23.01.2004 e successiva integrazione protocollo 24521 del 28.04.2004 approvato dal Comune di Fiumicino con verbale del 28.04.2004 e che è stato sottoscritto il relativo atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Maurizio Misurale in data 04.05.2004 rep. n. 162496 e trascritto in data 05.05.2004 reg. part. 14540 ([all. 22](#));
- D.I.A. prot.llo n. 63384 del 18.10.2006 ([all. 23](#));
- A seguito di richiesta presentata al Comune di Fiumicino di voltura alla “Astrea Due Srl” in data 13.12.2005 prot.llo 79796 è stata rilasciato Permesso a Costruire n. 9/2006 del 30.01.2006 ([all. 24](#));
- In data 15.12.2015 è stato redatto e depositato il corrispondente Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'ing. ██████████ che ha classificato l'appartamento in classe energetica “E” valido fino al 15.12.2025, con consumo 119,87 kWh/mq anno ([all. 20](#));
- I lavori sono stati terminati in data 17.07.2006;
- In data 13.02.2007 è stato rilasciato dal Comune di Fiumicino “Certificato di Agibilità” n. 03/AG/2007([all. 25](#));

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti

amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, non sono state accettate difformità tra quanto autorizzato dagli atti amministrativi e quanto realizzato.

Risposta al Quesito 14):

“dica se è possibile vendere i beni appresi alla massa in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di stima si ritiene opportuno condurre alla vendita i due immobili acquisiti dal fallimento in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo appartamento posto al piano settimo, con locale autorimessa ubicato al piano interrato S1. Ambedue gli immobili sono posti all'interno dello stesso nucleo edilizio abitativo. L'appartamento in questione che è l'unità immobiliare principale e di maggior valore se venduta separatamente, certamente avrebbe meno appetibilità, in quanto sarebbe privata da un indispensabile locale accessorio.

Di conseguenza questa CTU non ritiene opportuno dividere il presente compendio immobiliare in più lotti.

Risposta al Quesito 15):

“dica, se l'immobile è appreso alla massa solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;”

L'immobile è esattamente di piena proprietà 1/1 della ditta fallita ed è stato “appreso alla massa del fallimento” per la sua quota intera 1/1 e riferita alla suddetta proprietà.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed

economicamente conveniente condurli alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 di un appartamento e di un locale autorimessa, ricadenti all'interno di un complesso edilizio sito nel Comune di Fiumicino (RM) e più precisamente trattasi di

- **un appartamento** sito al piano settimo della scala “**B**”, distinto con il numero 25 (venticinque), della consistenza di quattro vani catastali, confinante con il sub. 94, vano scala, sub. 122, salvo altri. Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) nel foglio 734, part.lla 740, sub. 93, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 38), piano 7, interno 25, scala B, edificio A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 6[^], vani 4, superficie catastale totale 64 mq., superficie catastale totale escluse le aree scoperte, 59 mq., rendita catastale € 650,74; ha una superficie utile di complessiva di circa mq. 49,00 suddiviso in un ambiente pranzo soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera e un bagno e due piccoli ripostigli oltre un balcone coperto a livello di mq. 17,76.
- **oltre ad box auto** sito al piano interrato, distinto con il numero 4 (quattro), confinante con il sub. 212, spazio di manovra, intercapedine, salvo altri, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), nel foglio 734, part.lla 740, sub. 211, Via Portuense snc (oggi via Andrea Mantegna 12 e 54), piano S1, interno 4, edificio A, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 13[^], mq. 14, superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale € 65,80;

Risposta al Quesito 16):

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della Sentenza di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura fallimentare (registrati con data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;”

Alla data del sopralluogo effettuato, gli immobili acquisiti dalla procedura risultano in possesso della curatela.

Dagli accertamenti eseguiti presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di ROMA, in capo agli stessi immobili ed al soggetto fallito, non risultano registrati contratti di locazione (*all. 26*).

Risposta al Quesito 17):

“ove il bene non sia occupato dal fallito per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene appreso alla massa; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal fallito e, nel caso in cui sia occupato dal fallito, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;”

Gli immobili risultano nelle disponibilità della curatela.

Gli stessi cespiti in argomento non sono occupati dal soggetto fallito ne per esigenze primarie e del proprio nucleo familiare, ne viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche, ne costituisce seconda casa.

Risposta al quesito 18):

“indichi l'esistenza sui beni appresi al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Mentre sono stati riscontrati l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di stima come meglio e dettagliatamente riportato nel relativo atto a rogito notaio Maurizio Misurale del 25.07.2006 rep. 174387 trascritto in data 08.09.2006 con nota 36463, in cui sono riportati i rispettivi millesimi di competenza per ciascun immobile (*all. 15*).

Gli stessi vincoli ed oneri condominiali resteranno a carico dell'acquirente;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (*all.19*).

Inoltre come riportato chiaramente nell'atto di provenienza, gli immobili in questione rimangono gravati di tutti gli impegni nel dettaglio riportati nel medesimo atto di provenienza, nessuno escluso (*all.20*).

Con particolare riferimento si allega la situazione certificata dall'amministratore pro tempore condominiale a tutto l'11.03.2022 in relazione alle morosità riconducibili all'attuale proprietà degli immobili oggetto della presente stima da cui risulta pari ad €. 3.983,46 (*all.27*), che come stabilito dal regolamento condominiale stesso e dall'atto di provenienza all'art. 5, se non pagati dalla ditta fallita, "*tali obbligazioni il proprietario subentrante risponde solidalmente*" (*all.20*).

Risposta al quesito 19):

"determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del sentenza di fallimento;"

"Criteri di stima"

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel contesto urbano del Comune di Fiumicino, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (*all. 28*).

Dopodiché sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Fiumicino (RM) in "zona sub urbana Parco Leonardo" ultime pubblicate per il primo semestre del 2021 (*all. 28*).

Infine nel caso specifico sono stati presi a riferimento anche i prezzi dedotti da aste giudiziarie di beni immobili simili nel medesimo fabbricato e comprensorio urbano del Comune di Fiumicino *(all. 28)*.

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato *(all. 29)*.

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie degli immobili specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento *(all.29)*.

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili all’Agenzia delle Entrate OMI, pubblicate rispettivamente nel primo del 2021, alle quotazioni sul Libero Mercato ed alle recenti quotazioni di immobili simili delle Aste Giudiziali di cui due riferiti ad immobili all’interno dello stesso fabbricato, ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato *(all. 29)* e come di seguito riassunto nell’apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

LOTTO 1 - STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA PERIZIE TRIBUNALE	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
BOX AUTO	€ 20.439,27	€ 19.316,96	€ 23.150,00	€ 20.968,75
APPARTAMENTO	€ 150.830,97	€ 142.548,94	€ 170.834,73	€ 154.738,22
TOTALE	€ 171.270,24	€ 161.865,91	€ 193.984,74	€ 175.706,96

Pertanto dalla lettura della sopra riassuntiva tabellina, il valore medio del compendio immobiliare da porre in vendita è di €. **175.706,96** (diconsi euro centosettantacinquemilasettecentosei/96).

Risposta al quesito 20):

“segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;”

Non vi sono contratti di locazione.

Risposta al quesito 21):

“fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti”

E' stata data risposta ad ogni singolo quesito ed alle indagini svolte articolata secondo lo schema sopra esposto.

Risposta dal quesito 22) al quesito 27):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizione ivi impartite dal Curatore Fallimentare e dall'Ill.^{mo} Signor Giudice Delegato e rimane completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, li 16.04.2022.

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. rilievo fotografico degli immobili;
 2. rilievo dello stato di fatto dell'immobile accertato alla data di accesso con calcolo delle relative superfici;
- certificato ipocatastale: dall'allegato 3 all'allegato 21**
3. estratto di mappa catastale e sovrapposizione aerea;
 4. planimetria urbana catastale appartamento foglio 734 p.lla 740 sub. 93, visura storica C.F. e elaborato di piano;
 5. planimetria urbana catastale box auto foglio 734 p.lla 740 sub. 211, visura storica C.F. e elaborato di piano;
 6. visure storiche catasto terreni foglio 734 part.la 740;
 7. elenco formalità conservatoria dei RR II riconducibili alla società fallita e agli immobili in trattazione;
 8. nota del 07/12/1991 n. 56600 atto notaio Maurizio Misurale del 22.11.1991 rep. 85333 acquisto dei terreni [REDACTED] dalla [REDACTED] spa;

9. nota del 07.12.1991 n. 56598 atto notaio Maurizio Misurale del 22.11.1991 rep. 85336 acquisto dei terreni [REDACTED] srl;
10. nota del 08/10/2001 n. 27860 atto notaio Maurizio Misurale del 12.09.2001 rep. 149022 di scissione da [REDACTED] Srl;
11. nota del 16.10.2002 n. 31374 atto notaio Maurizio Misurale del 02.10.2002 rep. 153597 di rettifica del precedente da [REDACTED] srl ;
12. atto d'obbligo edilizio notaio Maurizio Misurale del 04.11.2004 rep. 162496 e relativa nota 05/05/2004 n. 14540 stipulato dalla [REDACTED] srl a favore del Comune di Fiumicino;
13. nota 27/07/2004 n. 10678 atto notaio Maurizio Misurale del 26.07.2004 rep. 163790 di ipoteca volontaria a concessione garanzia finanziamento;
14. atto notaio Maurizio Misurale del 05.11.2005 rep. 170365 e nota del 24/11/2005 n. 44855, con cui [REDACTED] srl vendeva alla [REDACTED] Srl;
15. atto notaio Maurizio Misurale del 25.07.2006 rep. 174387 nota 08/09/2006 n. 36463 con cui viene depositato regolamento di condominio dell'edificio;
16. nota 12/12/2007 n. 47710 atto notaio Maurizio Misurale del 10.12.2007 rep. 180784 di conferimento dalla [REDACTED] Srl alla [REDACTED] Srl;
17. nota 22/01/2008 n. 2233 atto notaio Maurizio Misurale del 15.01.2008 rep. 181203 di rettifica e integrazione atto del 10.12.2007 rep. 180784;
18. nota 05/06/2013 n. 16547 atto notaio Maurizio Misurale del 30.05.2013 rep. 194850 di conferimento in società a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] Srl;
19. atto di frazionamento mutuo notaio Michele Misurale del 25/11/2014 al rep. 197939 di cui alla nota 01/12/2014 n. 10707;
20. atto notaio Michele Misurale del 18/12/2018 cui al rep. 7542 trascritto con nota n. 42188 del 19.12.2018 di acquisto da parte della ditta Fallita e immobili oggetto di stima e Certificato APE;
21. nota 05/02/2021 n. 3859 sentenza dichiarativa di fallimento;
22. Concessione Edilizia n. 112/2004 del 03.06.2004
23. D.I.A. prot.llo n. 63384 del 18.10.2006;
24. Permesso a Costruire n. 9/2006 del 30.01.2006;
25. Certificato di Agibilità;
26. Accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Registro di ROMA;
27. Attestato morosità amministratore di condominio;
28. valori reperiti in aste giudiziarie, pubblicati per il 1° semestre 2021 dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio Comune di Fiumicino, valori agenzie immobiliari;
29. foglio di calcolo per la stima ponderata.