

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

All'ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Irene Lupo

Sez. Fallimentare

Fallimento IDRICA S.R.L. N° 45/09

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Maurizio Andreoli iscritto all'albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° con studio tecnico in

con NOMINA DEL 05/03/2010 dell'ill.mo Sig. Giudice Delegato, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio nella causa di cui in epigrafe ed invitato a prestare giuramento presso il Curatore fallimentare dott. Francesco Iandolo, al sottoscritto C.T.U. dopo aver prestato giuramento di rito formulatogli: **GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA**, gli venivano posti i seguenti quesiti: l'esperto nominato provveda a:

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.
2. Dica l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili indicando il criterio di stima adottato, con riferimento all'Art. 13 del D.P.R. 27.07.88 n° 352, e quale il valore di costruzione dei medesimi.
3. Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.E.U., proceda alla denuncia di accatastamento e/o variazione catastale per singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario, all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati.

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

5. **Produca** il certificato catastale.

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.

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

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

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

10. **Produca** la Certificazione Ipocatastale.

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

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

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

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

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

16. depositare, unitamente al proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word ai fini della pubblicità di vendita.

Il sottoscritto C.T.U. presa visione degli atti oggetto del fallimento, ed avvisate le parti per presiedere all'accesso, il giorno 19/04/2010 e successivi accessi si recava sopralluogo in Pomezia Via Dei Castelli Romani n° 22 ove insistono gli immobili acquisiti al Fallimento, costituiti da Ufficio posto al piano primo, ed ufficio posto al piano

secondo, facenti parte del fabbricato con accesso da via Castelli Romani 22, articolato su sedici piani, fornito di ascensore, il piano terra è destinato a negozi.

In catasto gli immobili risultano nel seguente modo:

- Ufficio al piano primo interno 2, riportato al Foglio 12 mappale 685 sub 23 categoria A/10 classe U vani 12,5 R.C. €. 3.970,26 Piano primo Int. 2 in ditta a Idrica Sistemi S.r.l. con sede in Milano.

- Ufficio al piano secondo interno 4, riportato al Foglio 12 mappale 685 sub 25 categoria A/10 classe U vani 12,5 R.C. €. 3.970,26 Piano secondo Int. 4 in ditta a Idrica Sistemi S.r.l. con sede in Milano.

Sul posto alla presenza del sig. _____ quale incaricato dalla curatela ed ex dipendente, si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi, effettuando il rilievo planovolumetrico degli immobili e rilievo fotografico per riscontro della consistenza con quanto riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento e negli atti catastali, redigendo **verbale di accesso** che si allega alla presente relazione di perizia.

Successivamente mi recavo presso l'Ufficio Tecnico ed Ufficio Sanatoria del Comune di Pomezia e presso gli Uffici Catastali per reperire tutta la documentazione e gli atti inerenti gli immobili.

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esperito tutti gli accertamenti tecnici necessari ed effettuato visure ipocatastali ove si evincono le formalità pregiudizievoli consistenti in:

-Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria di _____ in data

Gen _____ Reg. part. _____ a favore

per importo mutuato

di £. _____ contro _____

ed i debitori non datori di Ipoteca

-Trascrizione trascritta alla Conservatoria di _____ in data

atto di Compravendita a favore

contro _____

Reg. Gen. _____ e

Reg. part. _____

-Trascrizione trascritta alla Conservatoria di _____ in data

Verbale Pignoramento Immobili Reg. Part. _____ e reg.

Part. _____

-Annotamento Reg. Part. _____

Annotazione

presentata il

Cancellazione Pignoramento.

-Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di finanziamento

Capitale €.

-Trascrizione Conferimento Società a favore di

-**Iscrizione** [poteca Giudiziale Tribunale di Firenze del _____ a
favore _____ con sede in Firenze Contro _____ per
capitale di € 1 _____

-**Annotazione** presentata il _____ e reg. part.
relativa alla formalità _____ Restrizione di Beni _____

-**Trascrizione** Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____

-**Trascrizione** Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di _____

-**Cessione dei beni ai creditori** con retrocessione della
_____ trascritto alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di _____ alla formalità n° _____ Reg. Part. e _____ Reg.
Gen. del _____

Si è provveduto ad acquisire le mappe censuarie.

Gli immobili dovranno essere venduto in due **LOTTE che di seguito**
verranno denominati LOTTO "A" e LOTTO "B" appresso descritti.

Premessa:

DATI CATASTALI E SOMMARIA DESCRIZIONE DEL LOTTO "A"

Comune Pomezia, Via dei castelli Romani n° 22, Appartamento a
destinazione UFFICI, Piano primo Int. "2" costituito da: Ingresso di
mq. 28,93, disimpegno di mq. 7,37, n° 8 uffici di complessivi mq. _____

164,43, archivio di mq. 11,36, W.C. di mq. 4,17, W.C. di mq. 3,87, locale tecnico di mq. 5,70, il tutto per una **S.U.A. DI MQ. 225,83**, riportato in catasto Fabbricati al **Foglio 12 mappale 685 sub 23 piano primo interno 2 categoria A/10 classe U vani 12,5 R.C. € 3.970,26 in ditta a IDRICA SISTEMI S.R.L. con sede in Milano.** L'immobile confina con vano scala, terrazzo condominiale, ufficio int. 1, salvi altri.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE lotto "A"

VANI	mq. reali	coeff./pari a	mq. virtuali
Uffici	164,43	1	164,43
Archivio	11,36	1	11,36
Locale tecnico	5,70	1	5,70
corridoio	28,93	1	28,93
w.c.	4,17	1	4,17
w.c.	3,87	1	3,87
Disimpegno	7,37	1	7,37
T OTALE	MQ.		225,83

DATI CATASTALI E SOMMARIA DESCRIZIONE DEL LOTTO "B"

Comune Pomezia, Via dei castelli Romani n° 22, Appartamento a destinazione **UFFICI**, Piano Secondo Int. "4" costituito da: Ingresso

di mq. 28,93, disimpegno di mq. 7,37, n° 7 uffici di complessivi mq. 163,46, archivio di mq. 13,85, W.C. di mq. 4,17, W.C. di mq. 3,87, locale tecnico di mq. 5,70, il tutto per una **S.U.A. DI MQ. 227,35**, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 12 **mappale 685 sub 25** **piano secondo interno 4 categoria A/10 classe U vani 12,5 R.C.** **€. 3.970,26 in ditta a IDRICA SISTEMI S.R.L. con sede in Milano.**
L'immobile confina con vano scala, terrazzo condominiale, ufficio int. 3, salvi altri.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE lotto "B"

VANI	mq. reali	coeff / pari a	mq. virtuali
Uffici	164,43	1	164,43
Archivio	13,85	1	13,85
Locale tecnico	5,70	1	5,70
corridoio	28,93	1	28,93
w.c.	4,17	1	4,17
w.c.	3,87	1	3,87
Disimpegno	7,37	1	7,37
TOTALE	MQ.		227,35

Gli immobili sono risultati liberi ed alcuni ambienti risultano arredati con scrivanie e scaffalature, al momento dell'accesso sono stati trovati in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con rifiniture del tipo medio, il tutto ben documentato nel rilievo fotografico.

La realizzazione degli immobili risale al 1990, da visure effettuate presso l'ufficio tecnico sezione Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Pomezia, è risultato che esiste pratica edilizia n° per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n° del

le successiva variante n° rilasciata dal sindaco di

Pomezia in data hanno avuto

inizio il 19/06/1990 e sono stati ultimati in data 12/06/1997, con dichiarazione di fine lavori e certificato di Collaudo finale delle opere.

Con protocollo è stato presentato progetto

Prevenzione incendi per adeguamento norme di sicurezza.

Successivamente a seguito di Ampliamento del piano 17° per copertura di parte del terrazzo è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ed Agibilità, Legge 724/94 n° 126 del 26/06/2002 Progettista DD.LL. e collaudatore delle opere è stato l'Ing.

In data 29/04/2003 è stata trasmessa documentazione integrativa alla richiesta di Agibilità per l'intero stabile.

In data 21/11/2008 è stato rilasciato Certificato di conformità delle opere dal Dirigente dell'ufficio tecnico ai fini del rilascio del Permesso di Agibilità / Abitabilità del fabbricato sito a Pomezia Via dei Castelli Romani 22, per l'intero fabbricato con le seguenti destinazioni:

Piano interrato con locali ad uso Magazzino e Archivio

Piano Terra Locali ad uso Negozio

Ai piani dal primo al diciassettesimo, locali ad uso Ufficio.

Risulta presentato progetto Prevenzione Incendi per adeguamento norme di sicurezza con Protocollo.

Le rifiniture sono del tipo medio, infatti i pavimenti sono in Monocottura, gli infissi interni in ferro con ampie vetrate con avvolgibili in plastica, le porte in legno tamburato, i vani w.c. risultano rivestiti con maioliche, le pareti degli ambienti sono tinteggiate, i vani degli spazi comuni risultano controsoffittati, l'impianto termico è autonomo con pompa di calore DAIKIN Model-8J UWYE 17.000 frig/h, non si è potuto accertare il funzionamento.

Per quanto riguarda impianti idrico ed elettrico e termico, da quanto potuto accertare visivamente risultano a norma della legge 46/90, come sopra accennato non risulta rilasciata Agibilità ma solamente inoltrata la richiesta con la conformità degli impianti.

L'immobile confina con: ufficio inf. 3, vano scala, con vano ascensore.

Terrazzo condominiale salvi altri.

Si è provveduto a fornire la planimetria degli immobili richiesta all'Agenzia del Territorio.

In base allo strumento urbanistico del Comune di Pomezia, gli immobili ricadono nella Zona per metà a completamento industriale e per metà a servizi privati, sono previsti solamente ampliamenti di industrie esistenti con lotto minimo mq. 5.000 indice di fabbricabilità 2 mc/mq.

Gli immobili acquisiti al Fallimento allo stato risultano ultimati in tutte le loro parti.

-Gli immobili dovranno essere venduti in **Due LOTTI Denominati LOTTO "A" e LOTTO "B"**

Gli immobili risultano acquisiti per l'intera quota.

- Gli immobili al momento dell'accesso sono risultati Liberi,

- Come precedentemente riferito gli immobili risultano Liberi.

-Sui beni acquisiti al fallimento non esistono vincoli di natura Urbanistica, per quanto riguarda gli oneri condominiali, il sottoscritto ha preso contatti con l'Amministratore del Condominio

chiedendo l'estratto conto relativo ai due immobili che allega alla presente relazione, pervenuto in data 31/05/2010, dal quale emerge che il condominio è ancora intestato alla _____ e che dal 2006

al 01/04/2010 risultano da pagare oneri condominiali per €. 28.508,73. *Per quanto riguarda le spese condominiali non pagate, si precisa che in base all'art. 63, disp. Att. C.C. chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*

-Il sottoscritto passa ora a determinare il valore degli immobili effettuando una **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti**, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una **Stima per parametri tecnici**, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato.

STIMA ANALITICA LOTTO "A"

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi e successivamente si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:

Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive è pari a € 13,00 Mg/mese pertanto il fitto lordo medio annuo è di € 35.230,00. Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 5 % detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40 % effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a € 21.138,21 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a € 422.764,00

STIMA PER PARAMETRI TECNICI LOTTO "A"

Tenendo presente che detto immobile è situato nella zona centrale del Comune di Pomezia, a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, dei valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra € 2.100,00 e € 2.800,00 pertanto in base

alle condizioni dell'immobile si può assegnare un valore al mq. di €. 2.600,00 Mq. 225,83 di S.U.A. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di €. 587.158,00.

A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile che sarà di €. 504.961,00 (diconsi euro cinquecento quattromilanovecentosessantuno /00).

STIMA ANALITICA LOTTO "B"

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi e successivamente si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:

il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive è pari a €. 13,00 Mq/mese pertanto il fitto lordo medio annuo è di €. 35.467,00. Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 5 % detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40 % effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 21.280,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a €. 425.600,00

STIMA PER PARAMETRI TECNICI LOTTO "B"

Tenendo presente che detto immobile è situato nella zona centrale del Comune di Pomezia, a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, dei valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra € 2.100,00 e € 2.800,00 pertanto in base alle condizioni dell'immobile si può assegnare un valore al mq. di € 2.600,00 Mq. 227,35 di S.U.A. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di € 591.110,00.

A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile che sarà di € 508.355,00 (diconsi euro cinquecento ottomilatrecentocinquantacinque /00).

- Si è provveduto a riferire i risultati delle indagini svolte nella relazione con risposta ai singoli quesiti.

- È stata allegata documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

- Si è provveduto al rilievo dell'immobile effettuando restituzione grafica, visura catastale attuale e storica, e verbale di accesso sui luoghi.

- Non vi sono stati ostacoli all'accesso.

Si è provveduto a redigere adeguata e dettagliata descrizione del bene con indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE AI FINI DEL BANDO DI VENDITA

LOTTO "A"

Piena Proprietà immobile sito nel Comune di Pomezia, *Via dei Castelli Romani n° 22*, costituito da *Appartamento a destinazione UFFICI, posto al Piano Primo Int. "2"* composto da:

Ingresso di mq. 28,93, disimpegno di mq. 7,37, n° 8 uffici di complessivi mq. 164,43, archivio di mq. 11,36, W.C. di mq. 4,17, W.C. di mq. 3,87, locale tecnico di mq. 5,70, il tutto per una **S.U.A. DI MQ. 225,83**, riportato in catasto Fabbricati al *Foglio 12 mappale 685 sub 23 piano primo interno 2 categoria A/10 classe U vani 12,5 R.C. € 3.970,26 in ditta a IDRICA SISTEMI S.R.L. con sede in Milano. L'immobile confina con vano scala, terrazzo condominiale, ufficio int. 1, salvi altri.*

VALORE STIMATO € 504.961,00 (diconsi euro cinquecento quattromilanovecentosessantuno /00).

DESCRIZIONE AI FINI DEL BANDO DI VENDITA

LOTTO "B"

Piena Proprietà immobile sito nel Comune di Pomezia, *Via dei Castelli Romani n° 22*, , costituito da *Appartamento a destinazione UFFICI, Piano Secondo Int. "4"* costituito da:

Ingresso di mq. 28,93, disimpegno di mq. 7,37, n° 7 uffici di complessivi mq. 163,46, archivio di mq. 13,85, W.C. di mq. 4,17,

W.C. di mq. 3,87, locale tecnico di mq. 5,70, il tutto per una S.U.A. DI
MQ. 227,35, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 685
sub 25 piano primo interno 2 categoria A/10 classe U vani 12,5
P.C. € 3.970,26 in ditta a IDRICA SISTEMI S.R.L. con sede in
Milano. L'immobile confina con vano scala, terrazzo
condominiale, ufficio int. 1, salvi altri.

VALORE STIMATO € €. 508.355,00 (diconsi euro cinquecento
ottomilatrecentocinquantacinque /00).

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Velletri, 31/05/2010

Il C.T.U.

Geom. Maurizio Andreoli

