

TRIBUNALE DI LATINA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 21/2023 DELLA ***OMISSIS*** NONCHE' DI ***OMISSIS***

Giudice Delegato: Dott. Marco Pietricola
Curatore: Avv. Luigi Marino
Esperto: Arch. Riccardo Loreti

PREMESSA

Con email del 22.02.2024 l'avv. Luigi Marino, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, ai sensi dell'art. 195 secondo comma CCI, incaricava il sottoscritto Arch. Riccardo Loreti, con studio in Latina (LT), Via Guido Reni n°9, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Latina al n.1338, per redigere una stima aggiornata del diritto di nuda proprietà indiviso pari a 2/3 degli immobili siti in Monterotondo distinti catastalmente come segue: foglio 27 particella 907 sub 3-6 (l'abitazione) e particella 907 sub 9 (il garage).

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezioni Catasto e Sezione Conservatoria, un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di verificare lo stato dei luoghi.

In base agli accertamenti compiuti il sottoscritto ha redatto la seguente perizia di stima.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è ubicata all'interno di un piccolo complesso di ville trifamiliari e quadrifamiliari avente unico accesso in Via Dino Pompili. L'immobile, porzione di una villa trifamiliare, è dotata di un piccolo giardino recintato nella parte frontale d'ingresso e un garage con accesso nella parte posteriore. Il piccolo complesso situato a Monterotondo è abbondantemente servito da parcheggi, parchi, piste ciclabili e altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dopo aver effettuato il rilievo dello stato di fatto, si è potuto constatare una difformità al secondo piano, dove il locale confinante con la soffitta non si presenta come unico ambiente (come rappresentato dalla pianta catastale) ma diviso in due ambienti separati con accessi rispettivamente uno dal salone e uno dal disimpegno. Non si sono riscontrate altre differenze.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Graffato
	27	907	3-6		A/2	4	6,5 vani	129 m ²	T-1-2	
	27	907	9		C/6	2	48 m ²	58 m ²	S1	

TITOLARITÀ

L'immobile è di proprietà di:

- ***omissis*** (CF: ***omissis***)
Nata a ***omissis*** il ***omissis***
Diritto di nuda proprietà per 1/3
- ***omissis*** (CF: ***omissis***)
Nato a ***omissis*** il ***omissis***
Diritto di nuda proprietà per 2/3
- ***omissis*** (CF: ***omissis***)
Nato a ***omissis*** il ***omissis***
Diritto di usufrutto

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest e Sud-Est con le altre due unità immobiliari che compongono la villetta trifamiliare, a Sud-Ovest con il piccolo cortiletto d'ingresso di pertinenza, mentre a Nord-Est c'è il piccolo piazzale con l'ingresso al garage.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di valutazione presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale e risulta abitato da ***omissis***, usufruttuario attuale.

In caso di vendita e di futuro utilizzo del bene sarebbe opportuno procedere a lavori di manutenzione ordinaria consistenti nella sistemazione dell'impianto elettrico ed idrico in funzione delle esigenze dell'acquirente e tinteggiatura delle pareti.

PROVENIENZA

Il diritto di nuda proprietà indivisa pari a 2/3 degli immobili è pervenuta al Sig. ***omissis***;

- in parte per successione legittima della madre Sig.ra ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis***, deceduta il ***omissis***, giusta denuncia di successione registrata a Roma il 05 Febbraio 1999 al n. 31 volume 18089;
- in parte con atto di donazione a rogito Notaio Raffaella Mandato del 28 Settembre 2007 rep. 33090/10094, trascritto all'Agenzia delle Entrate U.T. di Roma2 il 12 Ottobre 2007 reg. gen. 77227 reg. part. 38668 e reg. gen. 77228 reg. part. 38669;
- in parte con atto di compravendita Notaio Domenico Gallelli del 30 Novembre 2009 rep. 143459/15860, trascritto il 21 Dicembre 2009 reg. ge. 81373 reg. part. 42416 presso Agenzia delle Entrate U.T. Roma 2.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con nota di trascrizione del 13/07/2023 - Registro particolare 28190 Registro Generale 39848 è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale n° 27/2023 pubblicata il 24/05/2023 emessa dal Tribunale di Latina.

Non risultano iscrizioni pregiudizievoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di valutazione presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale con le seguenti caratteristiche:

- le pareti interne, realizzate con blocchi di laterizio forato, risultano intonacate e tinteggiate, in buono stato;
- le pavimentazioni interne in ceramica/gres porcellanato in buono stato;
- gli infissi esterni sono in legno sono protetti da avvolgibili e persiane sempre in legno;
- gli infissi interni sono in legno;
- non sono presenti controsoffitti;
- l'accesso principale dal piccolo giardinetto è protetto da filari in cemento e da un cancelletto in ferro verniciato;

Le riprese interne ed esterne vengono inserite in allegato (vedi Allegato – Documentazione Fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da ***omissis***, usufruttuario attuale.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alle caratteristiche urbanistiche dell'immobile si rappresenta che:

- L'area in cui sorge il fabbricato è ricompresa, secondo il PRG del Comune di Monterotondo, all'interno dell'area "Zona B Edilizia Attuale e di Completamento - B3: I.f= 2 mc/mq"
- L'area non presenta vincoli storici o paesaggistici.

REGOLARITÀ URBANISTICA

- L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985
- è stato realizzato in forza della Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Monterotondo in data 8 Luglio 1987 n. 1750 e successiva variante n 16 del 14 Maggio 1988 e dà atto che il medesimo immobile è conforme alle normative urbanistiche vigenti de è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 7 Aprile 1989 in base alla Licenza n. 78/86
- non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile/APE
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Nonostante l'immobile in oggetto risulti in buone condizioni, in considerazione del periodo in cui lo stesso è stato realizzato, sarà opportuno provvedere a lavori di manutenzione ordinaria (es. Tinteggiatura), provvedere alla verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico sanitario, della linea di adduzione del gas, dell'impianto termico e provvedere alle relative certificazioni, in caso non dovessero essere presenti.

Al fine di regolarizzare la difformità riscontrata in sede di rilievo al secondo piano, tra lo stato di fatto e la piantina catastale, dovuto alla presenza di un tramezzo di divisione nel bagno e di una seconda porta con accesso alla soffitta, si dovrà procedere con la definizione della pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatoria) comporterà una spesa di circa 3000 €, tra spese tecniche, sanzioni e diritti di istruttoria. Tale spesa verrà decurtata dalla stima finale dell'immobile.

CRITERI DI STIMA

- Porzione di villa trifamiliare ubicata a Monterotondo (RM) - Via Dino Pompili 13D

L'unità immobiliare di cui si tratta è inserita all'interno di un piccolo complesso di ville trifamiliari collegate tra loro da un vialetto privato con accesso su Via Dino Pompili 13. La porzione di villetta trifamiliare in oggetto è composta, esternamente, da un piccolo giardino pavimentato e una scaletta che porta all'ingresso principale. Sul retro è presente l'accesso alla rampa per il garage privato. La villetta si trova non molto lontano dal centro storico e dal centro sportivo. Inoltre risulta collegato, poco distante, da piste ciclabili e fermate dell'autobus.

Il fabbricato, diviso su tre piani più piano interrato, risulta essere realizzato con struttura a travi e pilastri in cemento armato, con tamponature in laterizio, copertura a falde inclinate e ampio terrazzo all'ultimo piano.

Identificato al Catasto Fabbricati – Foglio 27 Part. 907 Sub 3-6-9.

L'oggetto di stima sono i diritti di nuda proprietà indivisi pari a 2/3 dell'abitazione e del garage. Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore dell'immobile ai fini della sua futura vendita.

Tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato". Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale.

Per la ricerca del Valore di Mercato unitario (Euro/mq) corrente per la zona oggetto di stima si è fatto ricorso alle quotazioni semestrali elaborate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, dati disponibili 2° Semestre 2023, nella classificazione fascia/zona: C1/Semicentrale/Zona Semicentrale Monterotondo Via Giuseppe Mazzini).

Il valore tiene conto anche delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Interpolando i dati acquisiti si è potuto estrapolare un più probabile valore medio attuale unitario di mercato pari ad € 1.900/mq.

Si è valutata una superficie commerciale pari a 219 mq.

Stima del valore commerciale del bene: $219 \text{ mq} \times 1900 \text{ €} = 416.100 \text{ €}$

Il valore così stimato tiene conto, quindi, sia dei tre piani fuori terra di cui è composta la villetta, sia del piano seminterrato comprensivo di cantina/rustico e del garage vendute a corpo.

A tale valore si applica la riduzione derivante dal fatto che sull'immobile grava il diritto di usufrutto in favore del ***omissis*** di età anagrafica 81 anni. Pertanto il valore verrà ridotto utilizzando i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto (da 79 a 82 anni coefficiente = 10,00 – Usufrutto 25%, Nuda proprietà 75%) calcolate al saggio di interesse legale del 2,5% (anno di riferimento 2024).

Valore della piena proprietà: 416.100 €

Valore della nuda proprietà: 312.075 €

Da cui i 2/3 acquisiti alla massa di proprietà di ***omissis*** si deduce il valore di 208.050 €.

Pertanto si precisa che il valore di 208.050 € andrà decurtato dell'importo delle spese necessarie per la definizione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatoria) per un totale di 205,050 € arrotondato a 205.000 €.

VALORE FINALE DI STIMA A CORPO: 205.000 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n°1 – Villa trifamiliare a Monterotondo (RM) – Via Dino Pompili 13D, Piano 0-1-2-S1	219 mq	€ 1900	€ 416.100	66,6% (2/3) Nuda proprietà	€ 205.000
Valore di stima:					€ 205.000

Latina, li 24/05/2024

L'esperto
Arch. Riccardo Loreti

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica