

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

**All'Ill.mo Dott. Giampiero Sirleo** nella sua qualità di Curatore del Fallimento **POLIFLOOR s.r.l. n° 48/16**

**Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Aratari**

***Consulenza Tecnica d'Ufficio.***

Il sottoscritto Geom. Maurizio Andreoli iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 4650, con studio tecnico in Velletri Via Basilio Magni 21, a seguito di nomina a C.T.U. del 22/06/2016 il giorno 28/09/2016 avanti al Curatore Dott. Giampiero Sirleo accettava l'incarico e prestava giuramento con la formula di rito:

***“GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ”.***

Nel verbale di Giuramento veniva disposto

Che l'Esperto nominato si attenga nello svolgimento dell'incarico ai seguenti Quesiti:

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 Energetica dell'immobile, in conformità al Decreto Legislativo 192 del 19/08/2005 integrato con D.Lgs 311 del 29/12/2006 con le modalità dettate dall'art. 6.
11. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nel caso di terreni allegare il certificato di destinazione Urbanistica.
12. 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 compresi);

13. 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 di necessario supporto alla vendita;

14. 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.

15. Indicare gli eventuali prodotti chimici, materiali e fusti pericolosi e i relativi costi di smaltimento degli stessi e di tutti i materiali presenti all'interno del compendio immobiliare di proprietà del fallito

16. depositare, unitamente al il 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.

Concedeva termine per il deposito dell'elaborato peritale di gg. 90 dall'accettazione dell'incarico salvo eventuali proroghe da richiedere alla curatela fallimentare.

Autorizza l'esperto a recarsi presso i competenti uffici per reperire la documentazione tecnica occorrente per l'espletamento dell'incarico, ad apporre la propria firma sugli elaborati tecnici necessari al fine di procedere alla vendita dei beni sopra descritti, a recarsi sui luoghi con mezzo proprio.

Il sottoscritto C.T.U. presa visione degli atti forniti dal Curatore, il giorno 05/10/2016, alla presenza del sig. [REDACTED] delegato dal C.T.U. [REDACTED] incaricato per la valutazione e la vendita dei beni mobili, si recava sopralluogo in **Anzio (RM) Via Giovanni Verga al civico n° 4** e precisamente ove insistono gli immobili oggetto di Stima, dove si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, individuando i beni di proprietà della [REDACTED], effettuando rilievi fotografici e planovolumetrici.

Il sottoscritto dopo aver esperito tutti gli accertamenti tecnici presso i competenti uffici, quale ufficio tecnico sez. Urbanistica del Comune di Anzio, ufficio Tecnico Erariale di Roma Terreno ed Urbano è in grado di riferire con la seguente:

#### **DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

1) Trattasi di Stabilimento Industriale per la produzione di finte pelli costituito da due corpi di fabbrica uno riportato in catasto del Comune di Anzio Via Giovanni Verga n° 4 al foglio 7 particella 2578 sub 1 sub 4 e sub 5 graffati, piano terra **Edificio 1** Categoria D/7 R.C. €. 34.260,00 in Ditta a [REDACTED] e l'altro riportato in catasto al foglio 7 piano terra **Edificio n° 2** particelle 2578 sub 2 e sub 3 graffati e particella 2581 Categoria D/7 R.C. €.

13.617,00 in Ditta a [REDACTED] con sede in Anzio per la quota 1/1 Nuda Proprietà e [REDACTED] con sede in Roma per la quota 1/1 di Usufrutto.

Dall'accesso effettuato è stato accertato che i due edifici sopra riportati in effetti costituiscono un unico ambiente anche se catastalmente risultano frazionati, tale frazionamento è stato eseguito in assenza delle prescritte autorizzazioni Urbanistiche formando l'edificio 1 e Edificio 2, che verranno descritti di seguito, poichè risultano intestati in catasto con ditte diverse.

### ***EDIFICIO 1***

Composto da capannone industriale in completo stato di abbandono, con accesso da Via G. Verga 4 su corte comune con Edificio 2 completamente recintata, ad eccezione del confine con la particella 2580 venduta alla soc. [REDACTED]. Tale edificio è costituito da accesso su corte comune, rampa carrabile e ingresso di mq. 193,04 ove insistono ambienti per la preparazione dei manufatti di mq. 440,60 deposito merci di mq. 432,68 ripostigli, w.c., locali caldaia di mq. 93,40 locale spalmatura, di mq. 818,10 locale avvolgitura di mq. 407,06 locale stampa e accoppiatrice di mq. 725,00 zona uffici di mq. 150,00, locale maglieria di mq. 122,00, locale officina di mq. 78,10, locale preparazione di mq. 52,40, locale graffiatrice accorpatrice di mq. 127,40. Tettoia antistante per deposito merci di mq. 122,88 e vano magazzino di mq. 40,00, corte comune all'edificio 2 per ***totali mq. 3.802,66***

### ***EDIFICIO 2***

Composto da locale goffratrice e imbozzimatura di mq. 596,00, locale orditura di mq. 203,00 locale tessitura di mq. 498,00, locale generatore aria di mq. 18,76 e w.c. anti w.c. di mq. 25,76 corte esclusiva particella 2581 di mq. 2.660. **per totali mq. 1.341,52.**

L'intero complesso industriale allo stato risulta completamente abbandonato, con stigliati negli ambienti ancora tutti gli scarti delle lavorazioni, nonché materiale di lavorazione accatastato. All'interno insistono tutti i macchinari per la lavorazione di Pelli e Moquette.

Il sottoscritto si è attivato interpellando due ditte per avere preventivi di spesa per lo smaltimento di detti rifiuti.

La ditta [REDACTED] di Pomezia ha inoltrato un preventivo di spesa di €. 107.000,00 che si allega alla presente relazione di stima.

La ditta [REDACTED] di Pomezia ha inoltrato un preventivo di spesa di €. 125.499,00 che si allega alla presente relazione di stima.

A seguito delle descrizioni anzi fatte il sottoscritto passa a rispondere ai quesiti posti:

2) Dove viene richiesto il valore attuale degli immobili acquisiti al Fallimento, il sottoscritto procederà 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, conteggiando la spesa necessaria allo smaltimento dei rifiuti pericolosi

insistenti negli immobili. Si precisa fin da ora che gli immobili verranno stimati in due lotti denominati Lotto A e Lotto B.

### ***STIMA ANALITICA LOTTO "A"***

#### ***EDIFICIO N° 1***

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 €. 78.000,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 6% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 31.200,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a **€. 780.000,00**

### ***STIMA PER PARAMETRI TECNICI LOTTO "A"***

Tenendo presente che detto immobile è situato nella zona Industriale del Comune di Anzio, in una zona carente di servizi primari quali scuole, negozi, a pochi chilometri da Roma, a dalla Nettunense 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 €. 250,00 e €. 700,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile si può assegnare un valore al mq. di €. 250,00 per totali mq. 3.802,66 di superficie commerciale. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di **€. 950.665,00**. 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 **€. 865.333,00** (diconsi euro ottocentosessantacinquemilatrecentotrenta tre/00). Considerando che occorrerà smaltire i rifiuti pericolosi e non conteggiati dai preventivi in €. 125.499,00 si considera 2/3 per l'edificio 1 = €. 83.666,00 da detrarre alla stima. **Valore stimato €. 781.667,00** (diconsi euro settecentoottantunomilaseicentosessanta sette/00).

### ***STIMA ANALITICA LOTTO "B"***

#### ***EDIFICIO N° 2***

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 €. 27.000,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per



unità simili è del 6% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 16.200,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a **€. 270.000,00**

### ***STIMA PER PARAMETRI TECNICI "B"***

#### ***EDIFICIO 2***

Tenendo presente che detto immobile è situato nella zona industriale del Comune di Anzio, in una zona carente di servizi primari quali scuole, negozi, a pochi chilometri da Roma, dalla via Nettunense 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 €. 250,00 e €. 500,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile si può assegnare un valore al mq. di €. 250,00 Mq. 1341,52 oltre terreno di mq. 2.660 calcolato al 10% avremo una superficie commerciale di **mq. 1.607,52**. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di **€. 401.880,00**. 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 **€. 335.940,00** (diconsi euro trecentotrentacinquemilanove centoquaranta/00).

A questo punto considerando che per detto immobile la Polifloor è intestataria della quota di Usufrutto per venti anni a partire dal 21/12/2008 data in cui è stato stipulato l'atto di compravendita con la soc. Imm.re Elsa srl la scadenza avverrà nel 2028 quindi rimangono 12 anni di usufrutto calcolato sulla piena proprietà in rapporto agli anni rimanenti avremo il valore dell'Usufrutto in **€. 201.564,00** (Diconsi euro duecentounomilacinquecentosessantaquattro/00) Considerando che occorrerà smaltire i rifiuti pericolosi e non, conteggiati dai preventivi in €. 125.499,00 si considera 1/3 per l'edificio 1 = €. 41.833,00 da detrarre alla stima. **Valore stimato €. 159.731,00** (diconsi euro centocinquantanovemilasettecentotrentuno/00)

Riepilogo: Valore stimato Lotto A Edificio 1 €. **781.667,00**

Valore Stimato Lotto B Edificio 2 €. **159.731,00**

**Totale stima €. 941.398,00**

3) Gli Immobili risultano censiti al N.C.E.U. nel seguente modo:

Comune di Anzio Via Giovanni Verga n° 4 al foglio 7 particella 2578 sub 1 sub 4 e sub 5 graffati, piano terra **Edificio 1** Categoria D/7 R.C. €. 34.260,00 in Ditta a [REDACTED] e l'altro riportato in catasto al foglio 7 piano terra **Edificio n° 2** particelle 2578 sub 2 e sub 3 graffati e particella 2581 Categoria D/7 R.C. €. 13.617,00 in Ditta a [REDACTED] con sede in Anzio per la quota 1/1 Nuda Proprietà e [REDACTED] con sede in Roma per la quota 1/1 di Usufrutto.

4) Gli Immobili risultano intestati a nome del debitore, i passaggi intermedi consistono in compravendite di seguito riportate:

- Con atto a rogito Notaio Francesco Lucrezio coadiutore del Notaio Raoul Guidi di Roma del 17/07/1967 Rep. 107735 registrato a Roma il 27/07/1967 al n° 10345 vol. 2147 con il quale [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] rappresentata dall'Amministratore unico [REDACTED] appezzamento di terreno di ettari 2.11.91 effettivi ettari 1.93.37 riportato in catasto al foglio 7 particella 139 giusto frazionamento allegato alla domanda di voltura, con detto atto la [REDACTED] si obbligava a costruire sul terreno acquistato uno stabilimento industriale tecnicamente organizzato.

- Successivamente con atto a Rogito notaio Andrea Giuliani di Roma del 08/08/1969 Rep. 39748 con il quale il sig. [REDACTED] ha Venduto alla P [REDACTED] srl terreno in agro di Anzio della superficie di ha. 3.01.96 ed altro terreno della superficie di ha. 1.53.13 riportati in catasto al foglio 7 sub a della particella 139 il primo e foglio 7 particella 139 sub c il secondo, come da tipo di frazionamento del 23/06/1967 allegato alla voltura tali appezzamenti sono stati acquistati al fine di ampliare lo stabilimento industriale. Tutti gli appezzamenti sono compresi nella zona del comprensorio della bonifica di Latina.

- Successivamente con atto notaio Domenico Nicchi di Nettuno repertorio 1232 del 07/02/1981 veniva stipulato **Atto D'Obbligo** tra la [REDACTED] ed il Comune di Anzio con il quale si vincolava terreno di ha 2.11.91 al progetto approvato in data 14/08/1974 al servizio della progettata costruzione.

- Successivamente con atto a rogito notaio Marco Sepe rep. 5640 del 20/07/2005 con il quale il Sig. [REDACTED] Presidente della

██████████ Vendeva alla ██████████ rappresentata dal sig. ██████████, terreno edificabile di mq. 17.536 a confine con Via Penzocchi, altra proprietà ██████████ per due lati e proprietà ██████████ riportato in catasto al foglio 7 particella 2580 (già 624 e 139/p) Ricadente in zona di PRG del comune di Anzio in Zona D sottozona D1.

- Successivamente con atto a rogito notaio Marco Sepe rep. 7397 del 21/12/2007 con il quale il Sig. ██████████ ██████████ nella sua qualità di Presidente del Consiglio ██████████ Vendeva con riserva di Usufrutto per 20 anni alla ██████████ rappresentata da ██████████, L'edificio 2 composto da piano terra della superficie di circa mq. 500 e corte di mq. 2.660 ove insistono manufatti per abbattimento fumi. Il tutto riportato in catasto al foglio 7 particella 2578 sub 2 sub 3 e particella 2581 tutti graffiati categoria D/7 R.C. €. 9.910,00 a confine con edificio 1 relative corti di proprietà ██████████ particella 139 e particella 2580.

5) Sono stati prodotti i certificati catastali degli immobili e allegati alla presente relazione.

6) Dei beni acquisiti al fallimento sono stati formati due lotti già frazionati denominati Lotto A (Edificio 1) e Lotto B (Edificio 2).

7) Gli immobili sono stati realizzati con opere in c.a. e struttura metallica, le strutture portanti sono costituite da una gabbia in struttura metallica poggiante su fondazioni eseguite su plinti in c.a. irrigiditi da travi di collegamento, la struttura in elevazione è stata realizzata in acciaio con capriate a traliccio mentre la copertura con lastre di Ondulit "COVERIB". Da quanto emerge dai certificati di collaudo

eseguiti dall'Ing. Galiero Raffaele i lavori e le strutture sono risultate a regola d'Arte e Collaudate. I lavori di costruzione dello stabilimento hanno avuto inizio in data 15/07/1967 a seguito di Licenza Edilizia n° 5795 del 10/07/1967. Successivamente con licenza n° 6917 del 26/02/1971 hanno avuto inizio i lavori di ampliamento in data 15/03/1971. Successivamente con Licenza Edilizia n° 8986 del 25/07/1974 veniva eseguito ampliamento del capannone A e capannone B quest'ultimo eseguito con ubicazione diversa da quella indicata nella licenza originaria, veniva quindi richiesta successiva variazione n° 10760 del 19/02/1981 per diversa ubicazione e in data 30/01/1987 veniva dichiarata l'ultimazione dei lavori delle sopra citate Licenze Edilizie. In data 08/04/1997 veniva richiesta l'Agibilità delle costruzioni in relazione alle Licenze Edilizie citate allegando Accatastamento, Collaudi statici, perizia giurata. In data 16/05/1995 l'ufficio tecnico del Comune di Anzio convocava la Polifloor per comunicazioni riguardanti la richiesta di Agibilità, pertanto a tutt'oggi non risulta rilasciato alcun certificato di Agibilità.

In data 17/10/2000 veniva presentata D.I.A. per sistemazione di un tratto di recinzione contiguo al cancello scorrevole.

Progettista e direttore dei lavori è stato il Geom. Giancarlo Rinaldi.

In base al PRG del Comune di Anzio gli immobili ricadono in zona D Sottozona D1.

8) Gli immobili sono stati realizzati in conformità alle licenze Edilizie rilasciate e sopra descritte, ad eccezione del frazionamento degli edifici 1 e 2 non autorizzati, pertanto occorrerà presentare scia in sanatoria per la legittimazione.

9) Gli immobili al momento dell'accesso sono risultati liberi da persone, ma sono stati rinvenuti fusti e materiali in fase di lavorazione accantonati, per i quali è stato effettuato accesso da parte di due ditte specializzate alla rimozione e smaltimento dei rifiuti pericolosi e non, le quali hanno rilasciato preventivi di spesa per la loro rimozione. Si precisa che non avendo dette ditte potuto accertare quantitativamente i kg. esatti si riservano eventualmente i conteggi al momento della rimozione.

10) Dove viene richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che per gli "edifici industriali" si fa riferimento al gruppo eterogeneo di fabbricati adibiti a uso lavorativo (capannoni, fabbriche, magazzini, serre, aziende, ecc). Questi edifici vengono classificati dal catasto con i codici D/7 (Fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni) e D/8 (Fabbricati costruiti o comunque adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni). **per gli edifici industriali l'Attestato di prestazione energetica non è necessario** nelle situazioni sopra menzionate va invece redatto in caso di ristrutturazione integrale, interventi di riqualificazione e via dicendo, non rientra nel nostro caso, poichè tali edifici sono attualmente in completo stato di abbandono e necessitano di ristrutturazione radicale.

11) gli immobili sono stati edificati su terreno ricadente in base al P.R.G. del Comune di Anzio in Zona D Sottozona D1 con la seguente normativa:

Sono le parti del territorio destinate a insediamenti produttivo - industriale, artigianale, commerciale e direzionale- ai sensi del DI 2.4.68 n. 1444. Nel piano sono indicate come produttive 3 zone.

D/1 Produttivo Sono le aree industriali esistenti o considerate di completamento. Per esse valgono le norme fissate al momento della loro individuazione e pianificazione. Compreso il PIP di recente approvazione.

Parametri di intervento

Per le aree D di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti.

Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro

Indice di copertura uguale al 60% della Sf

(Non é fissata l'altezza massima di parte degli edifici produttivi (ciminiera e parti tecnologiche) mentre per i capannoni è fissata l'altezza massima di 12 ml).

Non occorre il Certificato di Destinazione Urbanistica poichè le aree sono censite tutte al Catasto Urbano.

12) E' stata allegata documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili con le immagini di tutti gli ambienti.

13) Sono state richieste all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali degli immobili ed allegate alla presente relazione, nonchè copia delle Concessioni Edilizie verbale di accesso.

14) E' stata redatta dettagliata descrizione dei beni ai fini del Bando di Vendita.

15) Da quanto emerge dai preventivi di spesa per la rimozione dei materiali pericolosi e non, risulta che i fusti insistenti nello stabilimento contengano:

Soluzioni Acquose di scarto, Adesivi e sigillanti di scarto, Scarti di Inchiostro, rifiuti organici di materie prime, rifiuti inorganici di materie prime, stoffe contaminate, solventi, vernici, con simbologia (rifiuto pericoloso [R] ed etichettatura classe ADR.

16) Il sottoscritto ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale sia in forma elettronica che cartacea con allegato CD rom redatto con programmi compatibili.

### ***DESCRIZIONE AI FINI DEL BANDO DI VENDITA***

#### ***LOTTO "A" EDIFICIO 1***

Quota 1/1 di proprietà di Capannone industriale riportato in catasto del Comune di Anzio Via Giovanni Verga n° 4 al foglio 7 particella 2578 sub 1 sub 4 e sub 5 graffati, piano terra ***Edificio 1*** Categoria D/7 R.C. € 34.260,00 in Ditta a XXXXXXXXXX

Attualmente in completo stato di abbandono, con accesso da Via G. Verga 4 su corte comune con Edificio 2 completamente recintata, Tale edificio è costituito da accesso su corte comune, rampa carrabile e ingresso di mq. 193,04 ove insistono ambienti per la preparazione dei manufatti di mq. 440,60 deposito merci di mq. 432,68 ripostigli, w.c., locali caldaia di mq. 93,40 locale spalmatura, di mq. 818,10 locale avvolgitura di mq. 407,06 locale stampa e accoppiatrice di mq. 725,00 zona uffici di mq. 150,00, locale maglieria di mq. 122,00, locale officina di mq. 78,10, locale preparazione di mq. 52,40, locale



graffiatrice accorpatrice di mq. 127,40. Tettoia antistante per deposito merci di mq. 122,88 e vano magazzino di mq. 40,00, corte comune all'edificio 2 per **totali mq. 3.802,66**. Il tutto a confine con edificio 2 relative corti di proprietà [REDACTED] particella 139 e particella 2581 Corte Edificio 2. distacco Via Giovanni Verga, salvi altri.

**Valore Stimato 781.667,00** (diconsi euro settecentoottantunomila seicentosessantasette/00).

### **DESCRIZIONE AI FINI DEL BANDO DI VENDITA**

#### **LOTTO "B" EDIFICIO 2**

Quota 1/1 di Usufrutto per 12 anni rimanenti con scadenza 2028 di Capannone industriale attualmente in completo stato di abbandono, con accesso da Via G. Verga 4 su corte comune con Edificio 1 riportato in catasto del Comune di Anzio Via Giovanni Verga n° 4 al foglio 7 riportato in catasto al foglio 7 piano terra **Edificio n° 2** particelle 2578 sub 2 e sub 3 e particella 2581 graffati Categoria D/7 R.C. €. 13.617,00 in Ditta a [REDACTED] con sede in Anzio per la quota 1/1 Nuda Proprietà e [REDACTED] con sede in Roma per la quota 1/1 di Usufrutto. Composto da locale goffratrice e imbozzimatura di mq. 596,00, locale orditura di mq. 203,00 locale tessitura di mq. 498,00, locale generatore aria di mq. 18,76 e w.c. anti w.c. di mq. 25,76 corte esclusiva particella 2581 di mq. 2.660 ove insiste impianto smaltimento fumi. **per totali mq. 1.341,52**.

Il tutto a confine con edificio 1 relative corti di proprietà Polifloor particella 139 e particella 2580 Corte Edificio 1, salvi altri.

**Valore stimato €. 159.731,00** (diconsi euro centocinquantanovemila  
settecentotrentuno/00)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Velletri, li 12/01/2017

Geom. Maurizio Andreoli

**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO "A"**

FALLIMENTO N° 48/2016

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. SSA FRANCESCA ARATARI
CURATORE	DOTT. GIAMPIERO SIRLEO
C.T.U	GEOM. MAURIZIO ANDREOLI

Recapito	
Recapito	<b>06/9638756</b>

LOTTO N°	A	Prezzo base d'asta	€.781.667,00
Comune di:	ANZIO	Prov	Indirizzo
		RM	VIA G.VERGA 4

Zona	LOCALITA' S. OLIVO
------	--------------------

**Diritti:**

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	1/1	
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
		Separazione dei beni		
Stato civile libero				

**Immobile:**

Appartamento		Capannone Industriale	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino	<input checked="" type="checkbox"/>		

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : per i fabbricati**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
7	2578	1-4-5	3.802,66	D/7		€. 34.260,00

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	<b>MQ. 3.802,66</b>						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1967	Anno di ultima ristrutturazione				1987	
Stato di Manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/>	pessimo	



**SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO "B"**

FALLIMENTO N° 48/2016

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	<b>DOTT. SSA FRANCESCA ARATARI</b>
CURATORE	<b>DOTT. GIAMPIERO SIRLEO</b>
C.T.U	<b>GEOM. MAURIZIO ANDREOLI</b>

Recapito	
Recapito	<b>06/9638756</b>

LOTTO N°	<b>B</b>	Prezzo base d'asta	<b>€.159.731,00</b>
Comune di:	<b>ANZIO</b>	Prov	<b>RM</b>
		Indirizzo	<b>VIA G.VERGA 4</b>

Zona	<b>LOCALITA' S. OLIVO</b>
------	---------------------------

**Diritti:**

Piena proprietà		quota		
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>NUDA PROPRIETA'</b>
Usufrutto	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>PER L'USUFRUTTO</b>
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale	<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>
	<i>Separazione dei beni</i>			
Stato civile libero				

**Immobile:**

Appartamento		Capannone Industriale	<b>X</b>
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino	<b>X</b>		

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : per i fabbricati**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
7	2578	2-3-2581	1.341,52	D/7		€. 13.617,00

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	<b>MQ. 1.341,52</b>						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1967	Anno di ultima ristrutturazione				1987	
Stato di Manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<b>X</b>	<i>pessimo</i>	

