

# **TRIBUNALE DI LATINA**

**FALLIMENTO N°67/2019**

**--- OMISSIS ---**

***Magazzino in Anzio Via Antium - C.C. "Anteo"***



## **PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Tiziana Tinessa**

**CURATORE: Dott.ssa Giorgia Nesi**

**CONSULENTE TECNICO : Geom. Mirco Marzana**

## **PREMESSA**

*Il Curatore dott.ssa Giorgia Nesi autorizzata dal Giudice delegato dott.ssa Tiziana Tinessa, nominava il sottoscritto Geom. Mirco Marzana, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 2231 , quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.*

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI**

La società --- Omissis --- con sede in --- Omissis ---, snc C.f. --- Omissis ---, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Latina con sentenza n°67 pubblicata il 10/10/2019, trascritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2, il giorno 04/12/2019 al n. 41846 di registro particolare. A seguito della sentenza, la Curatela si attivava per acquisire i beni immobili della fallita così individuati:

- Piena Proprietà del locale magazzino sito in **Comune di Anzio alla Via Nettunense, snc, piano primo sottostrada, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 17 Particella 452 Subalterno 74**, Categoria C/2, consistenza Mq.32,00, rendita catastale €.152,04;

## **ATTUALI POSSESSORI e TITOLI DI PROVENIENZA:**

Il compendio appartiene in piena proprietà alla società fallita per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Giuseppe Bruno di Nettuno del 17/01/2014, Rep. 88478/6419, Trascritto presso l' Agenzia Delle Entrate di Latina Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il giorno 22/01/2014 al N° 1889 di Registro Particolare.

## **GRAVAMI IPOTECARI:**

Dall'esame degli atti rinvenuti presso l'**Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2** a partire dall'impianto meccanografico degli uffici e con aggiornamento fino a tutto il 28/02/2020, il sottoscritto ha individuato i seguenti gravami pregiudizievoli:

### **Trascrizioni:**

**Reg. Particolare 41846 del 04/12/2019**, Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Latina il 01/10/2019 a carico della società --- Omissis ---, con sede in Sabaudia, --- Omissis ---, C.f. --- Omissis ---, gravante sulla piena proprietà del locale magazzino sito in Comune di Anzio alla Via Antium (catastalmente identificata come via Nettunense), snc, piano primo sottostrada, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 17, Particella 452, Subalterno 74 ;

### **Ipoteche:**

**Alla data dell'ispezione non vi sono iscrizioni gravanti**

## **UBICAZIONE/DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:**

Il bene, si trova nel Comune di Anzio (Provincia di Roma) il cui territorio si sviluppa nell'Agro Romano. Il Comune di Anzio è situato a 58 km a sud di Roma e a 26 km a ovest da Latina. Il centro della città si sviluppa sull'omonimo promontorio, proteso sul Mar Tirreno. Nello specifico, il bene ricade nelle immediate vicinanze di una zona ad espansione residenziale e commerciale, non lontana dalle vie di comunicazioni primarie, quali la S.S. Pontina (dista da quest'ultima in linea d'aria a circa 10,00 km) e la via Nettunense, il centro del Comune dista circa 1,5 Km. Il quartiere in cui è

inserito, risulta servito da tutti gli impianti di urbanizzazione primaria realizzati in un contesto di recente espansione dove insistono prevalentemente abitazioni in villini a schiera e plurifamiliari, di qualità pregevole. L'intero comprensorio è inserito in un contesto urbanizzato provvisto di aree a verde pubblico, il tutto posto nelle immediate vicinanze del mare.

Il locale magazzino in oggetto, fisicamente è inserito all'interno del centro commerciale denominato "Anteo" alla via Antium, nello specifico è posto al piano interrato. Detto centro commerciale "Anteo" deve considerarsi per posizione, per varietà dei servizi e delle attività commerciali disponibili al suo interno, un polo di notevole attrattiva per gli abitanti del luogo.

Al momento del sopralluogo il locale si presentava in ottime condizioni d'uso e manutenzione, esso è accessibile mediante il passaggio pedonale interno al centro commerciale. L'ingresso è protetto da portone in metallo di sicurezza, collegato ad un impianto di allarme munito di sirena. Non vi sono finestre o altre aperture oltre al portone d'ingresso. Il pavimento è in cls elicotterato tipo industriale e le pareti sono finite al grezzo di colore grigio, prive di pittura. E' presente l'impianto elettrico, sinteticamente si presenta come un unico ambiente di forma regolare. L'altezza dal piano di calpestio fino all'intradosso del soffitto misura circa mt 2.40. Le dimensioni interne sono pari a circa mt 5.53 x 6.13 pari ad una superficie totale di mq 33.89 circa (mq 35.00 lorda).

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il sottoscritto, a seguito di sopralluoghi ed accessi agli atti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio in data 27/02/2020, ha potuto rilevare quanto segue:

L'immobile in oggetto, inserito nel contesto di maggior consistenza dell'intero edificio ad uso "Centro Commerciale", veniva realizzato in virtù di:

- Concessione Edilizia n.12667 rilasciata dal Comune di Anzio in data 17/03/1989;
- Variante n. 12667/13303 del 27/03/1990,

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 n. 13303 del 20/01/1992;

Che l'intero complesso è stato dichiarato agibile dal Comune di Anzio in virtù di:

- Certificato di Agibilità n. 14341 rilasciato in data 04/07/1990;
- Certificato di Agibilità n. 13303 del 20/01/1992 (a seguito del rilascio di concessione a sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.47/85 come sopra descritta)

### **OSSERVAZIONI:**

Alla luce di quanto verificato presso gli uffici Tecnici Comunali, dai sopralluoghi effettuati nonché dal riscontro delle verifiche catastali, il sottoscritto rileva quanto segue:

- **L'immobile in oggetto risulta essere conforme ai titoli rilasciati.**

### **STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE:**

#### ***CRITERIO DI VALUTAZIONE:***

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare e dopo un attento esame di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene immobile, di seguito si riporta la procedura di stima – ***Metodo Comparativo***, ritenuta la più adeguata al caso in questione:

- Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti che possibilmente presentino caratteristiche simili.

## ***STIMA PER COMPARAZIONE***

### Considerazioni generali

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Roma, Comune di Anzio, Via Nettunense, si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso magazzino variabile in una forbice compresa tra €100,00 ed €200,00 al mq, in particolare nello stesso stabile dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 200,00 al mq riferita ad immobili simili.

Ciò posto, si osserva che per il fabbricato in esame vi sono tutta una serie di peculiarità inerenti sia per lo stato di manutenzione, sia per le soluzioni costruttive e tecnologiche, le quali complessivamente offrono una salubre e confortevole utilizzazione degli spazi disponibili. Si dovrà pertanto valutare per la struttura in esame un valore unitario, riferito alla superficie coperta complessiva. Per queste ultime, il valore unitario da attribuire alla superficie si quantifica €/mq. 200,00.

Si ha pertanto:

$$\text{€ /mq } 200,00 \times \text{mq } 33,89 = \text{€ } 6.778,00$$

Si arrotonda in €. 7.000,00

**Attualmente l'Immobile ha un valore commerciale di €7.000,00**