

# **TRIBUNALE DI LATINA**

**Fallimento N°2/2008**

**--- OMISSIS ---**



## ***PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA***

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Marco Pietricola**

**CURATORE: Dott. Carlo Onori**

**CONSULENTE TECNICO: Geom. Ivan Attanasio**

### **PREMESSA:**

*Il Curatore Dott. Carlo Onori in data 31/01/2023 nominava il sottoscritto Geom. Ivan Attanasio iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 1874, quale perito estimatore nonché tecnico esperto in materia urbanistica ed ipocatastale, al fine di procedere con la valutazione del bene immobile sito in Comune di Latina Strada Torre dei Templari (ex traversa via Torre Nuova), n° 150, acquisito per la sola quota di ½ alla massa fallimentare.*

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:**

Il signor --- OMISSIS --- nato a Mondragone (CE) il --- OMISSIS --- è stato dichiarato fallito dal Tribunale di Latina con sentenza N° 03 del 24/01/2008, in corso di trascrizione presso l'Agenzia Delle Entrate di Latina Servizio di Pubblicità Immobiliare. A seguito della sentenza la curatela acquisiva il seguente bene immobile:

- Quota di ½ di proprietà dell'appartamento con annesso magazzino ed annessa corte il tutto sito in **Comune di Latina alla Strada Torre Dei Templari n° 150 (ex traversa Torre nuova), censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 149 Particella 132 Subalterno 3** (abitazione categoria A/3 Classe 1, superficie catastale mq.105,00, Rendita €. 192,90); **Subalterno 2** (magazzino categoria C/2, Classe 1, consistenza catastale mq. 85,00, Rendita €.65,85), **Subalterno 1** (corte comune classificata come bene comune non censibile).

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

Il bene immobile oggetto della presente, alla data di aggiornamento del 31/05/2023 risulta appartenere ½ alla signora --- OMISSIS --- nata a Sezze (LT) il --- OMISSIS ---, ed

½ al fallito signor --- OMISSIS --- nato a Mondragone (CE) il --- OMISSIS ---, ai quali è pervenuto per averlo essi stessi edificato sul lotto di terreno (*ex 132 del catasto*

terreni) ricevuto con atto di divisione a rogito Notaio Raffaello Farano del 25/05/1984, Rep. 35085, Trascritto il 15/06/1984 al N° 7792 di Registro Particolare. Solo per la cronistoria, si precisa che i signori --- OMISSIS --- si sono separati con Decreto N° 502/06 omologato il 22/06/2006 dal Tribunale di Latina e che in conseguenza della separazione stabilivano il trasferimento in favore della signora --- OMISSIS --- della quota di ½ dell'immobile appartenente al signor --- OMISSIS ---, i due exconiugi davano esecuzione agli accordi della separazione mediante atto di trasferimento a rogito Notaio Enzo Becchetti di Latina del 09/10/2006, Rep. 9494, Trascritto l'08/11/2006 al N° 21383 di Registro Particolare.

Successivamente a seguito della Sentenza emessa dal Tribunale di Latina al N° 258/2021, tale atto veniva annotato di inefficacia parziale nei confronti della curatela in data 12/06/2015 al N° 1336 di Registro Particolare, retrocedendo la quota dell'immobile al fallito e permettendo di conseguenza l'acquisizione alla massa attiva.

### **GRAVAMI IPOTECARI:**

Alla data di aggiornamento del 22/05/2023 il bene immobile oggetto della presente risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizione Registro Particolare N° 12367 del 15/07/2008** Atto di citazione notificato il 09/07/2008 a favore della Curatela del Fallimento --- OMISSIS --- n° 2/08 e contro la signora --- OMISSIS ---;

### **DESCRIZIONE STATO CONSERVATIVO BENI IMMOBILI:**

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato (sub 2 e sub 3), si trovavano sommariamente in buono stato di conservazione. Le unità fanno parte di un'unica costruzione, costituita da una struttura in elevazione di tipo misto a muratura portante e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento a

travetti prefabbricati e pignatte, copertura a terrazzo non praticabile, il tutto poggiante su fondazioni continue.

- Il sub 2 a destinazione magazzino/deposito si trova al piano terra (*quota piano di campagna interno*) e vi si accede direttamente dalla corte comune del fabbricato, tramite un portone d'ingresso. Ha una forma regolare rettangolare e internamente è diviso in due ampi locali, uno adibito a deposito di circa mq 37.74 netti, e uno adibito a magazzino/rustico di circa mq 41.21.

Nel primo locale è stato ricavato un WC avente superficie di mq 5.29 circa, il tutto pari ad una superficie totale calpestabile di circa mq 84.24 e superficie al lordo di circa mq 102.00. L'altezza complessiva dell'intera unità, misurata dalla quota pavimento (*battuta in cls*) all'intradosso del solaio di copertura (*soffitto*) è pari a circa mt. 2.20 (*vedi anche planimetria allegata*). Il volume insediato relativo alla presente unità è pari a circa mc 224.40.

Si precisa che in più zone del perimetro dell'edificio, si sono riscontrati fenomeni rilevanti di umidità di risalita con conseguente distacco di parti di intonaco dovute ad efflorescenze saline.

La pavimentazione del locale, è costituita da battuta in CLS per la zona deposito, mentre quella della zona magazzino/rustico è costituita da scaglioni di travertino. I locali prendono luce diretta attraverso delle piccole finestre che per lo più hanno funzione di ricambio d'aria. Gli infissi sono in metallo.

- Il sub 3 invece a destinazione abitazione, si trova al piano primo dell'edificio e vi si accede direttamente tramite una scala che da sulla corte comune. L'unità ha anch'essa una forma rettangolare, internamente è composta da un ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto ed un bagno, della superficie complessiva calpestabile di circa mq 87.26 e superficie al lordo di circa mq 102.00. Esternamente è dotata di ampio balcone avente superficie utile di circa mq 19.83. Nel complesso si trova in buono stato conservativo. I materiali di finitura usati sono di discreta qualità, tipici degli anni 80. I vani sono tutti tinteggiati con idropittura bianca. I pavimenti sono in ceramica, le porte in legno tipo tamburato lisce di colore noce scuro, gli infissi esterni

sono in legno di Abete. L'appartamento è dotato di impianto a radiatori in ghisa alimentati da caldaia, e di stufa a pellet. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite uno scaldabagno elettrico. L'altezza utile interna misurata dal piano del solaio di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura è pari a circa mt 2.85.

Il volume realizzato è di circa mc 316.20, mentre il volume complessivo totale insediato, comprendente sia il deposito che l'abitazione è pari a circa mc 540.60.

- Il sub 1 invece identificato come bene comune non censibile (B.C.N.C.) e comune ad entrambi le unità sopra descritte, è adibito a corte e viabilità interna. Si trova in buono stato di conservazione ed è costituito parte a giardino con aiuole a verde e arbusti ornamentali e parte asfaltato con battuta inCls. A perimetro dell'intera particella vi è una recinzione costituita da un cordolo in c.a. e paletti e rete. L'ingresso al lotto è dotato di cancello carrabile e pedonale i quali si affacciano su strada attualmente ancora ad uso privato. L'intero lotto catastale ha una superficie complessiva di mq 436.00.

Si precisa che parte del lotto stesso, è interessato da una porzione destinata in futuro a viabilità pubblica per una superficie di circa mq 56.00 (*parte a strada, vedi elaborato grafico*), la quale anche se esistente, non è stata ancora oggetto di esproprio da parte del comune. E' da specificare anche che su detta porzione destinata a viabilità, sono state eseguite opere di urbanizzazione primaria quali fognatura e acquedotto (*su tale questione, la proprietà nell'espletamento della domanda di condono, ha formalizzato atto d'impegno con il comune a contribuire alle spese in quota parte per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, vedi anche allegato*).

- Per il locale invece ad uso box auto distaccato dal corpo principale, non accatastato e non facente parte dell'istanza di condono, è da precisare che non è condonabile e quindi sarà poi oggetto di scorporo sul valore di stima per il costo della demolizione. Dai rilievi eseguiti, per mera descrizione, tale manufatto è costituito da struttura in elevazione del tipo in muratura portante, copertura a falda inclinata in legno con sovrastante lamiera. Attualmente si trova in precario stato conservativo, i materiali

utilizzati sono di scarsa qualità, specie quelli utilizzati per la copertura, i quali risultano essere ammalorati per la presenza di infiltrazioni d'acqua.

La superficie utile del locale è di circa mq 13.67, il volume realizzato è di circa mc 42.77, mentre l'altezza media utile dal pavimento alla copertura misura circa mt 2.90. Al manufatto vi si accede direttamente dalla corte esterna tramite un'ampia porta d'ingresso fruibile alle autovetture.

### **CONFORMITA' CATASTALE ALL'ATTUALITA'**

Dai riscontri eseguiti mediante il rilievo sul posto e dalla verifica della documentazione catastale, emerge come già detto in precedenza, che le uniche unità censite munite di planimetria catastale, sono quelle inerenti al locale deposito/magazzino e l'abitazione, rispettivamente riportate presso il catasto urbano con il sub 2 e sub 3.

Pertanto, il manufatto ad uso box, non è mai stato accatastato né tantomeno riportato in alcun documento del fascicolo di condono edilizio.

Per quanto riguarda invece le due unità censite, è da far presente che l'unità sub 3 (abitazione) è corrispondente allo stato di fatto, mentre la planimetria del sub 2 riscontra delle incoerenze rispetto a quanto rilevato, dovute a degli errori grafici inerenti all'errato posizionamento del locale WC. Occorrerà pertanto presentare idonea planimetria catastale a rettifica. Inoltre l'elaborato planimetrico, rappresenta una grafica dove è ricompresa la porzione destinata a strada. Anche in questo caso "l'aggiudicatario" dovrà predisporre un nuovo elaborato con lo stralcio dell'area destinata a viabilità.

### **CONFORMITA' URBANISTICA E VINCOLI:**

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e dei vincoli che possono riguardare l'immobile, si fa presente quanto segue:

Il bene oggetto della presente, ricade nel comune di Latina e precisamente in zona H (agricola) di P.R.G., regolamentata dalle norme di cui alla L.R. 38/99 e s.m.i.

Il lotto attualmente non è gravato da Vincoli paesaggistici, ricade all'interno dell'ambito del P.T.P.R. e precisamente Tav. 35 A per i sistemi ed ambiti del paesaggio, come "paesaggio degli insediamenti urbani", mentre per la Tav. 35 B inerente ai Beni Paesaggistici, in "Aree urbanizzate del PTPR".

Detto lotto non ricade in nessun ambito di attenzione o divieto così come previsto dal P.A.I. (*Piano Assetto Idrogeologico*), ricade però in ambito di "vincoli enfiteutici". Infatti dalle visure storiche catastali e dalle ispezioni ipotecarie, risultano dei livelli e non è stata rinvenuta traccia di atto di affrancazione, tant'è che in visura è stata inserita riserva per passaggi intermedi non esistenti (inizialmente identificato diritto del concedente a favore dell'Università Agraria Umberto I di Sermoneta).

I livelli infatti sono titoli enfiteutici perpetui non usucapibili e pertanto necessitano di specifico atto di affrancazione.

Per quanto riguarda invece la situazione Urbanistica, l'immobile veniva realizzato dal fallito in assenza di concessione edilizia, successivamente veniva presentata dallo stesso ai sensi della legge n.47/1985 domanda di concessione in sanatoria in data 03/04/1986, protocollo N° 023330, progressivo n. 03324870003, corredata di una prima documentazione tra cui bollettino di pagamento autodeterminato per oblazione edilizia. Successivamente, in data 01/03/1995, venne presentata ad integrazione una nuova istanza di condono a rettifica di quella precedente per il solo ricalcolo degli importi dell'oblazione dovuta, la quale veniva emesso regolare pagamento con bollettino postale n. 671 del 30/12/1994, di L. 5.074.000 (*pari al triplo della differenza dovuta*).

Preso atto della richiesta effettuata, il Comune di Latina, inviava lettere per richiesta documentazione integrativa ai fini del rilascio del titolo in sanatoria e precisamente lettera ad integrazione documenti prot.llo 111156 del 12/11/2004, successiva lettera prot.llo 84876 del 29/07/2005 e lettera prot.llo 56323 del 05/06/2007, nelle quali poi in data 24/06/2005 e 03/08/2006 la parte integrava la presente documentazione:

- Copia del progetto architettonico;
- Accatastamento;

- Richiesta autorizzazione allo scarico delle acque reflue (*depuratore*);
- Pagamento delle somme a titolo di oblazione (*interamente versati*);
- Pagamento delle somme a titolo di oneri concessori (*interamente versati*);
- Pagamento tassa istruttoria (*interamente versata*);
- Perizia Giurata;
- Idoneità Statica;
- Dichiarazioni di prima casa, dichiarazione di residenza e anno di ultimazione lavori;
- Titoli di proprietà;
- Atto d'impegno (*inerente alla partecipazione per quota dei lavori di urbanizzazione primaria*);
- Documentazione fotografica;

Attualmente la pratica edilizia è ancora in corso di definizione e non ha ad oggi avuto procedimenti ostativi di diniego. E' completa della documentazione richiesta dal Comune di Latina, tranne che per l'atto d'obbligo il quale non è stato ancora prodotto. Oltre a quanto descritto, si precisa che l'elaborato grafico di progetto architettonico presentato, a riscontro con quanto rilevato, riporta meri errori grafici di rappresentazione e pertanto difforme dallo stato di fatto, ragion per cui necessita di un'integrazione della tavola grafica.

Come già detto in precedenza, per quanto riguarda il locale distaccato al corpo principale, adibito a box auto, non essendo mai stato dichiarato nè catastalmente, nè nella documentazione ad integrazione del condono, così come nelle domande di sanatoria, è da ritenersi abusivo e non condonabile. Pertanto ricorrono i presupposti di demolizione, i quali saranno quantificati economicamente e decurtati dal valore complessivo di stima.

### **STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE CRITERIO DI VALUTAZIONE:**

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se



immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poiché da una serie di accertamenti risulta che nelle zone oggetto d'interesse sono avvenute delle compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del bene interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (*urbanistiche, edilizie ed economico-sociali*), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (*infrastrutture e servizi pubblici*), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, volume edificato, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, rifiniture degli immobili. Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate da indagini e ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari operanti in Latina, riviste specializzate, siti internet dedicati, nonché dalle quotazioni riportate nei principali borsini immobiliari, relative ad immobili con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame nelle zone limitrofe, è stata riscontrata una forbice compresa tra un minimo di 900,00 €/Mq. ed un massimo di 1.500,00 €/Mq. per le abitazioni, ed una forbice compresa tra 300,00 €/Mq e 500,00 €/Mq per i magazzini, quindi fatte le dovute considerazioni si ritiene applicabile nel nostro caso un prezzo di 1.200,00

€/Mq. per le abitazioni e 350,00 €/mq per i magazzini. Per la corte verrà utilizzato un valore medio al mq pari ad € 20,00/mq.

**VALUTAZIONE IMMOBILI (mercato immobiliare):**

In considerazione a quanto sopra descritto, tenendo conto di tutti i fattori, il contesto su cui sorgono le costruzioni, ai materiali impiegati nella realizzazione delle opere e lo stato delle stesse, vengono riportati di seguito i più probabili valori di mercato rispetto ad una stima sintetica che risulta essere:

Abitazione: mq 102,00 x €. 1.200,00/mq = **€. 122.400,00**

Magazzino mq.102,00 x €. 350,00/mq = **€. 35.700,00**

Corte (*al netto del sedime dell'edificio e della parte a strada*) mq. 278,00 x €. 20,00 = **€. 5.560,00**

Al valore di stima, viene decurtato il costo per la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio, le spese per la stesura degli elaborati grafici a correzione dei precedenti catastali ed elaborato grafico del condono, nonché le somme necessarie all'affrancazione del livello, che si ritengono quantificabili complessivamente in circa **€. 13.000,00**.

Valore effettivo attuale di stima al netto delle spese = **€ 150.660,00**

Valore della quota di ½ spettante al fallito: **€. 75.330,00**

**VALORE QUOTA IMMOBILE IN CIFRA TONDA € 75.000,00**

## **ALLEGATI:**

- 1) Stralcio Inquadramento Aerofoto (Vista Google Maps);
- 2) Visure Ispezioni Ipotecarie;
- 3) Stralcio Mappa Catastale, Stralcio sovrapposizione Aerofoto con mappa catastale (GeoSit); Elaborato Planimetrico, Planimetrie Catastali, Visure Terreni e Fabbricati;
- 4) Rilievo dello stato di fatto, Schema Volumi e Superfici;
- 5) Documentazione Fascicolo condono edilizio: domanda di condono L.47/85, domanda di condono integrativa, pagamento differenza oblazione, Atti di compravendita, Sentenza di Divorzio, Atto d'impegno, Autocertificazione Residenza e termine dei lavori, Doc. Fotografica, Idoneità statica, Perizia Giurata, Lettere richiesta integrazione documentazione, Lettere trasmissione documentazione, Richiesta autorizzazione scarico, Versamento tassa istruttoria e pagamento saldo oneri concessori, Tavola progetto architettonico;
- 6) Rilievo Fotografico dello stato di fatto

## **CONCLUSIONI:**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto

Latina 02/08/2023



Il C.T.U.

Geom. Ivan Attanasio