

TRIBUNALE DI LATINA

STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO:



Fall.to n. 67/18

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Tiziana TINESSA

CURATORE

Dott. Lorenzo PALMERINI

TECNICO STIMATORE

Ing. Enrico FERRACCI



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA


Stima degli immobili acquisiti al fallimento



Fall.to n° 67/2018

PREMESSA

Con comunicazione del Curatore del fallimento in epigrafe, Dott. Lorenzo Palmerini, il sottoscritto Ing. Enrico Ferracci, con studio in Latina - Viale Italia n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il n. A1688, in data 05/12/2018, veniva nominato Esperto stimatore.

Il compendio immobiliare assunto al fallimento è costituito da un immobile a destinazione d'uso abitativa e sue pertinenze, sito in comune di Anzio (RM), località "Lido di Cincinnato", Via delle Tamerici snc, censito al Catasto del Comune di Anzio con le specifiche più avanti precisate, di proprietà dell' 

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è sito in comune di Anzio (RM), in area nord del litorale comunale, caratterizzata da una prevalente vocazione balneare, e più precisamente nella località denominata "Lido di Cincinnato".

Il cespite, un'unità residenziale bilivello (piano rialzato e primo), con corte esclusiva e cantina al piano seminterrato, è inserito in un complesso residenziale costituito da due edifici, denominati "Villino A" e "Villino B", che formano un condominio. Detti edifici, del tutto simili per tipologia e caratteristiche costruttive, sono esternamente rifiniti con facciate a cortina ed intonaco e constano di tre piani fuori terra, un piano interrato e sei appartamenti ciascuno.

In particolare l'edificio che ospita il bene (Villino A) è posizionato all'incrocio tra Via delle Tamerici e Via delle Petunie, in una posizione avanzata e fronteggiante la Via delle Tamerici, rispetto all'analogo edificio (Villino B), con il quale condivide una corte comune pedonale e carrabile.

All'immobile, identificato con il numero di interno 1, si accede esclusivamente da ingresso pedonale autonomo ed indipendente che si attesta su Via delle Tamerici, ove si affaccia la corte pertinenziale.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio, al Foglio 33, p.lla 424 sub 1, sub 503 graff. (ex P.lla 425 graff.), l'immobile più precisamente è composto da: un appartamento bilivello, distribuito sui piani rialzato e primo, collegati da una scala interna, una corte esterna, prevalentemente giardinata, che delimita i confini verso gli spazi circostanti (v.di successiva sez. "Consistenza"), ed un locale deposito, posto al piano seminterrato ed accessibile dalla corte tramite scala esterna. Dagli atti di provenienza ultrentennali, dal regolamento di condominio e come poi confermato dagli elaborati catastali acquisiti, risulta associato all'immobile anche un box, con accesso da Via delle Tamerici.

L'appartamento di complessivi netti 82 mq ca. è composto, al piano rialzato, da un ingresso-soggiorno, una cucina ed un ripostiglio, al piano primo, da tre stanze da letto, due bagni ed un disimpegno; è inoltre dotato di un balcone al piano rialzato, ca. 25 mq, che affaccia sulla corte e costituisce l'accesso principale ed un secondo balcone al piano primo, ca. 13 mq, accessibile dalle stanze da letto con affaccio a sud, su Via delle Tamerici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Abitazione (P. rialzato e P. primo)	82,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,90 m
Balcone al P. rialzato	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	-
Balcone P. primo	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	-
Corte esclusiva	200,00 mq	200,00 mq	0,06	12,00 mq	-
Cantina	43,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	1,76 m
Box	13,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	2,50 m
Totale superficie convenzionale:				143,25 mq	

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.

Per la determinazione della consistenza del bene, necessaria per attribuire allo stesso un congruo valore di stima, attese le difformità riscontrate rispetto al titolo autorizzativo in atti del Comune, ai fini estimativi, si è tenuto conto, salvo diversa determinazione da parte dell'A.C., delle superfici che si ritengono compatibili con la regolarizzazione proposta nella sezione "Regolarità edilizia", cui si rimanda.

Inoltre, come evidenziato nella successiva sezione "Dati e corrispondenza catastale", si evidenzia che è stato possibile acquisire dall'U.T.E. del catasto le planimetrie storiche associate al bene, risalenti al 22/02/1969 (Rif. All. 3), solo attraverso plurime e successive richieste ed accessi, riconducendo di volta in volta dette richieste ai dati catastali rinvenuti negli atti storici stipulati nel corso degli anni, anche questi reperiti con plurime richieste.

Tra questi atti, in particolare, ai fini della verifica di consistenza, sono stati acquisiti e consultati:

- il Regolamento condominiale che, depositato con atto notarile del 14/05/1969¹, coevo con la redazione delle planimetrie catastali, include in allegato una planimetria generale del complesso e le planimetrie di tutte le uu.ii. facenti parte del complesso stesso;
- l'atto di compravendita del 27/10/1971², con il quale la ██████████ ha originariamente trasferito l'immobile e ne descrive la consistenza allegando planimetrie rappresentative dello stesso;
- la planimetria catastale associata al bene di cui trattasi, depositata all'UTE di Roma in data 22/02/1969 Prot. n. 1575, con scheda O n. 0887066.

Nello specifico, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria d'insieme allegata al regolamento (Rif. All. A ed articolo 1), le planimetrie di cui alla compravendita del 1971 e la planimetria catastale del bene, è emerso che gli attuali confini fisici della corte, pur coerenti con le planimetrie allegate all'atto del 1971, non corrispondono con i confini catastali e le piante allegate al regolamento, secondo cui una porzione di ca. 70 mq, di seguito "Porzione A", risulterebbe pertinenza di altra unità immobiliare, posta nell'adiacente edificio (Villino B), u.i. identificata con numero di interno 2.

Si evidenzia che nell'atto di compravendita del 1971 si è riscontrata convergenza tra la descrizione di detta corte e le planimetrie ivi allegate, che ricomprendono la maggior superficie rinvenuta in fase di sopralluogo, ove è graficizzata con l'elisione dei distacchi e della dividente, presenti invece nel regolamento e nella planimetria catastale.

Significativa in tal senso è stata quindi l'acquisizione della compravendita³ (la prima) con la quale la ██████████ ha trasferito il predetto interno 2 del Villino B (Rep. n. 6649 del 22/11/1972).

¹ Trascritto in Cons. dei RR.II. di Roma in data 17/05/1969 al R.P. n. 2955 - V.di All. 6

² Trascritto in Cons. dei RR.II. di Roma in data 30/11/1971 al R.P. n. 63011 - V.di All. 5

³ Trascritto in Cons. dei RR.II. di Roma in data 05/12/1972 al R.P. n. 76192 - V.di All. 5/bis


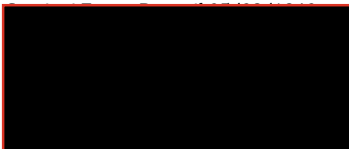


Dalla consultazione di detto atto, benché nella descrizione non vi sia menzione di aree cortilizie esterne all'immobile, in allegato all'atto, invece, si è rinvenuto un elaborato grafico (Rif. Allegato A) che evidenzia l'attribuzione di detta "Porzione A" proprio all'immobile identificato con l'interno 2. Ulteriore conferma dell'attribuzione si è avuta anche dalla planimetria catastale associata allo stesso interno 2, attribuzione poi ribadita in un successivo frazionamento del 1986.

Per quanto innanzi, ai fini estimativi, pur evidenziando discordanza tra gli atti succitati, si è ritenuto di prendere in considerazione la minor consistenza della corte (escludendo quindi la "Porzione A"), così come riferita nelle planimetrie catastali associate ai beni, nel regolamento di condomino e nell'atto del 1972. Quanto precede a ragione del fatto che in tutti gli atti di trasferimento dell'interno 2 del Villino "B" v'è riferimento all'attribuzione o per esplicita menzione degli identificativi catastali cui sono associate le planimetrie ricomprendenti la "Porzione A" o per allegazione di planimetrie anch'esse ricomprendenti la richiamata "Porzione A".

Corre l'obbligo di evidenziare che un'eventuale procedura di annessione della corte all'immobile assunto al fallimento presupporrebbe, di converso, l'attivazione di un procedimento tecnico-amministrativo congiunto, tra la curatela e gli attuali proprietari dell'immobile identificato all'interno 2 (F. 33, P.lle 429-431-438 sub 2), procedimento volto a certificare catastalmente e civilisticamente l'effettiva annessione "ab origine" della "Porzione A" all'immobile assunto al fallimento.

Da ultimo non è stata inserita nella consistenza del bene la superficie afferente all'intercapedine attualmente annessa al deposito al piano seminterrato, in quanto non indicata in alcuno degli atti dianzi citati.

CRONISTORIA E DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 424, Sub. 1 Graffato con la particella 425 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita E 4.144,00 Piano Seminterrato, Terra e Primo
Dal 01/01/1992 al 28/04/2010		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 424, Sub. 1 Graffato con la particella 425 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.048,41 Piano Seminterrato, Terra e Primo
Dal 28/04/2010 al 27/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 424, Sub. 1 Graffato con la particella 425 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.048,41 Piano Seminterrato, Terra e Primo
Dal 27/03/2023 al 04/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 424, Sub. 1 Fg. 33, Part. 424, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.048,41 Piano Seminterrato, Terra e Primo

La tabella che precede, rappresentativa degli stadi catastali presenti nella visura storica del bene, riferisce di un unico passaggio di titolarità, prima dell'ultima vendita alla società fallita, diversamente da quanto invece emerso dalle ricerche condotte presso la Conservatoria dei RR.II. che, oltre ad evidenziare un maggior numero di trasferimenti, prima dell'ultima vendita (Rif. **Al. 4**), evidenziano altresì un'erronea indicazione in visura catastale di precedenti titolari (Rif. **Al. 2**).

Si segnala infine che in data 27/03/2023, con pratica n. RM0162616 in atti dal 27/03/2023, sono stati variati gli identificativi associati al bene, che per l'appunto corrispondono a quelli riportati nell'ultimo stadio, fermo restando la titolarità catastale, ovvero la società fallita, che corrisponde all'attualità con il titolare reale del bene medesimo.

DATI E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	33	424	503 1		A2	3	7 vani		1.048,41 €	S1-T-1

Corrispondenza catastale

Come anticipato, l'acquisizione delle planimetrie associate al bene, risalenti al 22/02/1969 (**Rif. All. 3**), è stata possibile solo dopo varie e successive richieste ed accessi circostanziati ai dati catastali rinvenuti negli atti storici intervenuti nel corso degli anni.

In esito al confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi è in primo luogo necessario ribadire la già segnalata incoerenza rappresentativa al catasto della corte (e della "Porzione A") rispetto allo stato dei luoghi.

In particolare la maggior consistenza della corte rinvenuta in fase di sopralluogo rispetto alla rappresentazione catastale, come evidenziato nella precedente sezione "Consistenza", presuppone la necessità di ridefinire materialmente i confini fisici con una dividente a delimitazione dell'area cortilizia.

Di converso qualora si ritenesse di voler procedere con l'annessione della "Porzione A" all'immobile assunto al fallimento, si dovrà promuovere, come anticipato, un procedimento tecnico-amministrativo congiunto, tra curatela ed attuali proprietari dell'immobile all'interno 2, procedimento volto a certificare catastalmente e civilisticamente l'effettiva annessione "ab origine" della "Porzione A" all'immobile in argomento, con conseguente attribuzione, ai fini del trasferimento, di uno specifico identificativo catastale associato alla "Porzione A".

Inoltre dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si è riscontrata la necessità di effettuare un generale aggiornamento delle stesse planimetrie per effetto di disallineamenti delle murature esterne ed una diversa distribuzione dei piani; si evidenzia altresì, nel piano seminterrato, l'annessione al vano deposito dell'intercapedine perimetrale e di un vano intercluso, intercapedine e vano da ripristinarsi.

Per quanto innanzi, attesa la necessità di dover procedere ad una regolarizzare del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'aggiornamento catastale di cui trattasi dovrà prevedersi a valle dell'iter di regolarizzazione, i cui costi di accatastamento sono stati opportunamente tenuti in considerazione nel valore finale di stima.

Infine si segnala che il complesso ospitante l'immobile, costituito dai due edifici (Villino A e B), non risulta rappresentato nell'estratto di mappa in atti del Catasto che sull'area associata all'intero complesso, censita in C.T. del Comune di Anzio al F. 33 P.IIa 178, per l'appunto non lo materializza I due fabbricati. Tale aspetto, con ogni probabilità scaturito dal mancato inserimento del "tipo mappale" nella c.d. "cartografia Wegis", potrà essere risolto mediante specifica istanza che, riferita all'intero edificio, dovrà essere rivolta ad aggiornare la cartografia catastale in argomento.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione, con la relative la corte e cantina, in occasione del sopralluogo, sono risultati in un evidente stato di abbandono, in particolare:

- l'abitazione - non allacciata ai servizi acqua, luce e gas, necessita di numerosi e sostanziali interventi di manutenzione straordinaria sia relativamente alle componenti edilizie (tinteggiature, intonaci, infissi e tapparelle) sia impiantistiche (impianto elettrico ed idrico-sanitario), cui si aggiunge la necessità di dover provvedere ad una generale disinfestazione dei locali per presenza di animali morti;
- la cantina - come l'abitazione necessita di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria e di una generale disinfestazione dei locali per presenza di animali morti;
- la corte - caratterizzata dalla presenza di folta ed incolta vegetazione, anche con piante ache ad alto fusto, dovendosi pertanto prevedere una generale e sostanziale manutenzione dell'intera area che comprenda lo sfalcio e la disinfestazione delle piante infestanti.

Tutto quanto sopra precede trova riscontro nella documentazione fotografica allegata, rappresentativa dello stato di conservazione dell'immobile, che presenta al proprio interno mobilio, finiture e materiali in gra parte deteriorati, aspetti questi di cui si è tenuto conto nel giudizio finale di stima dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile ricade in un contesto condominiale le cui aree comuni, consistenze e pertinenze, risultano espressamente indicate nel Regolamento di condominio che, a tutt'oggi operante, è stato depositato in data 14/05/1969 con atto notarile e trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 17/05/1969 al R.P. n. 2955 (Rif. **All. 6**).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ospitante il bene di cui trattasi, a destinazione residenziale e tipologia edilizia "a blocco", è stato ultimato in data 15/06/1968, come risulta da dichiarazione di ultimazione dei lavori trasmessa in pari data all'U.T. comunale; di seguito si riportano le caratteristiche costruttive dell'edificio e dell'appartamento con le relative finiture prevalenti di quest'ultimo:

- struttura portante: in struttura mista cemento armato e muratura;
- solai: latero-cementizi;
- pareti esterne: in laterizio e rivestimento esterno con specchiature in cortina;
- altezza interna dei locali: ca. 2,90 m;
- pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pittura di tipo lavabile bianca;
- pavimentazione: in gres porcellanato color marrone nella zona giorno, cucina e nel disimpegno ed in una stanza da letto della zona note al piano primo, in gres porcellanato color verde e blue nelle restanti due stanze da letto e nei bagni;
- rivestimenti: in marmo la scala ed in ceramica smaltata a tutt'altezza le pareti dei bagni e la cucina;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo di colore bianco, avvolgibili in pvc con cassonetto interno;
- infissi interni: portoncino di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato tinta bianco;
- impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V, sfilabile, con Q.E. posto in prossimità del portoncino di ingresso;
- impianto idrico-sanitario ed impianto termico a funzionamento autonomo, privo di caldaia, con terminali di riscaldamento a piastre radianti presenti nei vari locali.

L'immobile, come anticipato nella precedente sezione sullo stato conservativo, è attualmente in stato di abbandono, necessitando di una complessiva e generale manutenzione straordinaria sia delle componenti edili sia delle componenti impiantistiche, prevedendosi per queste ultime una completa e sostanziale revisione ed implementazione, con particolare riguardo agli impianti termo-idraulico ed elettrico, dei quali non è stata rinvenuta la certificazione di conformità.

Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene, al quale, ai fini estimativi, è stato attribuito un opportuno deprezzamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in esito al recente sopralluogo è risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda all'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 (Rif. **AII. 4**), in esito ai quali si è riscontrato quanto segue:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si significa inoltre di aver condotto approfondite ricerche presso gli archivi storici della Conservatoria, al fine di accertare l'assenza di variazioni di consistenza a conferma dell'estensione della corte indicata nel richiamato regolamento di condominio e successive atto del 1971 (V.di Sez. Consistenza), oltreché per l'acquisizione di ulteriori dati catastali - eventualmente presenti negli atti storici - utili al reperimento delle planimetrie dello stesso bene e non rinvenute nell'archivio del catasto.

Come anticipato sono quindi stati acquisiti ulteriori titoli di trasferimento spingendosi ben oltre il primo atto ultraventennale antecedente la sentenza dichiarativa di fallimento (Rif. **AII. 5**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, recentemente aggiornate in data 05/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Velletri
Iscritta a Roma 2 il 07/08/2019
Reg. gen. 41538 - Reg. part. 7253
Quota: 1/1
Importo: € 5.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 2.412,47
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 20/11/2018
N° repertorio: 206

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento** emessa dal Tribunale di Latina
Iscritta a Latina il 04/10/2018
Reg. gen. 46811 - Reg. part. 32449
Quota: 1/1
A favore di massa creditori Fallimento [REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 106

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio a destinazione residenziale, comprendente l'edificio residenziale (Villino A) ospitante l'immobile assunto al fallimento, ricade in "Zona B1 - Saturo" del P.R.G. di Anzio, nonché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, secondo PTPR della Regione Lazio: zone con "valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" (art. 136 lett. c e d del D.Lgs 42/2004) e "protezione delle fasce costiera marittime" (art. 142, comma 1, lett. a del D.Lgs 42/2004).

Il contesto urbano in cui è inserito l'immobile è a prevalente destinazione residenziale, contesto nel quale sono presenti varie attività commerciali, con negozi di prossimità, ed è servito dalle principali linee di trasporto pubblico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel corso delle operazioni peritali, sono state eseguiti plurimi accessi e conseguenti indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Anzio, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare ospitante il bene oggetto di stima, originariamente di proprietà della [REDACTED]. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e certificati:

- *Parere Favorevole della Soprintendenza ai monumenti del Lazio* - prot. n. 8244 del 28/12/1964, rilasciato alla [REDACTED], per la costruzione di due villini (Villino A e B);
- *Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili* rilasciato dal Comune di Anzio - prat. n. 3778 del 22/07/1967, rilasciato alla [REDACTED] per la costruzione di due villini (Villino A e B);
- *Collaudo delle opere in cemento armato* del 02/01/1968, vistato dalla Prefettura di Roma al n. 60490 del 11/01/1968;
- *Dichiarazione di ultimazione dei lavori* del 15/06/1968;
- *Permesso di Abitabilità* del 02/12/1968.

Inoltre sono stati acquisiti i seguenti 2 titoli edilizi, in atti del fascicolo edilizio del fabbricato:

- *DIA ex art. 37 DPR 380/01* - Prot. n. 31326 del 11/07/2016 (Rif. Int. 4 - Villino B);
- *SCIA ex art. 37 DPR 380/01* - Prot. n. 0026973 del 13/05/2020 (Rif. Int. 4 - Villino A).

Predetti due titoli edilizi riguardano immobili presenti nel medesimo complesso edilizio ospitante l'immobile de quo, immobili del tutto analoghi a quello oggetto di stima, sia per conformazione sia per caratteristiche (P. rialzato e primo, scala interna, corte e cantina al piano seminterrato).

Infine, tra gli allegati alla DIA Prot. n. 31326/2016, è stata inoltre rinvenuta una "Attestazione di conformità", rilasciata dall'Ufficio tecnico comunale in data 05/07/2016 - prot. n. 30352, che attesta: "... la planimetria catastale dell'unità immobiliare ... censita in catasto al F. 33, P.IIa 429 sub 4, datata 1969, risulta conforme all'autorizzazione di abitabilità rilasciata per il medesimo appartamento dal Sindaco di Anzio in data 02/12/1968 ...".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio - Nulla Osta per Esecuzione di lavori edili prat. n. 3778 del 22/07/1967 - non si è riscontrata corrispondenza in quanto l'immobile in argomento presenta:

1. uno sviluppo su due livelli (piano rialzato e primo), invece che su livello unico interamente occupato (rialzato), del che l'immobile occupa una quota parte dei due piani, con la restante occupata dalle unità immobiliari contigue;

2. una diversa distribuzione interna e modifica dei vani finestra, anche in conseguenza del frazionamento verticalmente operato tra livelli di cui al punto precedente;
3. la presenza al piano seminterrato del locale destinato a cantina e del box, entrambi non graficizzati nel progetto allegato al titolo edilizio.

Di converso si significa che il Permesso di Abitabilità del 02/12/1968, rilasciato dall'A.C., conferma invece una conformazione su due livelli degli immobili ai piani rialzato e primo, aspetto questo peraltro confermato dalla "Attestazione di conformità", rilasciata dall'U.T. comunale in data 05/07/2016 – prot. n. 30352.

Per quanto innanzi si ritiene che, parimenti a quanto avvenuto per gli analoghi due immobili del medesimo complesso edilizio (DIA Prot. n. 31326/2016 e SCIA Prot. n. 0026973/2020), e salvo diversa determinazione da parte dell'U.T. comunale, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, possa procedersi ad una regolarizzazione delle difformità rinvenute rispetto al titolo edilizio. Si ritiene inoltre, salvo diverso giudizio da parte dell'U.T. comunale, che la regolarizzazione possa estendersi anche al piano seminterrato che, come per gli analoghi due precedenti, pur non esplicitamente presente nell'agibilità, risulta comunque graficizzato, unitamente all'attuale conformazione degli altri piani, sia nelle planimetrie allegate agli atti originari sia nelle planimetrie del regolamento di condominio ed infine inserito nel certificato di collaudo del 02/01/1968 tra i piani costituenti il fabbricato.

Tutto quanto precede a comprova di una configurazione dell'edificio sin dall'epoca di realizzazione dell'intervento edilizio coerente con l'attualità.

Per la pratica di regolarizzazione si stimano quindi i seguenti costi: per il progetto edilizio, la pratica di accatastamento, comprese le spese, e per sanzioni ed oneri amministrativi, ca. € 18.000,00.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a predisporre il certificato energetico/APE dell'immobile che, dovendo essere sottoposto ad un trasferimento in ambito giudiziale coattivo, non è stato depositato c/o l'ufficio regionale; si segnala inoltre che non sono state rinvenute le certificazioni di rito a corredo dell'impianto termico, termo-idraulico ed elettrico, certificazioni previste dalla normativa energetica vigente.

Da ultimo dovendosi prevedere una revisione generale e manutenzione delle componenti edilizie e degli impianti a servizio dell'immobile, con rilascio delle relative attestazioni di conformità, nel valore finale del bene si è tenuto conto di tale aspetto applicando un coefficiente di deprezzamento giustificativo anche della vetustà e dello stato in cui versa il bene stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) – LOC. LIDO DI CONCINNATO – VIA DELLE PETUNIE, PIANO TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO

L'immobile rientra in un contesto condominiale, con pertinenze, servitù, patti e divieti, indicati nel più volte richiamato Regolamento di condominio, depositato con atto notarile del 14/05/1969 (V.di All. 6).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è prevista la formazione di un unico lotto di vendita costituito dall'appartamento e le sue pertinenze. Il valore commerciale attribuito all'immobile è stato determinato facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo. Si è poi proceduto ad una verifica utilizzando il metodo analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi che gli immobili sono capaci di produrre); dall'esame è scaturita una sostanziale convergenza dei valori ottenuti con entrambi i metodi e pertanto si è ritenuto di confermare il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo perché più rappresentativo del mercato immobiliare.

Per la formulazione del giudizio di stima si è fatto riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: "Il Nuovo Manuale del CTU" - M. Aleo; "Stima degli Immobili: metodologie e pratica" - L. Cavalli, M. Curatolo, L. Palladino; "Elementi di estimo urbano" - C. Forte; "La formulazione del giudizio estimativo per il C.T.U." - G. Innocenti.

Per la determinazione del valore finale di stima sono state effettuate accurate indagini in loco, sono stati intervistati funzionari di alcune agenzie immobiliari della zona, professionisti ed operatori esercitanti nel settore della ristrutturazione edilizia e della compravendita degli immobili, inoltre sono stati reperiti dati unitari relativi ai valori di mercato di beni con analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso. Si è inoltre consultato il sito www.astegiudiziarie.it per verificare l'esistenza o meno di dati relativi a vendite forzate effettuate per la stessa tipologia di bene nello stesso territorio e l'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per ubicazione e tipologia. Infine il valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità residenziale bilivello (piano rialzato e primo), sita in Comune di Anzio (RM), località "Lido di Cincinnato", angolo Via delle Tamerici e Via delle Petunie, con corte esclusiva, cantina e box al piano seminterrato.

L'immobile è inserito in un complesso residenziale costituito da due edifici, denominati "Villino A" e "Villino B", che formano un condominio. Detti due edifici, del tutto simili per tipologia e caratteristiche costruttive, sono esternamente rifiniti con facciate a cortina ed intonaco e constano di tre piani fuori terra, un piano interrato e sei appartamenti ciascuno.

In particolare l'edificio che ospita il bene (Villino A) è posizionato in una posizione avanzata e fronteggiante la Via delle Tamerici, rispetto all'analogo edificio (Villino B), con il quale condivide una corte comune condominiale carrabile e pedonale.

All'immobile, identificato con il numero di interno 1, si accede esclusivamente da ingresso pedonale autonomo ed indipendente che si attesta su Via delle Tamerici. L'immobile è composto da: un appartamento bilivello, distribuito sui piani rialzato e primo, collegati da una scala interna, una corte esterna, prevalentemente giardinata, che delimita i confini verso gli spazi circostanti, un locale deposito, posto al piano seminterrato ed accessibile dalla corte tramite scala esterna. Dagli atti di provenienza ultrentennali, dal regolamento di condominio e confermato poi dagli elaborati catastali, è risultato essere associato all'immobile anche un box, con accesso da Via delle Tamerici.

L'appartamento di complessivi netti 82 mq ca. è composto, al piano rialzato, da un ingresso-soggiorno, una cucina ed un ripostiglio, al piano primo, da tre stanze da letto, due bagni ed un disimpegno; è inoltre dotato di un balcone al piano rialzato, 25 mq ca., che affaccia sulla corte e

costituisce l'accesso principale ed un secondo balcone al piano primo, 13 mq ca., accessibile dalle stanze da letto con affaccio a sud, su Via delle Tamerici.

Quanto al deposito al piano seminterrato, 43 mq ca. (h 1,75 m), accessibile da scala esterna, si segnala che lo stesso attualmente ricomprende anche una parte dell'intercapedine perimetrale ed un vano originariamente intercluso, entrambi da ripristinare.

Il complesso residenziale che ospita l'immobile oggetto di stima è servito dai principali servizi pubblici (elettricità, acqua, telefono, gas e rete fognaria), evidenziandosi che attualmente il bene non risulta allacciato a nessuno di questi poiché non occupato almeno dall'epoca del rilascio. L'area urbana in cui è inserito l'edificio, a prevalente destinazione residenziale, è dotata di varie attività commerciali, con negozi di prossimità, oltreché servita dalle principali linee di trasporto pubblico.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio, al Foglio 33, P.lla 424 sub 1, sub **503** graffati (ex P.lla 425 graff.), Categoria A2, classe 3, 7 vani, Rendita Euro 1.048,41.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.500,00

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate rispetto al titolo edilizio si ritiene che, parimenti a quanto avvenuto per gli analoghi immobili del medesimo complesso edilizio, e salvo diversa determinazione da parte dell'U.T. comunale, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, possa procedersi con una pratica di regolarizzazione i cui costi, comprese sanzioni ed oneri amministrativi, spese di accatastamento, definizione dei confini, ammontano a ca. € 18.000,00. Infine, attesa la vetustà e lo stato conservative dell'immobile, che necessita peraltro di una generale revisione degli impianti e delle componenti edilizie, il valore unitario è stato opportunamente deprezzamento del 20%(*).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario (*)	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale detratte le spese ed oneri
Bene N° 1 Appartamento e pertinenze in Anzio (RM) Via delle Tamerici - Vill. A int. 1 Appartamento (P.R. e P.1) cantina e box - corte esterna	143,25 mq	750,00 €/mq (*)	€ 107.437,50	100,00%	€ 89.437,50
Valore di stima:					€ 89.437,50

Valore finale di stima: € 89.437,50 in c.t. € 89.500,00

Ad ogni buon conto, come meglio dettagliato nelle precedenti sezioni, qualora si ritenesse di voler perseguire l'interesse ad annettere alla corte anche la richiamata "Porzione A", ferma restando la necessità di promuovere, ai fini del trasferimento, un procedimento tecnico-amministrativo congiunto, tra curatela ed attuale proprietà dell'int. 2 (Villino B), al netto dei costi per la regolarizzazione edilizia, catastale ed altri oneri, pari a ca. € 24.000,00, si stima un valore finale dell'immobile pari a:

Valore finale di stima: € 86.437,50 in c.t. € 86.500,00

Tanto dovevasi in merito all'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 10/06/2024

L'Esperto
Ing. Ferracci Enrico



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 - Ortofoto e Planimetrie stato di fatto

Allegato 2 - Visure catastali storiche ed estratto di mappa

Allegato 3 - Planimetrie catastali

Allegato 4 - Elenco sintetico provenienze e pregiudizievoli

Allegato 5 - Ispezioni ed Atti di provenienza ultraventennali

Allegato 5bis - Provenienza e planimetrie catastali int. 2 - Villino B

Allegato 6 - Regolamento di condominio

Allegato 7 - Titoli edilizi ed atti autorizzativi

Allegato 8 - Documentazione fotografica

Allegato 9 - Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica