

TRIBUNALE DI LATINA

FALLIMENTO N°77/2019

--- OMISSIS ---



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Tiziana Tinessa

CURATORE: Avv. Ioselita Trotta

CONSULENTE TECNICO : Geom. Ivan Attanasio

PREMESSA:

Il Curatore Avv. Ioselita Trotta, autorizzata dal Giudice delegato dott.ssa Tiziana Tinessa, nominava il sottoscritto Geom. Ivan Attanasio, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 1874, quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:

La società --- Omissis --- con sede in Sabaudia, Strada Statale 148 Pontina Km 82,00 Cf.: --- Omissis ---, è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Latina con sentenza n° 82 emessa il 25/11/2019, Trascritta presso l' Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Latina l'11/12/2019, N° 20478 di Registro Particolare. A seguito della sentenza, la Curatela si attivava per acquisire i beni immobili della fallita così individuati:

- **Piena Proprietà della Villa Unifamiliare sita in Comune di Latina avente accesso mediante traversa senza nome e n° civico, raggiungibile dalla Strata Statale 148 (ex Mediana), attualmente senza dati catastali censuari alla sezione urbano, insistente sul lotto di terreno censito presso il Catasto Terreni con il Foglio 235 Particella 244 intera (ex parte della originaria p.lla 7) della superficie totale di mq. 1.338,00 (categoria Ente Urbano) senza rendita.**
- **Piena proprietà dell'annesso terreno (vincolato alla costruzione con atto d'obbligo edilizio) della superficie di Ha. 02.36.62, censito presso il Catasto Terreni con il Foglio 235 Particella 243 qualità seminativo classe 4°, Reddito Dominicale €. 182,08, Reddito Agrario €. 183,31.**

ATTUALI POSSESSORI E TITOLI DI PROVENIENZA:

I beni immobili sopra citati, appartengono in piena proprietà alla società fallita per aver originariamente acquistato il lotto di terreno di maggior consistenza (ex P.lla 7 di Ha. 02.50.00), con atto a rogito Notaio Giuseppe Mazzarella di Terracina del

14/03/1992, Rep. 79043, Trascritto presso la Conservatoria di Latina il 16/03/1992 al N° 5310 di Registro Particolare.

Successivamente all'acquisto, con atto di aggiornamento geometrico, la società provvedeva a frazionare in data 23/03/1999 (Fraz.to n° 928.1/1999) il terreno in due lotti creando di fatto le due nuove particelle catastali e precisamente la n. 243 di mq. 23.662,00 e la n. 244 di mq 1.338,00, poi trattata con tipo di aggiornamento "mappale" n. 19850/99, redatto sempre nello stesso giorno, nel quale avveniva l'inserimento in mappa dell'immobile oggetto della presente procedura con conseguente cambio di qualità, passando da "seminativo" a "Ente Urbano". Si precisa che la creazione della particella 244 è stata dichiarata come lotto di "Superficie Reale".

GRAVAMI IPOTECARI:

Dall'esame degli atti rinvenuti presso l'**Agenzia delle Entrate di Latina Servizio di pubblicità Immobiliare di Latina** a partire dall'impianto meccanografico degli uffici e con aggiornamento fino a tutto il **12/11/2021**, il sottoscritto ha individuato i seguenti gravami pregiudizievoli gravanti sui beni appresi dal fallimento:

Trascrizioni:

- **Registro Particolare 18807, Registro Generale 28744 del 10/12/2013**
Pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a., con sede in Verona CF. 00390840239 e contro la società --- Omissis ---, con sede in Sabaudia,
CF.: --- Omissis ---.

- **Registro Particolare N° 20478 dell'11/12/2019** Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Latina il 19/11/2019, Rep. 82 contro la società --- Omissis ---, con sede in Sabaudia, CF. --- Omissis ---.

Ipoteche:

- Registro Particolare 4196 Registro Generale 26501 del 19/12/2001

Ipoteca Giudiziale a favore della Banca Di Roma S.p.a., con sede in Roma , CF. 00644990582 e contro la società --- Omissis ---, con sede in Sabaudia CF. --- Omissis --- e --- Omissis --- nato a Carrù (CN) il --- Omissis ---.

Sorte Lire 868.289.667, Ipoteca Lire 1.070.000.000.

- Registro Particolare 4197, Registro Generale 26503 del 19/12/2001, Ipoteca

Giudiziale a favore della Banca Di Roma S.p.a. con sede in Roma CF. 00644990582 e contro la società --- Omissis ---, con sede in Sabaudia CF. --- Omissis --- e --- Omissis --- nato a Carrù (CN) il --- Omissis ---.

Sorte Lire 99.643.497, Ipoteca Lire 130.000.000.

- Registro Particolare 5814 Registro Generale 28992 del 27/10/2003, Ipoteca

Giudiziale a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa, con sede in Siena CF. 00884060526 e contro la società --- Omissis ---, con sede in Sabaudia CF. --- Omissis --- e --- Omissis --- nato a Carrù (CN) il --- Omissis ---.

Sorte €. 20.711,31, Ipoteca €. 35.000,00.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:

Il bene è costituito da una villa unifamiliare posta su tre livelli, piano interrato, piano terra e primo con circostante corte recintata e limitrofo terreno agricolo. Il tutto è ubicato nel Comune di Latina (capoluogo dell'omonima Provincia), ed è raggiungibile da uno stradello carrabile privato il quale attraversa i lotti individuati con le Particelle catastali 85-158-157-19 per poi immettersi direttamente sulla Strada Statale 148 direzione Terracina, (presso i pubblici uffici non si è rilevata la costituzione formale di una di servitù di passaggio). L'edificio dista a circa 7,0 Km dal centro della città. Il contesto in cui è inserito il bene, è tipico del paesaggio rurale,

infatti ricade in zona H (agricola) di P.R.G., seppur a ridosso di una strada statale molto trafficata.

Non risulta servita da impianti di urbanizzazione primaria (fognatura pubblica) così come non sono presenti gli allacci alle utenze (acquedotto, ecc.), tuttavia, dalle risultanze, è emerso che in data 09/03/1995, era stata presentata richiesta presso il servizio Acquedotto del comune di Latina per la richiesta di allaccio fornitura idrica specificando anche nella domanda, che lo smaltimento dei reflui civili avveniva tramite un impianto di sub-irrigazione e che per uso igienico sanitario veniva utilizzato un pozzo romano. Tale richiesta poi è stata notificata all'ufficio condono in data 08/05/2002 per il proseguo della definizione dell'istanza di condono. L'iter per la richiesta di allaccio all'acquedotto, risulta stato portato a compimento in quanto sono state reperite le quietanze di pagamento dovute per le spese contrattuali.

Il lotto di terreno a giacitura pianeggiante su cui sorge il fabbricato misura complessivamente mq. 1.338 tra coperto e scoperto, mentre il retrostante terreno agricolo anch'esso pianeggiante e dalla forma piuttosto regolare misura mq. 23.662,00.

Il fabbricato posto su tre livelli di cui uno interrato, si presenta esternamente rifinito interamente a cortina, con tetto a falde inclinate con coppi di color rosso e grondaie. La struttura portante verticale è in cemento armato, costituita da pilastri e travi, mentre i solai orizzontali sono in latero cemento a travetti e pignatte. Internamente tutti gli ambienti sono definiti da tramezzature in laterizio con intonaci, tuttavia però mancanti di massetti, pavimenti, maiolicati, pitture interne, infissi, impianti (termico, elettrico, idraulico, solo predisposizione), servizi igienici ed elementi di finitura. La volumetria esistente complessiva è pari a circa mc 842,00, mentre le superfici utili calpestabili sono ripartite in complessivi mq 198.16 circa, per quanto riguarda la superficie residenziale, e complessivi mq 217.52 circa, per quanto riguarda la superficie Utile Non residenziale (*superficie adibita a balconi, portici e superficie dell'interrato*). Oltre a quanto descritto, sempre al livello sottostrada, vi è un area di manovra esterna di circa mq 31.95.

Le superfici lorde coperte invece, comprensive di murature perimetrali sono pari a mq 154.92 circa al piano terra, mq 92.06 circa al piano primo. L'area lorda coperta del piano interrato è pari a circa mq 249.82 (*sup. comprensiva dei tunnel d'ispezione*). L'edificio è dotato di n. 2 rampe di accesso al piano interrato, la prima che serve direttamente il locale garage, posto sul retro dell'edificio, la seconda di accesso ai locali deposito, cantine e vano caldaia, posta lateralmente l'edificio.

Il box garage è collegato direttamente al resto dell'unità tramite un tunnel interno di raccordo che fa anche funzione di ispezione lungo gran parte del perimetro dell'edificio. Il collegamento fra il piano interrato e i restanti piano terra e primo, avviene tramite due scale interne distinte. La prima di comunicazione con piano interrato e terra, la seconda tra il piano terra e primo.

Esternamente lungo tutto il perimetro dell'edificio, vi è un ampio marciapiede pavimentato in gres. La corte del fabbricato invece, al momento del sopralluogo, risultava non definita da termini di delimitazione. Sommariamente l'immobile è da ritenersi nel complesso anche se non terminato, in buono stato di conservazione, i materiali usati sono di buona qualità e per le parti terminate si può constatare che vi è stata cura nella posa degli stessi.

I limiti del lotto dovranno essere ripristinati a carico del nuovo aggiudicatario, in quanto come detto non vi sono attualmente picchetti che ne delimitino i confini.

Al momento del sopralluogo il lotto di terreno di mq. 23.662,00 risultava incolto ma in buono stato manutentivo in quanto si rilevava l'avvenuta falciatura delle erbe infestanti.

SITUAZIONE URBANISTICA/CATASTALE:

Come già accennato precedentemente, da un analisi catastale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Latina, contestualmente al Frazionamento della Particella 7 (originaria), la Particella 244 (attuale), veniva interessata da un tipo di aggiornamento "mappale" (rif. tipo n° 19850) per l'inserimento in mappa di tale fabbricato.

L'iter di questo aggiornamento però, non è stato mai perfezionato, in quanto mancante della presentazione della seconda fase dell'accatastamento, ragion per cui attualmente è riscontrabile sulla mappa catastale la sola sagoma del fabbricato ma non risultano depositate le planimetrie (*rappresentazione grafica degli spazi interni in dettaglio*), le quali avrebbero dovuto dare anche riferimento alla sezione fabbricati dell'intestazione della ditta, nonché della categoria, consistenza e rendita catastale ai fini fiscali.

Altresì il terreno (p.lla 244), attualmente si ritrova a "partita 1", quale ente urbano, il che vale a dire in una sorta di "limbo" in cui il terreno resta identificato nella sola superficie, ma mancante di tutti quei dati come sopra descritti e pertanto "sconosciuto" se si esegue una visura/ricerca catastale alla sezione urbano.

Dal punto di vista Urbanistico invece, in ossequio all'incarico ricevuto, il sottoscritto depositava il giorno 03/03/2020 istanza formale di accesso agli atti presso il Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata e Ufficio Condono, chiedendo la visione di eventuali fascicoli edilizi inerenti a pratiche depositate dalla fallita in relazione alla costruzione del fabbricato individuato sul lotto di terreno P.lla 244 (*attualmente non definito presso il Catasto Urbano*).

Pertanto, il giorno 11/01/2021 l'Ufficio Condono consentiva l'accesso all'archivio per la visione delle pratiche edilizie, le quali davano a riscontro la presenza di una istanza di sanatoria presentata ai sensi della L.724/94, rif. pratica n. A2479-A del 28/02/1995, prot.llo 17018, poi definita, e quindi rilasciata successiva Concessione in Sanatoria N. **507/C** del **13/06/2002**, a regolarizzazione di ampliamenti eseguiti in difformità ad una precedente concessione edilizia n. 199 del 03/07/1990, (*abusi effettuati e regolarizzati dalla soc. --- Omissis ---per complessivi mc 347,92*), i cui oneri concessori stabiliti dal Comune, furono su richiesta della stessa soc. --- Omissis ---, rateizzati mediante la stipula di una polizza fidejussoria, la quale da ricerche effettuate presso la banca dati del comune stesso, è risultato che sono state interamente pagate e pertanto assolte nei tempi richiesti. Si precisa che, dai rilievi effettuati sul posto, è emerso che vi sono delle piccole difformità su alcuni

tramezzi interni (*diversa distribuzione degli spazi*), rispetto a quanto riportato nei progetti architettonici depositati per la definizione della pratica di condono. Ora a tale proposito, non è stato possibile riscontrare se le piccole modifiche interne siano state fatte dopo il rilascio della concessione a sanatoria, o se eventualmente lo stesso edificio fosse in fase di lavori (*non autorizzati*) di ammodernamento interno, vista anche la condizione di opere non terminate in cui è stato trovato l'immobile, anche perchè, oltre al progetto presentato non è stato possibile riscontrare diversamente, non essendoci altri mezzi di prova (*ad esempio le piante depositate in catasto, altri titoli, ecc.*). A questo proposito, l'aggiudicatario, dovrà oltre che sistemare la questione catastale, presentare una pratica a completamento opere e regolarizzazione degli spazi interni, interventi che vengono quantificati in via approssimativa pari ad € 6.000,00, i quali comprendono spese di istruttoria, onorari tecnici, che verranno defalcati poi dal valore finale di stima. Parte del terreno di cui alla particella 243, ricade nei vincoli di cui al Dlgs n°42/2004 art.142 lettera g; ricade in parte tra i seguenti : Beni Paesaggistici (art.134 co.1 lettera a-b-c) Decr. Leg.vo 42/2004 art.22 L.R. 24/98- Aree Tutelate per legge art.134 comma 1 lettera b; Decr. Leg.vo 42/2004 art.142 Comma 1- Aree Boscate G058 , inoltre si è potuto constatare che la dante causa della fallita, signora --- Omissis --- al fine dell'ottenimento della concessione edilizia utile all'erigenda villa, stipulava con il Comune di Latina un atto d'obbligo edilizio a firma del Notaio Giuseppe Celeste di Latina del 27/09/1988 Rep.1147, Trascritto presso la ex Conservatoria di Latina il 13/10/1988 al N°12228 di Registro Particolare, mediante cui vincolava la Particella 7 (e quindi le derivate P.lle 243-244) al fabbricato con il divieto di frazionare o di alienare il terreno disgiuntamente dal fabbricato, tali prescrizioni erano vincolanti non solo per la signora --- Omissis --- ma anche per i suoi eredi o aventi causa successivi, ragion per cui attualmente il vincolo produce ancora i suoi effetti. Da tale situazione ne deriva che la vendita disgiunta del terreno dal fabbricato, causerebbe l'immediato decadimento del titolo edilizio della villa oltre alla nullità dell'atto stesso in assenza di una espressa autorizzazione di rimozione del vincolo da parte dell'ente Comunale.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI:

FABBRICATO (P.IIa 244)

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile terminato (villa), si può utilizzare la stima per costo di costruzione, metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali. Da indagini di mercato su fabbricati simili a quello oggetto di stima, per il Comune di Latina si può assumere un valore del costo complessivo di costruzione al metro quadro pari a €1.000,00 circa.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadro.

VALORE FABBRICATO :

Mq. 396,00 (superficie fabbricato) + Mq.133,00 (superficie corte ragguagliata) =
Totale Mq. 529,00 X €1.000,00 = €529.000,00

Dopo aver determinato il valore dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

V_c = valore della costruzione non ancora ultimata

V_t = valore della costruzione terminata

k = coefficiente di svalutazione

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,60**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

<i>VALORE TERMINATO</i>		<i>COEFFICIENTE SVALUTAZIONE</i>		<u><i>VALORE COSTRUZIONE</i></u>
<i>€.529.000,00</i>	x	<i>0,60</i>	=	<u><i>€. 317.400,00</i></u>

Dal totale calcolato ricordiamo che vanno decurtati €.6.000,00 per regolarizzazione delle difformità e quindi avremo:

Valore del fabbricato €. 311.400,00 (trecentoundiciquattrocento/00)

TERRENO P.lla 243:

Poichè da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni 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 subietive della zona e quelle proprie del terreno 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, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume

edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato per i terreni, riferito al mq, pari a **Euro 3,00**. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.

Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$V_m = P_n \times K_e \times K_i$ dove:

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 3,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Pertanto il **valore di mercato al metro quadrato** dei terreni è così determinato:

€/mq $3,00 \times 0,80 \times 0,80 =$ €/mq 1,92

Valore terreni **€ 1,92 al mq.**

Tenendo conto dei dati metrici ne consegue che il valore di mercato dell'intero terreno oggetto di stima, risulta complessivamente:

Mq. $23.662,00 \times € 1,92 =$ **€ 45.431,04**

In cifra tonda € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

CONCLUSIONI STIMA:

Il lotto di vendita (fabbricato + terreno) ha un valore commerciale complessivo di €. 356.400,00.

In lettere (trecentocinquantaseimilaquattrocento/00) .

OSSERVAZIONI:

Ai fini della vendita si ritiene opportuno precisare che:

- la vendita degli immobili in questione, non potrà avvenire separatamente, ma in unico lotto di vendita in quanto il terreno è permanentemente asservito al fabbricato tramite vincolo di non frazionabilità, e pertanto non vendibile separatamente, pena la decadenza del titolo edilizio;
- Sarà necessario costituire anche una servitù di passaggio per l'accesso al lotto intercluso, e perfezionare l'accatastamento dell'edificio.

ALLEGATI:

Allegato 1: Stralcio Aerofotogrammetrico (inquadramento google maps)

Allegato 2: Visure ipotecarie

Allegato 3: Stralcio Mappa Catastale, Visure catastali all'attualità

Allegato 4: Planimetrie rilievo dello stato di fatto

Allegato 5: Rilievo Fotografico

Allegato 6: Copia ultima concessione a sanatoria, Polizza fidejussoria, domanda allaccio acquedotto, atto d'obbligo, titolo di provenienza.

CONCLUSIONI:

Tanto dovevasi per l'incarico conferito

Latina 10/11/2021

I I C.T.U
Geom. Ivan Attanasio

