

TRIBUNALE DI LATINA

Cancelleria Fallimentare

Fallimento n° 81/1994 R.G.F.

“Ditta Individuale --- omissis ---” Giudice

Delegato (GD): Dott.ssa Linda Vaccarella

Il sottoscritto Ing. Carlin Valerio, con studio a Latina in via Isonzo 7, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 858 dell’Albo,

premesse che:

- con provvedimento del GD del 23/03/2017, assunto a riscontro delle istanze del 20/01/2017 e del 22/03/2017 del Curatore Fallimentare (CF) Dott. Rizzuto Francesco, è stato nominato quale tecnico esperto per provvedere a quanto indicato dal CF medesimo nelle istanze citate;
- previo accordo con il CF, in data 24/04/2017 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili di via Garibaldi n. 29/B per la ricognizione e la verifica degli stessi, redigendo apposito verbale (Allegato 1);
- in data 30/05/2017 è stata redatta una **prima relazione interlocutoria**, consegnata al CF a mezzo pec del 30/05/2017 e depositata in Tribunale in pari data, con la quale è stata fornita una prima risposta a quanto richiesto dal CF illustrando l'attività espletata e in corso inerente:
 - gli immobili appartenenti al fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B (stima degli immobili e valutazione delle servitù sussistenti sulla corte di pertinenza del fabbricato);
 - gli immobili appartenenti al fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Ancona n. 27 (stima degli immobili);

- il rapporto con il Condominio “Il Roseto” di via Garibaldi n. 29/B a Gaeta (LT) (interventi di messa in sicurezza per la eliminazione delle situazioni di pericolo e verifica delle tabelle millesimali);
- previa istanza del 27/05/2017 (Allegato 2), in data 21/06/2017 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta (LT) per l'acquisizione di documentazione di carattere edilizio ed urbanistico riguardante gli immobili di via Ancona n. 27 e di via Garibaldi n. 29/B;
- con provvedimento del 05/06/2017 il GD ha disposto affinché il CF *“individui con urgenza, unitamente al tecnico incaricato, gli interventi di messa in sicurezza da adottare a seguito alla situazione di pericolo evidenziata dal perito. Relazioni a tal fine su: costi di esecuzione degli interventi, esistenza di liquidità da impiegare per tali opere e preventivi di almeno tre ditte edili per la verifica dell'offerta più conveniente”*;
- con provvedimento del GD del 04/07/2017, assunto a riscontro dell'istanza del 10/05/2017 del CF, è stato nominato altresì quale tecnico esperto per provvedere a quanto indicato dal CF medesimo nell'istanza citata (stima degli immobili appartenenti al fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Rimini n. 21);
- in data 21/07/2017 è stata redatta una **seconda relazione interlocutoria**, consegnata al CF a mezzo pec del 21/07/2017, con la quale sono state operate le richieste valutazioni in merito agli interventi di messa in sicurezza da adottare per il fabbricato di via Garibaldi n. 29/B;
- con nota pec del 19/09/2017, in esito a quanto richiesto dal CTU con precedente nota pec del 24/07/2017, il CF ha fornito la documentazione

utile per l'avvio delle operazioni di stima degli immobili appartenenti al fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Rimini n. 21;

- a seguito di un incontro del 22/09/2017 il GD, con provvedimento in pari data, ha disposto circa il proseguimento delle attività peritali relative agli interventi di messa in sicurezza per il fabbricato di via Garibaldi n. 29/B;
- con nota pec del 27/09/2017 (Allegato 3) sono stati forniti al CF una serie di chiarimenti relativamente a:
 - servitù sussistenti sulla corte del fabbricato di via Garibaldi n. 29/B (chiedendo comunque ulteriore documentazione attinente ai titoli di proprietà), evidenziando inoltre che nell'ambito della corte dovrà essere frazionato un posto auto scoperto di proprietà di un condomino (--- omissis ---);
 - regolamento di condominio e tabelle millesimali relative al fabbricato di via Garibaldi n. 29/B;
- previo accordo con il CF, in data 11/10/2017 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili di via Rimini n. 21 per la ricognizione e la verifica degli stessi, redigendo apposito verbale (Allegato 4);
- previa istanza del 27/09/2017 (Allegato 42), in data 23/11/2017 è stato effettuato un secondo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta (LT) per l'acquisizione di documentazione di carattere edilizio ed urbanistico riguardanti gli immobili di via Rimini n. 21;
- con nota pec del 20/12/2017 (Allegato 5) sono state rese informazioni al CF in generale circa lo stato di avanzamento dell'attività peritale;
- con nota pec del 19/02/2018 (Allegato 6) sono stati forniti al CF i chiarimenti richiesti (con nota del 23/01/2018) in merito alla esecuzione

dei lavori di messa in sicurezza per il fabbricato di via Garibaldi n. 29/B, rilevando l'opportunità della presentazione di una comunicazione preventiva al Comune di Gaeta, della redazione di un certificato di regolare esecuzione al termine degli stessi, della nomina di un Responsabile dei Lavori e di un Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione coincidenti in un'unica figura, per le motivazioni ivi riportate, oltre che l'eventuale necessità di espletamento di una pratica per l'occupazione del suolo pubblico;

- con nota pec del 26/02/2018 (Allegato 7) sono stati forniti chiarimenti al CF in merito alla effettiva proprietà di una porzione della corte del fabbricato di via Garibaldi n. 29/B;
- previo accordo con il CF dopo l'ottenuta disponibilità degli immobili di via Ancona n. 27, in data 03/03/2018 è stato effettuato il sopralluogo per la ricognizione e la verifica degli stessi, redigendo apposito verbale (Allegato 8);
- dopo il suddetto sopralluogo, constatata l'insufficienza degli elementi informativi acquisiti nel corso del primo accesso e previa istanza del 13/03/2018 (Allegato 43), in data 23/03/2018 è stato effettuato un terzo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaeta (LT) per l'acquisizione di ulteriore documentazione di carattere edilizio ed urbanistico riguardanti gli immobili di via Ancona n. 27;
- con provvedimento del GD del 14/03/2018 (notificato il 26/03/2018), assunto a riscontro dell'istanza del 08/03/2018 del CF, è stato nominato per provvedere ad alcuni adempimenti inerenti l'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato di via Garibaldi n. 29/B (predisposizione

della comunicazione preventiva da presentare al Comune di Gaeta, redazione del certificato di regolare esecuzione al termine dei lavori, espletamento della eventuale pratica per l'occupazione di suolo pubblico);

- con nota pec del 11/04/2018 il CF ha comunicato la disponibilità all'inizio dei suddetti lavori da parte della ditta incaricata ed ha pertanto richiesto al CTU di procedere con gli adempimenti di cui al provvedimento di nomina del GD del 14/03/2018;
- in relazione alla esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato di via Garibaldi n. 29/B, è stata immediatamente predisposta la comunicazione di inizio lavori da presentare al Comune di Gaeta, inviata al CF con nota pec del 11/04/2018; tale comunicazione è stata successivamente presentata a cura del CF in data 24/05/2018 (Allegato 9) ed acquisita agli atti del Comune in pari data con prot. n. 28908;
- con nota pec del 31/07/2018 il Rag. Rizzuto Danilo ha comunicato di essere stato nominato Curatore del Fallimento in sostituzione del Dott. Rizzuto Francesco, a seguito del decesso di quest'ultimo;
- preso atto del completamento dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato di via Garibaldi n. 29/B, comunicata dal CF con nota pec del 31/07/2018, e previo sopralluogo di verifica del 18/08/2018, in data 24/09/2018 è stato redatto il Certificato di regolare Esecuzione dei Lavori (CEL) con prescrizione (Allegato 10), trasmesso al CF con nota pec del 26/09/2018;
- preso atto dell'esecuzione dei lavori atti all'ottemperanza alla prescrizione dettata nel CEL da parte della ditta incaricata, come comunicato dal CF con nota pec del 18/10/2018, e previo nuovo sopralluogo di verifica del

20/10/2018, con attestazione del 29/10/2018 (Allegato 11) è stato dato *“atto che la ... ha ottemperato alla prescrizione imposta nell'ambito del certificato ... del 24/09/2018 e tutti i lavori di cui al suddetto certificato possono dunque ritenersi ora correttamente eseguiti”*;

- con provvedimento del GD del 13/12/2018 (notificato in pari data), assunto a riscontro dell'istanza del 06/12/2018 del CF, è stato nominato per provvedere ad alcuni adempimenti inerenti l'esecuzione dei lavori di eliminazione delle infiltrazioni di acqua riscontrate nell'appartamento sottostante quello di proprietà della Curatela e presumibilmente provenienti da quest'ultimo (supervisione delle attività di ricerca del guasto e verifica della correttezza e completezza della successive lavorazioni di eliminazione dell'inconveniente);
- previo accordo con gli occupanti di entrambi gli appartamenti, in data 12/01/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso gli stessi insieme alla ditta incaricata dei lavori, la quale ha provveduto immediatamente alla individuazione della causa delle infiltrazioni (perdita dalla tubazione di scarico delle acque reflue in corrispondenza del wc del bagno dell'appartamento di proprietà del fallimento), alla sostituzione del tratto di tubazione danneggiato ed al ripristino dello stato dei luoghi dell'appartamento sovrastante; il ripristino dello stato dei luoghi dell'appartamento sottostante era stato rimandato di qualche giorno in modo da poter preventivamente accertare che non sussistesse più alcuna perdita; con nota e-mail del 11/04/2019 la ditta ha comunicato di aver completato il corretto ripristino (ciò è stato anche confermato telefonicamente dalla proprietà dell'appartamento sottostante);

fornisce la seguente relazione conclusiva avente per oggetto:

- 1) *gli interventi di messa in sicurezza e di eliminazione delle situazioni di pericolo evidenziate per il fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B*
- 2) *la valutazione delle servitù di passaggio gravanti sulla corte del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B a favore dei proprietari degli appartamenti del fabbricato medesimo*
- 3) *la verifica delle tabelle millesimali in corso di redazione per il fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B*
- 4) *l'intervento di eliminazione delle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento di proprietà della Curatela al primo piano del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B e di ripristino dello stato dei luoghi*
- 5) *la descrizione, l'identificazione catastale, la verifica della situazione edilizio-urbanistica e la stima dei seguenti immobili:*
 - 5.1) *locale deposito con lastrico solare di pertinenza ubicato al 2° piano (copertura) del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B;*
 - 5.2) *corte esterna di pertinenza del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B;*
 - 5.3) *unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Ancona n. 27;*
 - 5.4) *unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Ancona n. 27;*
 - 5.5) *appartamento con annessa cantina appartenenti al fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Rimini n. 21;*

6) *formazione dei Lotti di vendita;*

7) *ulteriori attività da svolgere.*

1) Interventi di messa in sicurezza e di eliminazione delle situazioni di pericolo evidenziate per il fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B

Per una completa ed esauriente trattazione dell'argomento si rimanda, oltre che alla documentazione di pertinenza citata in premessa, al Certificato di Regolare Esecuzione (CEL) del 24/09/2018 (Allegato 10) come successivamente integrato con l'attestazione del 29/10/2018 (Allegato 11), con le quali è stata definita la relativa questione.

2) Valutazione delle servitù di passaggio gravanti sulla corte del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B a favore dei proprietari degli appartamenti del fabbricato medesimo

Sulla corte sussiste esclusivamente una potenziale servitù di passaggio a favore dei seguenti attuali condomini, che dovrà essere “... *regolata nel Regolamento di Condominio e relative Tabelle Millesimali, che sarà redatto e depositato a cura di parte venditrice (ndr: --- omissis ---, ora sostituito dalla Curatela del Fallimento), ma a spese dei condomini. All'uopo la parte acquirente conferisce fin d'ora alla parte venditrice espresso ed irrevocabile mandato per la redazione di detti Regolamento e Tabelle dichiarando di averne l'operato per rato e valido, senza bisogno di ulteriore ratifica o conferma” (ndr: non viene specificato se pedonale o carrabile ma ovviamente la servitù deve essere quantomeno pedonale per garantire l'accesso alle unità immobiliari del fabbricato):*

1 ---- omissis ---, --- omissis --- e --- omissis ----

Appartamento al piano Interrato identificato in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 9 (atto Rep. n. 18414 del 06/08/1993 a rogito Dott.ssa Grimaldi Errica Enesta, Notaio in Formia – atto Rep. n. 65670 del 04/07/2014 a rogito Dott. Maciariello Claudio, Notaio in Latina);

2 - --- **omissis** --- – Cantina al piano Interrato identificata in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 10 (atto Rep. n. 18414 del 06/08/1993 a rogito Dott.ssa Grimaldi Errica Enesta, Notaio in Formia);

3 - --- **omissis** --- e --- **omissis** --- – Appartamento con Giardino al piano Seminterrato e Cantina al piano Interrato identificati in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 1 (tutte le unità immobiliari) (atto Rep. n. 14822 del 19/05/1993 a rogito Dott. Fuccillo Guido, Notaio in Formia);

4 - --- **omissis** --- – Appartamento con Giardino al piano Seminterrato e Cantina al piano Interrato identificati in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 2 (tutte le unità immobiliari) (atto Rep. n. 14775 del 30/04/1993 a rogito Dott. Fuccillo Guido, Notaio in Formia);

5 - --- **omissis** --- – Appartamento al piano Terra Rialzato con Cantina al piano Interrato identificati in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 3 (tutte le unità immobiliari) (atto Rep. n. 18239 del 11/06/1993 a rogito Dott.ssa Grimaldi Errica Enesta, Notaio in Formia – atto Rep. n. 4612 del 22/04/2016 a rogito Dott. Ronza Michele, Notaio in Marcianise).

A --- **omissis** --- con l'atto di provenienza richiamato al precedente punto 4 è stato trasferito anche il diritto di proprietà di un posto auto chiaramente ed univocamente individuato a livello planimetrico nell'elaborato allegato all'atto medesimo ed ubicato sulla corte del fabbricato, che dunque deve essere frazionata per ricavare tale posto auto autonomo; in tal caso la servitù

di passaggio dovrà tradursi naturalmente anche in forma carrabile (in considerazione della dimensione, forma e posizione, si nutrono comunque dubbi sulla reale fruibilità del posto auto da parte dell'avente diritto).

Per --- **omissis** --- l'atto di provenienza (atto Rep. n. 29749 del 17/03/2008 a rogito Dott.ssa Grimaldi Errica Enesta, Notaio in Formia) cita una servitù di passaggio pedonale dal cancello di ingresso esistente su via Ancona oltre che il diritto d'uso di un posto auto esterno. Dal cancello di ingresso su via Ancona non è fisicamente possibile accedere al piano della corte che consente l'accesso al fabbricato di via Garibaldi n. 29/B e quindi l'atto riporta una servitù attiva comunque materialmente non fruibile; il posto auto è richiamato genericamente ma non è individuato né catastalmente né planimetricamente e quindi non è possibile esprimersi circa la sua eventuale ubicazione.

Vi sono infine le unità immobiliari appartenenti al fabbricato di **proprietà di --- omissis ---, ora nella disponibilità della Curatela del Fallimento**, costituite da un Appartamento al piano Primo con Cantina al piano Interrato identificati in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 5 (tutte e due le unità immobiliari) e da un Locale deposito con lastrico solare di pertinenza al piano Secondo (piano Copertura) identificato in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 8. Anche a favore di tali unità immobiliari dovrà ovviamente sussistere la servitù di passaggio pedonale gravante sulla corte, da inserire formalmente nei relativi Decreti di Trasferimento Immobili dopo la vendita giudiziaria.

Per i seguenti attuali ulteriori condomini i relativi atti di proprietà non consentono di stabilire la sussistenza di una servitù di passaggio sulla corte a

loro favore, ma appare scontata la necessità di prevederla nel Regolamento di condominio e nelle Tabelle Millesimali da redigere (senza escludere l'eventuale necessità di dover ricorrere ad atti notarili integrativi), perché senza di essa risulterebbe impossibile accedere all'interno del fabbricato e quindi alle unità di proprietà:

6 - --- **omissis** --- – Appartamento con Cantina al piano Interrato identificati in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 6 (tutte e due le unità immobiliari) (DTI Rep. n. 3509 del 29/10/2009 del Tribunale di Latina - atto Rep. n. 10130 del 12/11/2014 a rogito Dott. Nastri Michele, Notaio in Ercolano).

7 - --- **omissis** --- – Appartamento al piano Terra Rialzato con Cantina al piano Interrato identificati in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 4 (tutte e due le unità immobiliari) (DTI Rep. n. 1529 del 27/04/2005 del Tribunale di Latina - atto Rep. n. 29749 del 17/03/2008 a rogito Dott.ssa Grimaldi Errica Enesta, Notaio in Formia).

In conclusione, si ritiene che il CF (in sostituzione di --- omissis ---), in adempimento alle previsioni di cui agli atti originari di compravendita, debba provvedere (a cura e spese dei condomini) alla redazione e deposito del Regolamento di Condominio nel cui ambito disciplinare la servitù di passaggio sulla corte a favore di tutti i condomini (sicuramente pedonale – carrabile obbligatoriamente solo per --- omissis ---). O comunque, atteso che una versione del Regolamento sembrerebbe essere stata già predisposta dall'Amministratore del Condominio, il CF dovrebbe avere il potere di regolamentare la servitù di passaggio sulla corte nell'ambito di tale Regolamento.

3) Verifica delle tabelle millesimali in corso di redazione per il fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B

Come già anticipato nella prima relazione interlocutoria del 30/05/2017 e nella nota pec del 27/09/2017 (Allegato 3), le Tabelle Millesimali proposte dall'Amministratore del Condominio e fornite dal CF devono essere aggiornate in quanto:

- deve essere inserita la Cantina al piano Interrato attualmente di proprietà dei Sigg. --- omissis --- e --- omissis ---, identificata in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 1;
- deve essere inserito il posto auto al piano Terra attualmente di proprietà della Sig.ra --- omissis ---, ubicato sulla corte ma non identificato catastalmente in quanto oggetto di frazionamento ancora da effettuare;
- deve essere eliminato il Garage al piano Interrato afferente ad un fabbricato confinante (part. 912 sub 12) ma accessibile esclusivamente dalla rampa ubicata sulla corte del fabbricato de quo, per le motivazioni e con le condizioni già riferite (Allegato 3).
- la corte (di pertinenza effettiva del fabbricato) deve essere considerata per la minor estensione che deriverà dai frazionamenti che dovranno essere effettuati per tener conto della potenziale fruibilità di porzioni della stessa, come meglio rappresentato al successivo capitolo 5.2.

4) Intervento di eliminazione delle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento di proprietà della Curatela al primo piano del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B e di ripristino dello stato dei luoghi

Come già riferito in premessa, in data 12/01/2019 è stato effettuato un

sopralluogo insieme alla ditta incaricata dei lavori presso l'appartamento al piano Primo di proprietà della Curatela, identificato in CF al foglio n. 34, part. 562 sub 5 (da dove origina l'infiltrazione) e presso il sottostante appartamento al piano Terra Rialzato di proprietà della Sig.ra --- omissis ---, identificato in CF al foglio n. 34, part. n. 562 sub 3 (che subisce l'infiltrazione). La ditta ha provveduto alla individuazione della causa delle infiltrazioni (perdita dalla tubazione di scarico delle acque reflue in corrispondenza del wc del bagno dell'appartamento di proprietà del fallimento) ed alla sostituzione del tratto di tubazione danneggiato, ripristinando contestualmente lo stato dei luoghi dell'appartamento sovrastante.

In merito al ripristino dello stato dei luoghi del sottostante appartamento al piano terra rialzato, la ditta incaricata aveva concordato con la proprietà di aspettare qualche giorno per poter accertare che, una volta ripreso il regolare funzionamento dello scarico del bagno superiore, effettivamente non sussistesse più alcuna perdita. Al riguardo con nota e-mail del 11/04/2019 la ditta incaricata ha comunicato di aver provveduto al completamento dei suddetti lavori dei ripristino.

5) Descrizione, identificazione catastale, verifica della situazione edilizio-urbanistica e stima degli immobili

Relativamente ai criteri di stima, i **beni immobili** vengono valutati a prezzo di mercato, con l'attribuzione agli stessi del più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione di compravendita; la stima viene condotta con il criterio sintetico-comparativo, utilizzando i parametri unitari più diffusi, vale a dire, nella fattispecie, il **mq** di superficie lorda.

La stima viene effettuata tenendo conto della localizzazione, della dimensione e dell'utilizzo degli immobili, della destinazione dell'area, dei vincoli, dell'accessibilità, della presenza di servizi pubblici nelle vicinanze, dello stato di realizzazione e conservazione, degli impianti di servizio presenti.

Il valore viene determinato sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato, con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari, accertata la destinazione degli immobili, visti i più recenti valori dell'O.M.I. forniti dall'Agenzia del Territorio per le zone in questione e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga ovvero più attinente per i fabbricati, tenuto conto dello stato di conservazione dei beni e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia in caso di manufatti abusivi. Per eventuali situazioni particolari si rimanda a quanto riportato per il singolo Immobile.

5.1) Locale deposito con lastrico solare di pertinenza ubicato al 2° piano (copertura) del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B

Descrizione ed identificazione catastale

L'unità immobiliare è costituita da un monolocale di superficie utile complessiva pari a circa 16 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 21 mq), con un lastrico solare perimetrale di pertinenza esclusiva di superficie utile pari a circa 280 mq corrispondente alla superficie lorda commerciale (Foto 01-02), confinante internamente con i quattro lati del vano scala ed esternamente con affaccio sulla corte del fabbricato per due lati e su via Ancona per un lato, salvo altri (vedasi rilievo in Allegato 12).

L'unità è attualmente identificata in **C.F. al foglio n° 34, particella n° 562**

sub 8, Categoria C/2, Consistenza 18 mq, Rendita Catastale € 36,26 (Allegato 13).

Il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare in esame è raggiungibile da via Garibaldi; dal cancello pedonale e carrabile al civico n. 29/B si entra nella corte perimetrale (oggetto del successivo capitolo 5.2), attraversata la quale si giunge al portoncino di ingresso allo stabile, in alluminio e vetro (Foto 03-04).

L'edificio, sito in una zona orografica in forte pendenza, si sviluppa complessivamente su sei piani oltre al piano di copertura, tutti fuori terra dal lato SE di via Ancona, mentre solo gli ultimi due oltre la copertura risultano fuori terra dal lato NW di via Garibaldi (Foto 04-05-06). Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, con copertura piana a lastrico solare. L'esterno presenta pareti tutte rivestite in ceramica fatta eccezione per i due piani terra e primo accessibili da via Ancona, per i prospetti laterali del piano interrato accessibile da via Garibaldi, per le fasce orizzontali marcapiano dei solai e per le fasce verticali in corrispondenza delle finestre, dove le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione (distacco di parti di rivestimento dalle pareti, distacco di laterizi dall'intradosso del solaio del lastrico solare, ecc.) e necessita di un urgente intervento di risanamento (Foto 06-07-08-09).

Dall'ingresso al corpo scala, privo di ascensore, occorre salire per giungere al secondo piano di copertura (terzo piano relativo da via Garibaldi, settimo piano in assoluto dell'intero fabbricato) dove è ubicato il deposito (costituito da un monocale) nel quale si entra attraverso una porta in legno.

Internamente il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura di tipo civile, mentre il pavimento è in ceramica; gli infissi esterni sono costituiti da una piccola finestra in legno e vetro e da una porta finestra in legno e vetro con persiana esterna in legno a doppia anta scorrevole (Foto 1). L'altezza interna è pari a m 2,20.

Perimetralmente al deposito si sviluppa una estesa terrazza accessibile dal pianerottolo di arrivo al piano del corpo scala attraverso due porte in legno. La terrazza è delimitata esternamente alla base da un cordolo in c.a sormontato da una ringhiera metallica; oltre la ringhiera di protezione il solaio prosegue su tutti i lati in aggetto a formare l'ampio cornicione dell'intero edificio (Foto 10). Il pavimento del terrazzo è in gres ma, in considerazione delle condizioni fatiscenti in cui versava e che provocava infiltrazioni nel sottostante appartamento, è stato rivestito (nel corso dell'intervento di messa in sicurezza di cui al capitolo 1) con malta impermeabilizzante costituita da guaina liquida bicomponente non armata; lo stesso tipo di guaina è stato spalmato sul tetto piano di copertura del locale deposito (Foto 11). A livello impiantistico è presente solamente l'impianto elettrico.

Attualmente sia il locale deposito che il lastrico solare versano in uno stato di conservazione mediocre con necessità di un urgente intervento di risanamento, atteso che il rivestimento dell'estradosso con la guaina liquida è stato finalizzato esclusivamente ad impedire le infiltrazioni nel sottostante appartamento.

Il rilievo fotografico del presente immobile è riportato in Allegato 39.

Situazione edilizio-urbanistica

L'edificio ricade nel centro urbano di Gaeta (LT) in località Serapo, in zona di completamento B - sottozona B2 del vigente PRG approvato con D.G.R. n. 1498 del 10/10/1973. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico rientrando in zona Ir – *“Tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico”* del Piano Territoriale Paesistico n. 14 (PTP 14), disciplinata dall'art. 37 delle relative NTA. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007, l'area, pur ricadendo in zona definita tra le *“aree urbanizzate del PTPR”*, è gravata da vincoli ricognitivi di legge e dichiarativi ex artt. 134-136 del D.lgs. n. 42/2004, già vigenti alla data di adozione del PTPR (DM 17/05/1956 e DM 22/05/1985).

Il fabbricato è stato originariamente costruito in virtù di Licenza Edilizia n° 161 del 27/09/1966 successivamente rinnovata il 24/03/1967 (Allegato 14). Per esso è stata altresì rilasciato il certificato di abitabilità n. 283 del 14/10/1969 (Allegato 15).

L'unità immobiliare, pur rispettando grosso modo la forma, risulta sostanzialmente difforme rispetto al progetto allegato (Allegato 16) al sopra richiamati titolo edilizio, in termini di diversa sagoma, superficie e volume del locale deposito, diversa posizione degli infissi esterni del locale stesso, diversa forma ed ingombro del corpo scala, maggiore estensione del lastrico solare. La situazione si ritiene comunque sanabile eventualmente solo ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i., con un onere complessivo (Os) valutato presuntivamente pari ad Euro 13.500,00 di cui Euro 2.800,00 per spese tecniche, Euro 500,00 per spese amministrative, Euro 10.200,00 per saldo oblazione, oneri e danno ambientale, salvo ulteriori

spese. Si evidenzia comunque che tale onere è del tutto presunto in quanto il citato comma 2 dell'art. 34 dispone che la sanzione è pari al doppio del valore venale che dovrà essere determinato a cura dell'agenzia del territorio. Si ritiene comunque indispensabile al riguardo che gli interessati, preventivamente all'eventuale acquisto dell'immobile, procedano ad ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione di quanto sopra riportato, acquisendo altresì una specifica attestazione formale da parte dell'ufficio stesso.

Sotto l'aspetto catastale invece l'attuale situazione distributiva è sostanzialmente conforme alla rappresentazione planimetrica in atti (Allegato 17), ma si rileva che risulta accatastata solamente la porzione di lastrico solare immediatamente circostante al locale deposito, mentre la restante superficie, pur di proprietà della Curatela, non viene riportata nella planimetria catastale.

Preliminarmente alla predisposizione del DTI dovrà dunque provvedersi all'aggiornamento della suddetta planimetria (estendendo la rappresentazione all'intero piano di copertura), anche al fine di rendere l'attestazione di conformità planimetrica catastale ai sensi della L. n° 52/1985 c.s.m.i..

Vi è inoltre da aggiungere che, in esito alle verifiche effettuate, il corpo scala non risulta individuato catastalmente; sarebbe dunque opportuno che lo stesso venisse identificato come unità immobiliare autonoma con l'assegnazione di un proprio subalterno, ovviamente da accatastare come Bene Comune Non Censibile (BCNC) a tutte le altre unità immobiliari del fabbricato.

Stima

Si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui trattasi un valore di mercato unitario (Vmu), corrispondente al diritto di piena proprietà (PP), comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computati specificatamente, stimato come segue:

Locale deposito: $V_{mu'} = 300,00 \text{ €/mq}$

Lastrico solare: $V_{mu''} = 150,00 \text{ €/mq}$

Valore commerciale complessivo (Vcc):

$(21 \text{ mq} \times V_{mu'}) + (280 \text{ mq} \times V_{mu''}) - Os$

Vcc = € 34.800,00

5.2) Corte esterna di pertinenza del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Garibaldi n. 29/B

Descrizione ed identificazione catastale

L'unità immobiliare è costituita da un'area scoperta di superficie complessiva pari a circa 630 mq, confinante con via Garibaldi sul lato NW, con via Ancona sul lato SE, con il fabbricato di cui alla part. 562 su due lati, con le part. 626-912-951-1342-1536-1624-1625, salvo altri (vedasi estratto di mappa catastale in Allegato 18).

L'unità è attualmente identificata in C.T. al **foglio n° 34, particella n° 1617**, Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 630 mq, RD € 15,62, RA € 10,74 (Allegato 19).

L'area nel suo complesso costituisce corte del fabbricato già descritto al capitolo 5.1 e può essere considerata suddivisa distributivamente e funzionalmente in sette porzioni autonome di seguito individuate e descritte, sfalsate su piani e quote diverse, come meglio evidenziate con colore arancione ed identificate con numerazione da 1 a 7 nello stralcio planimetrico

catastale riportato in Allegato 20.

Ognuna delle sette porzioni è suscettibile di fruizione autonoma e può quindi essere alienata separatamente dalle altre; sarà comunque necessario procedere, preliminarmente alla vendita, al frazionamento dell'area per l'esatta ed univoca identificazione catastale delle singole porzioni.

1) Area di circa 46 mq ubicata ad una quota leggermente rialzata dal piano stradale di via Ancona. Rappresenta la corte di pertinenza esterna dell'unità immobiliare di cui al successivo capitolo 5.3, insieme ad un'area più ampia con la quale si trova senza soluzione di continuità (part. 1342 e 1529/parte), completamente recintata e con accesso possibile solo attraverso due cancelli pedonali ed un cancello carrabile su via Ancona. La superficie (della porzione 1 della part. 1617) è completamente pavimentata (Foto 12-13-14-15). Tale porzione dovrebbe essere posta in vendita congiuntamente all'unità immobiliare di cui al successivo capitolo 5.3 ed alla restante corte della stessa con la quale si trova senza soluzione di continuità.

2) Area di circa 57 mq ubicata alla quota del piano interrato del fabbricato lato proprietà --- omissis ---. Rappresenta una porzione di corte esterna del fabbricato accessibile esclusivamente attraverso una rudimentale porta in legno dal disimpegno delle cantine al piano interrato; la stessa risulta attualmente parzialmente occupata con un ampliamento del terrazzo di pertinenza del condomino --- omissis ---, e probabilmente tale soggetto potrebbe essere l'unico concretamente interessato al relativo acquisto. La superficie (della porzione 2 della part. 1617) è quasi tutta pavimentata tranne una piccola fascia lungo la recinzione lato SW dove vi è un'aiuola interessata anche dalla presenza di due piante ornamentali (Foto 16-

17-18-19).

3) Area di circa 39 mq ubicata alla quota del piano seminterrato del fabbricato lato proprietà --- omissis --- e --- omissis ---. Rappresenta una porzione di corte esterna del fabbricato accessibile esclusivamente dalla proprietà dei condomini appena sopra citati e risulta attualmente interamente occupata dai medesimi come terrazzo di pertinenza della propria abitazione, e probabilmente tali soggetti potrebbero essere gli unici concretamente interessati al relativo acquisto. La superficie (della porzione 3 della part. 1617) è quasi tutta pavimentata tranne una piccola porzione lungo la recinzione lato NW, curata a verde (Foto 20-21).

4) Area di circa 338 mq suddivisa su due piani orizzontali diversi raccordati da una rampa di scale: quello più elevato occupa la porzione NE ed è posto alla medesima quota del piano stradale di via Garibaldi (trovandosi tra l'altro senza soluzione di continuità con la porzione 6 successivamente descritta), mentre quello più basso occupa la porzione SW ed è posto alla quota del pianerottolo di ingresso al corpo scala del fabbricato. Rappresenta la corte di pertinenza vera e propria del fabbricato, unica a consentire l'accesso alle unità immobiliari dell'edificio, completamente recintata e con accesso possibile solo attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile su via Garibaldi. Il Condominio nella sua interezza probabilmente potrebbe essere l'unico soggetto concretamente interessato al relativo acquisto. La superficie (della porzione 4 della part. 1617) è quasi tutta pavimentata tranne alcune aiuole dove sono messe a dimora piante ornamentali; nella zona ribassata sono altresì presenti due piante ad alto fusto (Foto 03-04-22-23-24-25-26).

5) Area di circa 15 mq ubicata alla quota del piano seminterrato del

fabbricato lato proprietà --- omissis ---. Rappresenta una porzione di corte esterna del fabbricato accessibile esclusivamente dalla proprietà del condomino appena sopra citato e risulta attualmente interamente occupata dal medesimo come terrazzo di pertinenza della propria abitazione, e probabilmente tale soggetto potrebbe essere l'unico concretamente interessato al relativo acquisto. La superficie (della porzione 5 della part. 1617) è in parte pavimentata ed in parte occupata da una aiuola curata a verde (Foto 27-28).

6) Area di circa 125 mq suddivisa su due piani diversi: uno orizzontale che occupa la porzione SW ed è posto alla medesima quota del piano stradale di via Garibaldi (trovandosi tra l'altro senza soluzione di continuità con la porzione 4 precedentemente descritta), ed uno inclinato, occupante la porzione NE, che parte dal suddetto piano orizzontale e conduce al locale garage al piano interrato ubicato al di sotto della corte pavimentata esterna del limitrofo fabbricato di cui alla part. 912, costituendone in sostanza la rampa di accesso, unico tra l'altro possibile. La porzione è completamente recintata e l'accesso è possibile solo attraverso un cancello carrabile su via Garibaldi. La superficie (della porzione 6 della part. 1617) è quasi tutta pavimentata tranne alcune aiuole dove sono messe a dimora piante ornamentali (Foto 29-30). Il proprietario di tale locale garage (insieme al titolare del posto auto di cui al successivo punto 7) probabilmente potrebbero essere gli unici soggetti concretamente interessati al relativo acquisto; se il titolare del posto auto di cui al successivo punto 7 non fosse interessato all'acquisto, su tale porzione della corte dovrebbe comunque gravare una servitù di passaggio a favore del posto auto. Comunque il garage di cui trattasi risulta nella disponibilità della Curatela e costituisce l'immobile di cui

al punto 3 della Relazione di Stima del 30/05/2016 del precedente CTU Geom. Gigli.

7) Area di circa 10 mq posta su un piano inclinato senza soluzione di continuità con la rampa di accesso descritta al precedente punto 6 (adiacente al locale garage al piano seminterrato ubicato al di sotto della corte pavimentata esterna del limitrofo fabbricato di cui alla part. 912); rappresenta il posto auto di proprietà del condomino --- omissis --- e l'accesso è possibile solo attraverso la rampa sopra descritta. Tale porzione è l'unica (delle sette individuate) a non dover essere venduta in quanto già di proprietà di un soggetto diverso dalla Curatela. La superficie (della porzione 7 della part. 1617) è interamente pavimentata (Foto 31).

Il rilievo fotografico del presente immobile è riportato in Allegato 39.

Situazione edilizio-urbanistica

Si rimanda a quanto già esaurientemente illustrato al precedente capitolo 5.1.

Stima

Si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui trattasi un valore di mercato unitario (Vmu), corrispondente al diritto di piena proprietà (PP), comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computati specificatamente, stimato come segue:

Corte: $V_{mu} = 40,00\text{€}/\text{mq}$

Valore commerciale complessivo (Vcc):

porzione 1: $V_{cc} = 46 \text{ mq} \times V_{mu} = \text{€ } 1.840,00$

porzione 2: $V_{cc} = 57 \text{ mq} \times V_{mu} = \text{€ } 2.280,00$

porzione 3: $V_{cc} = 39 \text{ mq} \times V_{mu} = \text{€ } 1.560,00$

porzione 4: $V_{cc} = 338 \text{ mq} \times V_{mu} = \text{€ } 13.520,00$

porzione 5: $V_{cc} = 15 \text{ mq} \times V_{mu} = \text{€ } 600,00$

porzione 6: $V_{cc} = 125 \text{ mq} \times V_{mu} = \text{€ } 5.000,00$

La stima è suscettibile di lieve variazione in funzione della effettiva estensione della superficie di ciascuna porzione, che potrà essere determinata con maggior precisione solo all'esito del frazionamento.

5.3) Unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Ancona n. 27

Descrizione ed identificazione catastale

L'unità immobiliare è costituita da un plurilocale allo stato grezzo in corso di completa ristrutturazione con futura destinazione si presume a servizi di interesse collettivo, di superficie lorda commerciale utile complessiva pari a circa 360 mq (ricavata per approssimazione dal rilievo reperito a corredo delle relative pratiche di condono esistenti – Allegato 26 - allo stato non è possibile determinare quella che sarà la superficie utile complessiva, attesa la condizione in cui versa l'unità e quindi la difficoltà nell'eseguire il rilievo), con una corte perimetrale di pertinenza (in comune con l'immobile di cui al successivo capitolo 5.4) di superficie utile pari a circa 366 mq (della quale fa parte integrante la porzione 1 della part. 1617 descritta al precedente capitolo 5.2), confinante con terrapieno sul lato NW, con via Ancona su lato SE, con la part. 626, salvo altri (vedasi stralcio di elaborato planimetrico catastale in Allegato 20, dove la corte è evidenziata in verde ed indicata con la lettera A). L'unità è attualmente identificata in **C.F. al foglio n° 34, particella n° 912 sub 3**, Categoria B/5, Classe 2, Consistenza 1215 mc, Superficie Catastale 268 mq, Rendita Catastale € 1.568,74 (Allegato 21). La corte è identificata in **C.T. al foglio n° 34, particella n° 1617/parte** (la porzione 1 descritta al

precedente capitolo 5.2, di superficie pari a circa 46 mq), **particella n. 1342**, Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 210 mq, RD € 5,21, RA € 3,58 (Allegato 22), **particella n. 1529/parte**, Qualità Orto Irriguo Classe U, Superficie circa 110 mq, RD € 63,26, RA € 19,77 (Reddito riferito all'intera particella) (Allegato 23).

Prima della vendita sarà opportuno provvedere alla voltura catastale dell'unità, che risulta ancora intestata alla --- omissis ---, previa trascrizione dell'atto traslativo (Sentenza od altro).

Sarà inoltre necessario procedere, sempre preliminarmente alla vendita, al frazionamento dell'area della part. 1529 per l'esatta ed univoca identificazione catastale della porzione inglobata nella corte.

Il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare in esame è raggiungibile da via Ancona; da un cancelletto pedonale presumibilmente affacciato sulla corte del confinante edificio di cui alla part. 626 e dal cancello pedonale e carrabile al civico n. 27 si entra nella corte perimetrale, attraversata la quale si giunge ai vari ingressi di cui è dotata l'unità immobiliare.

L'edificio, sito in una zona orografica in forte pendenza, si sviluppa complessivamente su sei piani oltre al piano di copertura, tutti fuori terra dal lato SE di via Ancona, mentre solo gli ultimi due oltre la copertura risultano fuori terra dal lato NW di via Garibaldi (Foto 04-05-06). Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, con copertura piana a lastrico solare. L'esterno presenta pareti tutte rivestite in ceramica fatta eccezione per i due piani terra e primo accessibili da via Ancona, per i prospetti laterali del piano interrato accessibile da via Garibaldi, per le fasce orizzontali marcapiano dei solai e per le fasce verticali in corrispondenza

delle finestre, dove le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione (distacco di parti di rivestimento dalle pareti, distacco di laterizi dall'intradosso del solaio del lastrico solare, ecc.) e necessita di un urgente intervento di risanamento (Foto 06-07-08-09).

La corte, senza soluzione di continuità con la part. 1617/parte (la porzione 1 descritta al precedente capitolo 5.2), è leggermente rialzata rispetto al piano stradale di via Ancona e completamente recintata. La superficie è quasi interamente pavimentata tranne alcune aiuole attualmente in stato di abbandono e completamente invase da vegetazione arbustiva.

L'ingresso all'unità è possibile attraverso alcune porte finestre in alluminio e vetro che si affacciano direttamente sulla corte. Dall'esterno l'unità appare in buono stato, in quanto risultano installati tutti gli infissi esterni costituiti da finestre in alluminio e vetro e persiane in alluminio, ma l'interno risulta in fase di completa ristrutturazione e si presenta come un cantiere aperto (fermo comunque da tempo ed in stato di abbandono), con nuove tramezzature realizzate ma prive di intonaco, pavimenti, impianti, infissi interni e rifiniture tutti ancora da eseguire (Foto 12-13-14-32-33-34-35-36). Durante i lavori di ristrutturazione è stato tra l'altro già ricavato un foro sul solaio del soffitto, probabilmente per posizionare una scala di collegamento con il piano superiore. L'altezza interna è pari a m 3,25.

Il rilievo fotografico del presente immobile è riportato in Allegato 39.

Situazione edilizio-urbanistica

L'immobile ricade nel centro urbano di Gaeta (LT) in località Serapo, in zona di completamento B - sottozona B2 del vigente PRG approvato con D.G.R. n.

1498 del 10/10/1973. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico rientrando in zona Ir – *“Tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico”* del Piano Territoriale Paesistico n. 14 (PTP 14), disciplinata dall'art. 37 delle relative NTA. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007, l'area, pur ricadendo in zona definita tra le *“aree urbanizzate del PTPR”*, è gravata da vincoli ricognitivi di legge e dichiarativi ex artt. 134-136 del D.lgs. n. 42/2004, già vigenti alla data di adozione del PTPR (DM 17/05/1956 e DM 22/05/1985).

L'immobile al piano terra è stato realizzato alla fine degli anni '60 al piede SE di un pendio, insieme ad un ulteriore piano superiore. Al di sopra di tali due piani sono stati poi costruiti in sopra elevazione, contestualmente, due edifici sulla base di Licenze Edilizie n. 161 del 27/09/1966 successivamente rinnovata il 24/03/1967 (Allegato 14) e n. 162 del 27/09/1966 successivamente rinnovata il 14/03/1967 (Allegato 24); entrambi tali titoli edilizi non prevedevano comunque la presenza dei due piani di cui trattasi.

Nonostante l'illegittimità edilizia il Comune di Gaeta ha deciso, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 277 del 08/06/1971, di utilizzare in locazione tali immobili per adibirli a scuola elementare, previa esecuzione di lavori di adeguamento, con decorrenza dal 01/09/1971.

In data 01/04/1986 è stata presentata da parte di --- omissis --- istanza di condono ex L. n. 47/1985, acquisita in atti con prot. n. 10241 (pratica n. 1131/S), per la sanatoria edilizia di entrambi gli immobili con destinazione ad attività scolastica.

L'utilizzo degli immobili come sede di scuola elementare si è protratto fino

all'inizio degli anni 2000; subito dopo la proprietà (con la --- omissis --- S.r.l. nel frattempo subentrata a --- omissis --- in virtù di atto di compravendita Rep. n. 40958 del 11/12/1991 a rogito Dott. Fuccillo Guido, Notaio in Formia), ha avviati dei lavori di ristrutturazione, mai completati, per il ripristino della originaria destinazione residenziale.

In data 10/12/2004 è stata presentata da parte della --- omissis --- istanza di condono ex L. n. 326/2003, acquisita in atti con prot. n. 48255 (pratica n. 427/B), per la sanatoria edilizia di entrambi gli immobili con destinazione residenziale.

I procedimenti inerenti le due pratiche di condono si sono prolungati nel tempo con vicende alterne fino a concludersi con l'emissione, da parte del Comune di Gaeta, di un provvedimento unico (riguardante entrambe le pratiche) di diniego di sanatoria edilizia prot. n. 31602 del 22/06/2017 (Allegato 25) motivato da carenza documentale per la pratica n. 1131/S e da improcedibilità per la pratica n. 427/B.

L'unità immobiliare risulta allo stato attuale sostanzialmente difforme, in termini di distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto presentato a corredo della pratica di condono n. 1131/S (Allegato 26), mentre non si può esprimere alcun parere sulla eventuale conformità rispetto al progetto a corredo della pratica di condono n. 427/B in quanto non rinvenuto agli atti del Comune.

La situazione si ritiene comunque sanabile quantomeno con destinazione a servizi di interesse collettivo, con ripresentazione di relativa istanza da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i. (ex art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985), atteso che le ragioni del

credito sono sorte anteriormente alla data di emissione del provvedimento di diniego; la sanabilità si ritiene inoltre eventualmente perseguibile anche solo ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i.. L'onere complessivo (Os) per la sanatoria non si ritiene attualmente quantificabile, attesa la complessità della situazione procedurale; al riguardo si evidenzia dunque la necessità che vengano disposti, preventivamente non solo all'eventuale acquisto dell'immobile ma anche alla predisposizione della procedura di vendita, ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione di quanto sopra riportato.

Anche sotto l'aspetto catastale l'attuale situazione distributiva è sostanzialmente difforme dalla rappresentazione planimetrica in atti (Allegato 27), atteso che quest'ultima riporta l'immobile ancora nella sua precedente destinazione ad attività scolastica, prima dei lavori di completa ristrutturazione per ripristino della originaria destinazione d'uso residenziale. Preliminarmente alla predisposizione del DTI dovrà dunque provvedersi all'aggiornamento della situazione catastale provvedendo all'accorpamento della corte di pertinenza esterna ed all'accatastamento dell'immobile più propriamente in categoria F/4 come unità in corso di definizione, o come meglio potrà essere definito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio. La corte inoltre è opportuno che venga attualmente accatastata (in attesa della definizione delle unità immobiliari) come Bene Comune Non Censibile sia all'immobile di cui al presente capitolo 5.3 sia all'immobile di cui al successivo capitolo 5.4, atteso che l'accesso ad entrambi può avvenire esclusivamente attraverso la corte stessa.

Si evidenzia infine, per gli eventuali ulteriori adempimenti di competenza della Curatela, che all'esito del frazionamento della part. 1529, la porzione residua (non accorpata alla corte), seppur destinata ed attualmente utilizzata come sede di viabilità (via Ancona) resterà in capo a --- omissis --- (quanto meno sulla base dell'attuale intestazione catastale, comunque non probatoria ai fini della effettiva proprietà).

Stima

Per l'immobile, in considerazione che attualmente versa in uno stato di definizione con lavori in corso (e sospesi) di completa ristrutturazione, verrà assegnato un valore alla suscettibilità edilizia dello stesso. La corte inoltre verrà considerata al netto della porzione 1 già descritta e stimata al precedente capitolo 5.2; il valore della stessa è opportuno comunque che venga abbinato all'immobile de quo per la sola quota del 50%, residuando l'analoga quota residua del 50% in abbinamento con l'altro immobile di cui al successivo capitolo 5.4.

Si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui trattasi un valore di mercato unitario (Vmu), corrispondente al diritto di piena proprietà (PP), comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computati specificatamente, stimato come segue:

Immobile in fase di ristrutturazione: $V_{mu}' = 800,00 \text{ €/mq}$

Corte: $V_{mu}'' = 40,00 \text{ €/mq}$

Valore commerciale complessivo (Vcc):

$(360 \text{ mq} \times V_{mu}') + (320 \text{ mq} \times V_{mu}'')/2 - O_s$

Vcc = € 294.400,00 - Os

Il valore effettivo stimato potrà essere definito solo dopo la determinazione di

Os, in esito agli ulteriori accertamenti e verifiche da effettuare presso il competente ufficio tecnico comunale come sopra rappresentato. L'eventuale indeterminazione di Os alla luce dello stato attuale in cui si trova l'immobile potrebbe indurre a ribassare ulteriormente il valore unitario considerato per tener conto della aleatorietà dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia, a proprio esclusivo rischio.

5.4) Unità immobiliare ubicata al primo piano del fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Ancona n. 27

Descrizione ed identificazione catastale

L'unità immobiliare è costituita da un plurilocale allo stato grezzo in corso di completa ristrutturazione con futura destinazione si presume a servizi di interesse collettivo, di superficie lorda commerciale utile complessiva pari a circa 380 mq (ricavata per approssimazione dal rilievo reperito a corredo delle relative pratiche di condono esistenti – Allegato 29 - allo stato non è possibile determinare quella che sarà la superficie utile complessiva, attesa la condizione in cui versa l'unità e quindi la difficoltà nell'eseguire il rilievo), con una corte perimetrale di pertinenza (in comune con l'immobile di cui al precedente capitolo 5.3) di superficie utile pari a circa 366 mq (della quale fa parte integrante la porzione 1 della part. 1617 descritta al precedente capitolo 5.2), confinante con terrapieno sul lato NW, con affaccio su via Ancona su lato SE, sulla part. 626, salvo altri (vedasi stralcio di elaborato planimetrico catastale in Allegato 20, dove la corte è evidenziata in verde ed indicata con la lettera A).

L'unità è attualmente identificata in **C.F. al foglio n° 34, particella n° 912 sub 6**, Categoria B/5, Classe 2, Consistenza 1215 mc, Superficie Catastale

268 mq, Rendita Catastale € 1.568,74 (Allegato 28). La corte è identificata in **C.T. al foglio n° 34, particella n° 1617/parte** (la porzione 1 descritta al precedente capitolo 5.2, di superficie pari a circa 46 mq), **particella n. 1342**, Qualità Vigneto Classe 1, Superficie 210 mq, RD € 5,21, RA € 3,58 (Allegato 22), **particella n. 1529/parte**, Qualità Orto Irriguo Classe U, Superficie circa 110 mq, RD € 63,26, RA € 19,77 (Reddito riferito all'intera particella) (Allegato 23).

Prima della vendita sarà opportuno provvedere alla voltura catastale dell'unità, che risulta ancora intestata alla --- omissis ---, previa trascrizione dell'atto traslativo (Sentenza od altro).

Sarà inoltre necessario procedere, sempre preliminarmente alla vendita, al frazionamento dell'area della part. 1529 per l'esatta ed univoca identificazione catastale della porzione inglobata nella corte.

Il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare in esame è raggiungibile da via Ancona; da un cancelletto pedonale presumibilmente affacciato sulla corte del confinante edificio di cui alla part. 626 e dal cancello pedonale e carrabile al civico n. 27 si entra nella corte perimetrale, attraversata la quale si giunge ai due corpi di scala esterni che conducono all'unità immobiliare al primo piano.

L'edificio, sito in una zona orografica in forte pendenza, si sviluppa complessivamente su sei piani oltre al piano di copertura, tutti fuori terra dal lato SE di via Ancona, mentre solo gli ultimi due oltre la copertura risultano fuori terra dal lato NW di via Garibaldi (Foto 04-05-06). Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, con copertura piana a lastrico solare. L'esterno presenta pareti tutte rivestite in ceramica fatta

eccezione per i due piani terra e primo accessibili da via Ancona, per i prospetti laterali del piano interrato accessibile da via Garibaldi, per le fasce orizzontali marcapiano dei solai e per le fasce verticali in corrispondenza delle finestre, dove le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione (distacco di parti di rivestimento dalle pareti, distacco di laterizi dall'intradosso del solaio del lastrico solare, ecc.) e necessita di un urgente intervento di risanamento (Foto 06-07-08-09).

La corte, senza soluzione di continuità con la part. 1617/parte (la porzione 1 descritta al precedente capitolo 5.2), è leggermente rialzata rispetto al piano stradale di via Ancona e completamente recintata. La superficie è quasi interamente pavimentata tranne alcune aiuole attualmente in stato di abbandono e completamente invase da vegetazione arbustiva.

L'ingresso all'unità è possibile attraverso le porte finestre in alluminio e vetro che si affacciano sul pianerottolo di arrivo dei corpi scala. Dall'esterno l'unità appare in buono stato, in quanto risultano installati tutti gli infissi esterni costituiti da finestre in alluminio e vetro e persiane in alluminio, ma l'interno risulta in fase di completa ristrutturazione e si presenta come un cantiere aperto (fermo comunque da tempo ed in stato di abbandono), con nuove tramezzature realizzate ma prive di intonaco, pavimenti, impianti, infissi interni e rifiniture tutti ancora da eseguire (Foto 37-38-39-40). Durante i lavori di ristrutturazione è stato tra l'altro già ricavato un foro sul solaio del pavimento, probabilmente per posizionare una scala di collegamento con il piano inferiore. L'altezza interna è pari a m 3,25.

Il rilievo fotografico del presente immobile è riportato in Allegato 39.

Situazione edilizio-urbanistica

L'immobile ricade nel centro urbano di Gaeta (LT) in località Serapo, in zona di completamento B - sottozona B2 del vigente PRG approvato con D.G.R. n. 1498 del 10/10/1973. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico rientrando in zona Ir – *“Tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico”* del Piano Territoriale Paesistico n. 14 (PTP 14), disciplinata dall'art. 37 delle relative NTA. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007, l'area, pur ricadendo in zona definita tra le *“aree urbanizzate del PTPR”*, è gravata da vincoli ricognitivi di legge e dichiarativi ex artt. 134-136 del D.lgs. n. 42/2004, già vigenti alla data di adozione del PTPR (DM 17/05/1956 e DM 22/05/1985).

L'immobile al primo piano è stato realizzato alla fine degli anni '60 al piede SE di un pendio, insieme ad un ulteriore piano sottostante. Al di sopra di tali due piani sono stati poi costruiti in sopra elevazione, contestualmente, due edifici sulla base di Licenze Edilizie n. 161 del 27/09/1966 successivamente rinnovata il 24/03/1967 (Allegato 14) e n. 162 del 27/09/1966 successivamente rinnovata il 14/03/1967 (Allegato 24); entrambi tali titoli edilizi non prevedevano comunque la presenza dei due piani di cui trattasi.

Nonostante l'illegittimità edilizia il Comune di Gaeta ha deciso, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 277 del 08/06/1971, di utilizzare in locazione tali immobili per adibirli a scuola elementare, previa esecuzione di lavori di adeguamento, con decorrenza dal 01/09/1971.

In data 01/04/1986 è stata presentata da parte di --- omissis --- istanza di condono ex L. n. 47/1985, acquisita in atti con prot. n. 10241

(pratica n. 1131/S), per la sanatoria edilizia di entrambi gli immobili con destinazione ad attività scolastica.

L'utilizzo degli immobili come sede di scuola elementare si è protratto fino all'inizio degli anni 2000; subito dopo la proprietà (con la --- omissis --- S.r.l. nel frattempo subentrata a --- omissis --- in virtù di atto di compravendita Rep. n. 40958 del 11/12/1991 a rogito Dott. Fuccillo Guido, Notaio in Formia), ha avviati dei lavori di ristrutturazione, mai completati, per il ripristino della originaria destinazione residenziale.

In data 10/12/2004 è stata presentata da parte della --- omissis --- istanza di condono ex L. n. 326/2003, acquisita in atti con prot. n. 48255 (pratica n. 427/B), per la sanatoria edilizia di entrambi gli immobili con destinazione residenziale.

I procedimenti inerenti le due pratiche di condono si sono prolungati nel tempo con vicende alterne fino a concludersi con l'emissione, da parte del Comune di Gaeta, di un provvedimento unico (riguardante entrambe le pratiche) di diniego di sanatoria edilizia prot. n. 31602 del 22/06/2017 (Allegato 25) motivato da carenza documentale per la pratica n. 1131/S e da improcedibilità per la pratica n. 427/B.

L'unità immobiliare risulta allo stato attuale sostanzialmente difforme, in termini di distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto presentato a corredo della pratica di condono n. 1131/S (Allegato 29), mentre non si può esprimere alcun parere sulla eventuale conformità rispetto al progetto a corredo della pratica di condono n. 427/B in quanto non rinvenuto agli atti del Comune.

La situazione si ritiene comunque sanabile con destinazione quantomeno a

servizi di interesse collettivo, con ripresentazione di relativa istanza da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i. (ex art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985), atteso che le ragioni del credito sono sorte anteriormente alla data di emissione del provvedimento di diniego; la sanabilità si ritiene inoltre eventualmente perseguibile anche solo ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i.. L'onere complessivo (Os) per la sanatoria non si ritiene comunque attualmente quantificabile, attesa la complessità della situazione procedurale; al riguardo si evidenzia dunque la necessità che vengano disposti, preventivamente non solo all'eventuale acquisto dell'immobile ma anche alla predisposizione della procedura di vendita, ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione di quanto sopra riportato.

Anche sotto l'aspetto catastale l'attuale situazione distributiva è sostanzialmente difforme dalla rappresentazione planimetrica in atti (Allegato 30), atteso che quest'ultima riporta l'immobile ancora nella sua precedente destinazione ad attività scolastica, prima dei lavori di completa ristrutturazione per ripristino della originaria destinazione d'uso residenziale. Preliminarmente alla predisposizione del DTI dovrà dunque provvedersi all'aggiornamento della situazione catastale provvedendo all'accorpamento della corte di pertinenza esterna ed all'accatastamento dell'immobile più propriamente in categoria F/4 come unità in corso di definizione, o come meglio potrà essere definito dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio. La corte inoltre è opportuno che venga attualmente accatastata (in attesa della definizione delle unità immobiliari) come Bene Comune Non

Censibile sia all'immobile di cui al presente capitolo 5.4 sia all'immobile di cui al precedente capitolo 5.3, atteso che l'accesso ad entrambi può avvenire esclusivamente attraverso la corte stessa.

Stima

Per l'immobile, in considerazione che attualmente versa in uno stato di definizione con lavori in corso (e sospesi) di completa ristrutturazione, verrà assegnato un valore alla suscettibilità edilizia dello stesso. La corte inoltre verrà considerata al netto della porzione 1 già descritta e stimata al precedente capitolo 5.2; il valore della stessa è opportuno comunque che venga abbinato all'immobile de quo per la sola quota del 50%, residuando l'analoga quota residua del 50% in abbinamento con l'altro immobile di cui al precedente capitolo 5.3.

Si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui trattasi un valore di mercato unitario (Vmu), corrisponente al diritto di piena proprietà (PP), comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computati specificatamente, stimato come segue:

Immobile in fase di ristrutturazione: $V_{mu}' = 800,00 \text{ €/mq}$

Corte: $V_{mu}'' = 40,00 \text{ €/mq}$

Valore commerciale complessivo (Vcc):

$(380 \text{ mq} \times V_{mu}') + (320 \text{ mq} \times V_{mu}'')/2 - O_s$

Vcc = € 310.400,00 - Os

Il valore effettivo stimato potrà essere definito solo dopo la determinazione di O_s , in esito agli ulteriori accertamenti e verifiche da effettuare presso il competente ufficio tecnico comunale come sopra rappresentato. L'eventuale indeterminazione di O_s alla luce dello stato attuale in cui si trova l'immobile

potrebbe indurre a ribassare ulteriormente il valore unitario considerato per tener conto della aleatorietà dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia, a proprio esclusivo rischio.

5.5) Appartamento con annessa cantina appartenenti al fabbricato sito a Gaeta (LT) in via Rimini n. 21

Descrizione ed identificazione catastale

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina e due camere, per una superficie utile complessiva pari a circa 66 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 73 mq), con un piccolo giardino di pertinenza esclusiva di circa 12 mq, con annessa cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato di superficie utile complessiva pari a circa 5 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 6 mq), confinante con appartamento sub 2, corpo scala, via Rimini, affaccio su area di cui alla part. 38 su due lati, salvo altri, (rilievo in Allegato 31).

L'unità è attualmente identificata in **C.F. al foglio n° 34, particella n° 618 sub 1**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 95 mq, Rendita Catastale € 309,87 (Allegato 32).

Il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare in esame è raggiungibile da via Rimini; dalla sede stradale si accede direttamente alla piccola corte esterna condominiale pavimentata antistante il portoncino di ingresso allo stabile, in alluminio e vetro (Foto 03).

L'edificio, sito in una zona orografica pianeggiante, si sviluppa complessivamente su sei piani fuori terra oltre al piano di copertura ed al piano interrato adibito a garages e cantine. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, con copertura piana a lastrico

solare; sul lato E vi è una rampa che conduce al piano interrato sul retro dove si trovano gli accessi ai garages. L'esterno presenta pareti in parte rivestite in ceramica ed in parte intonacate e tinteggiate. L'edificio si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione (Foto 01-02-12-13).

Dall'ingresso al corpo scala, dotato anche di ascensore, si attraversa un androne comune che conduce direttamente all'appartamento, nel quale si entra attraverso un portoncino in legno; l'androne ha pareti (per un'altezza di circa 2,50 m) e pavimento rivestiti in marmo, mentre il soffitto e le restanti porzioni delle pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo civile (Foto 04-05).

Internamente il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura di tipo civile, fatta eccezione per le pareti del bagno e della cucina che sono rivestite in ceramica come i pavimenti; gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro con avvolgibili in PVC (alcuni sono muniti di zanzariere e quelli sul lato E anche di inferriate esterne); gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. L'altezza interna è pari a m 3,00 (Foto 06-07-08-09-10).

A livello impiantistico sono presenti solamente l'impianto elettrico, l'impianto di distribuzione idrica con allaccio al pubblico acquedotto e l'impianto di scarico delle acque reflue con immissione in pubblica fognatura. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa serviti da una caldaia (attualmente non presente) la cui installazione è prevista sul terrazzo esterno; tale caldaia, utilizzabile anche per la produzione di acqua calda sanitaria, è alimentabile con allaccio alla rete pubblica di distribuzione del gas metano, che potrà servire anche il piano cottura della cucina.

Sul fronte strada vi è un giardino/terrazzo a livello di pertinenza esclusiva di circa 12 mq, con pavimento in monocottura e ringhiera di protezione in ferro su cordolo in muratura (Foto 11).

Dalla rampa del corpo scala si scende al piano interrato dove, attraverso un disimpegno condominiale, si giunge alla cantina, priva di finestre, alla quale si accede per mezzo di una porta in legno rudimentale; il pavimento è in marmette di graniglia e le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo civile; esiste solo l'impianto elettrico (Foto 14-15). L'altezza utile interna è di m 2,90.

L'appartamento è attualmente privo di arredo e risulta disabitato; lo stesso, così come la cantina, versa in uno stato di conservazione mediocre con necessità di lavori di risanamento e ristrutturazione in caso d'uso; è attualmente nella disponibilità della Curatela.

Il rilievo fotografico del presente immobile è riportato in Allegato 40.

Situazione edilizio-urbanistica

L'edificio ricade nel centro urbano di Gaeta (LT) in località Serapo, in zona di completamento B - sottozona B1 del vigente PRG approvato con D.G.R. n. 1498 del 10/10/1973. L'area è soggetta a vincolo paesaggistico rientrando in zona Ir – *“Tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico”* del Piano Territoriale Paesistico n. 14 (PTP 14), disciplinata dall'art. 37 delle relative NTA. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007, l'area, pur ricadendo in zona definita tra le *“aree urbanizzate del PTPR”*, è gravata da vincoli ricognitivi di legge e dichiarativi ex artt. 134-136 del D.lgs. n. 42/2004, già vigenti alla data di adozione del PTPR (DM

17/05/1956 e DM 22/05/1985).

Il fabbricato è stato originariamente costruito in virtù di Licenza Edilizia n° 346 del 30/08/1968 (Allegato 33) e successiva variante approvata in data 12/06/1970. Per esso è stata altresì rilasciato il certificato di abitabilità n. 353 del 08/05/1971 (Allegato 34). La documentazione sopra citata prevedeva al piano terra esclusivamente destinazione a deposito.

In data 01/04/1986 è stata presentata da parte di --- omissis --- istanza di condono ex L. n. 47/1985, acquisita in atti con prot. n. 10302 (pratica n. 1150/S), per la sanatoria consistente nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile da deposito (destinazione prevista dal titolo edilizio) a residenziale.

Il procedimento inerente la pratica di condono si è prolungato nel tempo fino a concludersi con l'emissione, da parte del Comune di Gaeta, di un provvedimento di diniego di sanatoria edilizia prot. n. 7542 del 04/02/2011 (Allegato 35) motivato da carenza documentale.

L'unità immobiliare residenziale risulta sostanzialmente conforme rispetto al progetto presentato a corredo della pratica di condono n. 1150/S (Allegato 36).

La situazione si ritiene comunque sanabile con ripresentazione di relativa istanza da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i. (ex art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985), atteso che le ragioni del credito sono sorte anteriormente alla data di emissione del provvedimento di diniego. L'onere complessivo (Os) per la sanatoria viene valutato presuntivamente pari ad Euro 9.000,00 di cui Euro 3.000,00 per spese tecniche, Euro 900,00 per spese amministrative, Euro 600,00 per saldo

oblazione, Euro 1.000,00 per oneri concessori, Euro 3.500,00 per danno ambientale, salvo ulteriori spese. Si ritiene comunque indispensabile al riguardo che gli interessati, preventivamente all'eventuale acquisto dell'immobile, procedano ad ulteriori accertamenti e verifiche presso il competente ufficio tecnico comunale per una migliore valutazione di quanto sopra riportato, acquisendo altresì una specifica attestazione formale da parte dell'ufficio stesso.

Sotto l'aspetto catastale invece l'attuale situazione distributiva è sostanzialmente conforme alla rappresentazione planimetrica in atti (Allegato 37), ma si rileva che non risulta accatastato il giardino di pertinenza esclusiva fronte strada, che tra l'altro insiste sulla part. 38, come d'altronde tutta la circostante corte comune dell'edificio (che ricomprende la rampa di accesso al piano interrato e lo spazio di manovra esterno antistante la zona garages); tale area risulta di proprietà di soggetti terzi in virtù di atto di compravendita Rep. n. 81205 del 16/11/1972 a rogito Dott. Di Macco Paolo, Notaio in Gaeta (dante causa --- omissis ---).

Per quanto riguarda la cantina, la situazione attuale risulta sostanzialmente conforme sia al progetto allegato al titolo edilizio originario (Allegato 38), atteso che la cantina non è stata oggetto di istanza di condono, sia alla rappresentazione planimetrica catastale (Allegato 37).

Preliminarmente alla vendita dovrà dunque provvedersi all'aggiornamento della suddetta planimetria (estendendo la rappresentazione al giardino di pertinenza), anche al fine di rendere l'attestazione di conformità planimetrica catastale ai sensi della L. n° 52/1985 c.s.m.i., previa verifica della sussistenza di un effettivo diritto reale di godimento sulla relativa area di sedime.

Vi è inoltre da aggiungere che, in esito alle verifiche effettuate, il corpo scala non risulta individuato catastalmente; sarebbe dunque opportuno che lo stesso venisse identificato come unità immobiliare autonoma con l'assegnazione di un proprio subalterno, ovviamente da accatastare come Bene Comune Non Censibile (BCNC) a tutte le altre unità immobiliari del fabbricato.

Infine, preliminarmente alla predisposizione del DTI, assodata la legittimabilità edilizia con destinazione residenziale, dovrà comunque provvedersi alla redazione dell'APE ai sensi del D.Lgs. n° 192/2005 c.s.m.i..

Stima

Si ritiene congruo attribuire all'immobile di cui trattasi un valore di mercato unitario (Vmu), corrispondente al diritto di piena proprietà (PP), comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computati specificatamente, stimato come segue:

Appartamento: $V_{mu}' = 1.400,00 \text{ €/mq}$

Cantina: $V_{mu}'' = 200,00 \text{ €/mq}$

Valore commerciale complessivo (Vcc):

$(73 \text{ mq} \times V_{mu}') + (6 \text{ mq} \times V_{mu}'') - Os$

Vcc = € 94.400,00

6) Formazione dei Lotti di vendita

Al fine di agevolare il compito del CF nella procedura di alienazione degli immobili oggetto della presente relazione, si ritiene opportuno raggruppare gli stessi per Lotti di vendita, come di seguito elencati.

Lotto 1

Locale deposito con lastrico solare di pertinenza, ubicati al 2° piano del

fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B (Rif. Capitolo 5.1)

Valore stimato: € 34.800,00

Rappresenta un bene funzionalmente autonomo. Potrebbe costituire oggetto di interesse sul libero mercato immobiliare ma, considerato che il piccolo locale deposito non è suscettibile di cambio di destinazione d'uso e che il lastrico solare, prima ancora di essere punto di osservazione del panorama e del paesaggio circostante, svolge la funzione primaria di copertura e protezione dell'edificio sottostante, si ritiene che i soggetti aventi un concreto interesse al bene stesso siano il Condominio costituito per il fabbricato de quo (da destinare dunque a bene comune) ovvero singolarmente uno dei proprietari delle unità immobiliari residenziali appartenenti al fabbricato.

Lotto 2

Corte esterna di pertinenza del fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B (Rif. Capitolo 5.2 porzione 4)

Valore stimato: € 13.520,00

Pur essendo dotato astrattamente di autonomia funzionale, il bene rappresenta di fatto la corte di pertinenza del fabbricato de quo, luogo di passaggio obbligato per l'accesso alle unità immobiliari ad esso appartenenti. Per tale motivo si ritiene che l'unico soggetto avente un concreto interesse al bene sia il Condominio costituito per il fabbricato stesso (da destinare dunque a bene comune).

Lotto 3

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B
(Rif. Capitolo 5.2 porzione 6)

Valore stimato: € 5.000,00

Il bene è privo di autonomia funzionale. Rappresenta di fatto la corte e la rampa esterna indispensabili per l'accesso ad un garage e ad un posto auto scoperto.

Il garage è quello posto al piano interrato al di sotto della corte esterna del limitrofo fabbricato di cui alla part. 912. Il garage non è ricompreso tra gli immobili da stimare e quindi non è stato oggetto di trattazione nella presente relazione. Si tratta comunque dell'immobile di cui al punto 3) della relazione di stima del 30/05/2016 del precedente CTU Geom. Gigli (qui identificato in CF al foglio n. 34 part. n. 562 sub 12) e già inserito nella bozza di Tabelle millesimali proposta dal Condomino (qui identificato in CF al foglio n. 34, part. n. 1617 sub 12 oppure part. n. 912 sub 12); al riguardo si fa rilevare che tale garage è correttamente identificato in CF al foglio n. 34 part. n. 912 sub 12 (Allegato 41) e risulta ancora intestato a --- omissis ---, con ciò ipotizzando dunque che il medesimo è ancora nella disponibilità della Curatela che non ne ha disposto la vendita.

Il posto auto scoperto è costituito dall'area di cui alla porzione 7 del capitolo 5.2, posta adiacente al garage di cui sopra, di proprietà di --- omissis ---. Il posto auto è stato oggetto di trattazione nella presente relazione ma non deve essere posto in vendita, non risultando più di proprietà di --- omissis ---.

Per quanto sopra si ritiene che il bene debba essere posto in vendita insieme al garage, godendo in tal modo congiunto di autonomia funzionale e di appetibilità sul libero mercato, fermo restando l'obbligo di apposizione sul bene stesso di una servitù di passaggio a favore del posto auto scoperto. Il proprietario del posto auto scoperto rappresenta ovviamente un soggetto

potenzialmente interesse al bene (insieme al garage), atteso che comunque il proprio posto auto risulta di difficile utilizzabilità (in tal caso non sarebbe necessaria l'apposizione della servitù).

Lotto 4

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

(Rif. Capitolo 5.2 porzione 2)

Valore stimato: € 2.280,00

Il bene ha autonomia funzionale residuale in quanto potrebbe comunque costituire corte di pertinenza esclusiva del fabbricato, accessibile però esclusivamente dal disimpegno a servizio delle cantine al piano interrato, vale a dire due livelli più in basso rispetto alla corte di cui al Lotto 2. Appare però più realistico considerarlo funzionalmente come corte di pertinenza dell'appartamento di proprietà di --- omissis ---, a maggior ragione in considerazione della circostanza che è stato già parzialmente ed arbitrariamente occupato in ampliamento del terrazzo di tale appartamento.

Per tale motivo si ritiene che il principale soggetto avente un concreto interesse al bene sia proprio il sopra nominato proprietario dell'appartamento, ferma restando la possibilità che possa interessare anche al Condominio costituito per il fabbricato (da destinare dunque in tal caso a bene comune).

Lotto 5

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

(Rif. Capitolo 5.2 porzione 3)

Valore stimato: € 1.560,00

Il bene è privo di autonomia funzionale in quanto rappresenta di fatto la corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento di proprietà di --- omissis ---

e

--- omissis ---, accessibile esclusivamente da quest'ultimo.

Per tale motivo si ritiene che gli unici soggetti aventi un concreto interesse al bene siano proprio i sopra nominati proprietari dell'appartamento.

Lotto 6

Area urbana esterna al fabbricato sito a Gaeta in via Garibaldi n. 29/B

(Rif. Capitolo 5.2 porzione 5)

Valore stimato: € 600,00

Il bene è privo di autonomia funzionale in quanto rappresenta di fatto la corte di pertinenza esclusiva dell'appartamento di proprietà di --- omissis ---, accessibile esclusivamente da quest'ultimo.

Per tale motivo si ritiene che l'unico soggetto avente un concreto interesse al bene sia proprio il sopra nominato proprietario dell'appartamento.

Lotto 7

Plurilocale da destinare a servizi di interesse collettivo ubicato al piano terra del fabbricato sito a Gaeta in via Ancona n. 27, con corte di pertinenza comune *(Rif. Capitolo 5.3 + Capitolo 5.2 porzione 1)*

Valore stimato: € 295.320,00 – Oneri per sanatoria

Rappresenta un insieme di beni funzionalmente autonomi oggetto di interesse sul libero mercato immobiliare. Potrebbe potenzialmente essere acquistato dal medesimo soggetto congiuntamente ai beni di cui al successivo Lotto 8, con il quale condivide la corte comune.

Lotto 8

Plurilocale da destinare a servizi di interesse collettivo ubicato al primo piano del fabbricato sito a Gaeta in via Ancona n. 27, con corte di pertinenza comune *(Rif. Capitolo 5.4 + Capitolo 5.2 porzione 1)*

Valore stimato: € 311.320,00 – Oneri per sanatoria

Rappresenta un insieme di beni funzionalmente autonomi oggetto di interesse sul libero mercato immobiliare. Potrebbe potenzialmente essere acquistato dal medesimo soggetto congiuntamente ai beni di cui al successivo Lotto 8, con il quale condivide la corte comune.

Lotto 9

Appartamento al piano terra del fabbricato sito a Gaeta in via Rimini n. 27, con cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato (Rif. Capitolo 5.5)

Valore stimato: € 94.400,00

Rappresenta un bene funzionalmente autonomo oggetto di interesse sul libero mercato immobiliare.

7) Ulteriori attività da svolgere

Vengono infine riepilogate le ulteriori attività opportune o necessarie preliminari alle operazioni di vendita ovvero alla predisposizione del DTI, già evidenziate nei precedenti capitoli.

Lotto 1

Prima dell'avvio della procedura di vendita

1) Sarebbe opportuno rivolgere istanza al competente ufficio tecnico comunale per la definizione del costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile in relazione agli abusi evidenziati (l'onere di € 13.500,00 stimato al capitolo 5.1 è del tutto presunto), che potrebbe comportare una variazione del valore stimato del bene. Ma non è detto che il Comune possa fornire adeguata risposta, atteso che non sussiste agli atti alcuna pratica di condono in merito e conseguentemente alcuna

documentazione tecnica (rilievo dello stato degli immobili, calcolo di superfici e volumi, ecc.).

Prima della presentazione delle offerte da parte dei potenziali interessati all'acquisto

1) In difetto di quanto sopra a cura della Curatela del Fallimento, si ritiene opportuno che vi provvedano i potenziali aggiudicatari nel proprio esclusivo interesse.

Prima dell'avvio della procedura di vendita e comunque prima della predisposizione del DTI

1) E' necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale ricomprendendo l'intera superficie del lastrico solare; ciò potrebbe comportare non solo una variazione della Categoria e Classe, ma anche eventualmente la creazione di un nuova unità immobiliare aggiuntiva e la variazione della rendita catastale complessiva.

Senza termini temporali

1) Sarebbe opportuno provvedere all'accatastamento del corpo scala del fabbricato come unità immobiliare a sé stante, con un proprio subalterno che lo identifichi come Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Lotti 2-3-4-5-6

Prima dell'avvio della procedura di vendita

1) E' necessario procedere al frazionamento della part. 1617 per la esatta ed univoca identificazione dei beni, in conseguenza della quale potrebbe aversi una variazione delle superfici e quindi dei valori stimati.

Lotti 7-8

Prima dell'avvio della procedura di vendita

1) E' necessario procedere al frazionamento della part. 1529 (oltre che della part. 1617 come già rilevato per i Lotti 2-3-4-5-6) per la esatta ed univoca identificazione della corte di pertinenza delle unità; in conseguenza di ciò potrebbe aversi una variazione delle superfici e quindi dei valori stimati.

2) E' necessario rivolgere istanza al competente ufficio tecnico comunale per la definizione del costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia degli immobili in relazione agli abusi evidenziati e conseguentemente per la corretta determinazione del valore stimato dei beni. Il Comune dovrebbe poter fornire adeguata risposta, atteso che sussistono ben due pratiche di condono in merito, anche se dall'esame dei relativi fascicoli la documentazione tecnica a corredo potrebbe non essere completa (rilievo dello stato degli immobili, calcolo di superfici e volumi, ecc.).

Prima dell'avvio della procedura di vendita e comunque prima della predisposizione del DTI

1) E' opportuno provvedere alla voltura catastale delle unità immobiliari (attualmente ancora intestate alla --- omissis ---) a favore della Curatela del Fallimento, previa trascrizione dell'atto traslativo se non ancora avvenuta.

2) E' opportuno provvedere alla variazione della Categoria e Classe degli immobili nella più appropriata Categoria F/4 come “unità in corso di definizione” o come meglio potrà essere definito con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

3) Sarebbe opportuno che l'intera corte, come esattamente identificata a seguito delle operazioni di frazionamento, venisse accorpata agli immobili

come Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune ad entrambi i Lotti.

Lotto 9

Prima dell'avvio della procedura di vendita

1) Sarebbe opportuno rivolgere istanza al competente ufficio tecnico comunale per la definizione del costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile in relazione agli abusi evidenziati. L'onere di € 9.000,00 stimato al capitolo 5.5 si ritiene comunque abbastanza attendibile (e quindi si potrebbe avere solo una lieve variazione del valore stimato del bene), atteso che è stato calcolato sulla base della documentazione tecnica in atti che comprende sia il rilievo dello stato degli immobili sia il calcolo di superfici e volumi.

2) E' necessario procedere alla verifica della sussistenza di un effettivo diritto reale di godimento sull'area di sedime del giardino di pertinenza dell'appartamento; sarebbe inoltre opportuno estendere tale verifica anche a tutta l'area circostante l'edificio, che risulta di proprietà di soggetti terzi (dante causa --- omissis ---).

Prima dell'avvio della procedura di vendita e comunque prima della predisposizione del DTI

1) In caso di esito positivo della verifica di cui sopra, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale ricomprendendo il giardino esterno; ciò potrebbe comportare la variazione della rendita catastale. In caso contrario il giardino non potrà essere oggetto di vendita.

2) Dovrà provvedersi alla redazione dell'APE ai sensi del D.Lgs. n° 192/2005 c.s.m.i..

Senza termini temporali

1) Sarebbe opportuno provvedere all'accatastamento del corpo scala del fabbricato come unità immobiliare a sé stante, con un proprio subalterno che lo identifichi come Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Latina, 17 aprile 2019

IL CTU

- Dott. Ing. Valerio Carlin -