

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA AI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO
N. 105/99 - Cron. n. 1565 - R. Inc. 143

Nuda Proprietà:

[REDACTED]

Ubicazione degli immobili: Comune di Sabaudia

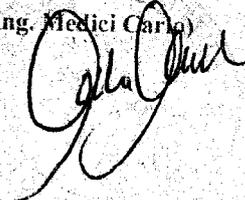
Loc. B.go San Donato Via Pontina

Fall. N. 105/99

Giudice Delegato: Dott. Guido Marcelli

Il Tecnico

(Ing. Medici Carlo)



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 105/99 CRONOLOGICO 1565 R. INC. N° 143

Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedere alla stima del valore di comune commercio dei beni in nuda proprietà del fallito [REDACTED] siti in località B.go San Donato Comune di Sabaudia provincia di Latina, Via S.R. n. 148 Pontina.

Premessa

Con provvedimento del 12.03.08 l'ill.mo Giudice Delegato Dott. Guido Marcelli, nominava il sottoscritto Ing. Medici Carlo, iscritto con il n. A1210 all'Albo della Provincia di Latina e con studio in Pontinia al civico 7 di Piazza Indipendenza, per la stima del valore di comune commercio dei beni in nuda proprietà acquisiti al fallimento, provvedendo nelle conclusioni alla descrizione sintetica del lotto da vendere e quant'altro contenuto nell'atto di nomina.

Accessi

Il sottoscritto poteva recarsi per i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, soltanto in data 23/12/2008 in quanto l'accesso non veniva consentito dal [REDACTED] in qualità di usufruttuario dei beni attribuiti in nuda proprietà al figlio [REDACTED]. In tale data il sottoscritto procedeva alla preliminare individuazione dei beni oggetto di stima ed all'effettuazione dei rilievi dei fabbricati e dei beni immobili di nuda proprietà del fallito tutti siti nel Comune di Sabaudia provincia di Latina, con fronte stradale sulla Via S.R. Pontina n. 148. Successivamente si è proceduto ad eseguire ulteriore sopralluogo finalizzato al rilevamento dei beni ed alla verifica delle loro caratteristiche qualitative e della loro consistenza.

Provenienza e dati catastali degli immobili

L'insediamento rurale oggetto di stima risulta pervenuto al [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di donazione Notaio Carla Quattrococchi del 21 luglio 1987, repertorio n.

24/aprile/2009

P.za Indipendenza n. 7 - 04014 Pontinia (PS) - tel./fax 077386070 cell. 328/8379628



19079, raccolta n. 2567 e, successivo atto di compravendita Notaio. *Ciro Esposito* del 29/11/1995, repertorio n. 22526, raccolta 4711, registrato a Latina il 19-12-1995 al n. 4868.

Gli immobili in perizia sono riportati nel vigente catasto urbano di Sabaudia in ditta:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] (nudo proprietario);
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] (usufruttuario);

al foglio 20 mappali:

- 196 sub. 1 cat. A/2 classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 355,06;
- 196 sub. 2 cat. C/3, classe 1, consistenza mq 525,00 rendita € 2.874,08.
- 159 sub. 3 cat. A/2 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25;

Gli immobili costituenti il complesso edilizio sono articolati nelle seguenti unità:

- A) Abitazione posta a piano terra;
- B) Capannone con destinazione agricola;
- C) Appartamento posto a piano primo di edificio di maggiore consistenza.

Situazione urbanistica dell'area in cui ricadono i beni immobili

A seguito di ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Sabaudia con riferimento ai nominativi corrispondenti ai sig.ri [redacted] è stata reperita la documentazione concernente gli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Sabaudia ed allegati in calce alla presente relazione.

È stata svolta opportuna ricerca circa la destinazione urbanistica attuale dell'area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia di stima. Detta area ricade in "Zona Verde Rurale" disciplinata dall'art. 17 del Piano Regolatore Generale del Comune di Sabaudia adottato con approvato con Delibera Consiliare del 02/08/1977 e tuttora vigente.



L'insediamento rurale è ricadente nelle immediate vicinanze della località B.go San Donato e prospiciente la Strada extraurbana principale Via S.R. n. 148 Pontina. La zona limitrofa risulta scarsamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza discontinua di attività agricole, commerciali ed artigianali per lo più adiacenti alla Via Pontina che si alternano ad insediamenti abitativi rurali ed ex rurali. Per via di tale disomogeneità insediativa e per lo stato di cura dei luoghi circostanti, la zona non presenta caratteristiche di pregio ambientale/paesaggistico. L'area non risulta peraltro ricadente in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'attuale Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 è pubblicato sul B.U.R.L. in data 14/02/2008.

Conformità urbanistica degli immobili

Gli immobili costituenti il complesso edilizio sono articolati nelle seguenti unità:

- 196 sub. 1 - appartamento a piano terra, composto da locale cucina, zona pranzo, bagno, corridoio, due camere da letto e cantina; copre la superficie lorda di mq 115 circa. Risulta edificato con regolare Licenza Edilizia n. 974 del 10 maggio 1972 e successiva Concessione Edilia a costruire n. 2090 del 18/06/1980 rilasciata dal Comune di Sabaudia.
- 196 sub. 2 - capannone con destinazione magazzino scorte, rimessa attrezzi agricoli e magazzino/deposito agricolo, censito al N.C.E.U. di Sabaudia con destinazione artigianale, copre la superficie di mq 485 circa risulta essere edificato in forza della Concessione Edilizia n. 4966 del 19/12/1995 e successiva Concessione Edilizia in sanatoria art. 13 Legge 47/85 n. 5122 rilasciata dal Comune di Sabaudia il 13 dicembre 1996. Le difformità riscontrate attualmente dalle Concessioni suddette consistono in ampliamento e la diversa distribuzione degli spazi interni con la

realizzazione di locali docce, servizi igienici, uffici, spogliatoi a piano terra ed ampliamento delle dimensioni lineari di ml. 3.20 x 3.60 con realizzazione di locale mensa al piano primo delle dimensioni lineari di ml. 8.35 x 7.50 con altezza interna di ml. 3.20 e copertura in tegoli in c.a.p., non previsti nelle concessioni suddette. Sul fronte di detto locale esiste piccolo locale ripostiglio in stato collabente non risultante negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie, di dimensioni in pianta di mt 3,40 x 3,40 ed altezza media di 1,90 mt.

Le opere eseguite in difformità possono ritenersi sanabili in quanto realizzate in data antecedente al 31/03/2003 ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. del Lazio 8 novembre 2004 n. 12 e rientranti nei limiti dalle stesse imposti. L'oblazione per eventuale richiesta di concessione in sanatoria riguardando opere non residenziali ammonta ad € 12.230,00 e in € 2000,00 di spese tecniche.

- 159 sub. 3 cat. A/2 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25; appartamento a piano primo, composto da locale cucina, zona pranzo/soggiorno, due bagni, corridoio, tre camere da letto e ripostiglio; copre la superficie lorda di mq 145 circa, risulta stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 3129 rilasciata dal Comune di Sabaudia il 01 agosto 1985, seguita da Autorizzazione di Variante in Corso d'opera alla predetta Concessione rilasciata in data 12 agosto 1986 Prot. N. 3314. Inoltre per detto immobile sono stati emessi dal Sindaco del Comune di Sabaudia provvedimenti sanzionatori ai sensi del secondo comma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'undicesimo comma dell'art. 15 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. Le difformità riscontrate attualmente dalle Concessioni suddette sono la chiusura del locale portico del corpo vano scala per poterne ricavare locale ripostiglio e locale bagno, oltre a modifiche

della distribuzione degli spazi interni. La struttura del fabbricato risulta essere in cemento armato, tamponature in muratura a cassa vuota, copertura a tetto riportato.

Le opere realizzate in difformità consistenti nella diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento a piano primo e nella realizzazione di locale ripostiglio e bagno in luogo del balcone lato scale risultano sanabili in quanto realizzate in data antecedente al 31/03/2003 ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. del Lazio 8 novembre 2004 n. 12, oltre all'applicazione di sanzione amministrativa dell'importo minimo di € 1500,00 prevista dalla Legge Regionale del Lazio del 11 Agosto 2008 n. 15 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" art. 19 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività" per le modifiche interne e di € 2.700,00 per oblazione ed oneri concessori per chiusura di porticato a piano primo e spese tecniche valutabili in € 2000,00.

Descrizione e consistenza degli immobili

- L'immobile riportato al mappale 196 sub. 1 - appartamento a piano terra risulta realizzato in struttura di muratura, solaio in laterocemento armato, copertura a tetto, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno risalenti all'epoca di costruzione. L'unità dispone di impianto di riscaldamento autonomo.
- L'unità immobiliare riportata al mappale 196 sub. 2 - capannone con destinazione magazzino agricolo è suddiviso in più corpi risulta costituito in parte da struttura portante in muratura, copertura in capriate di ferro e lamiera grecata, parte costituito da struttura portante in pilastri di ferro con copertura in capriate di acciaio e lamiera grecata e parte risulta edificato con struttura portante prefabbricata. Gli infissi sono del tipo metallico, la pavimentazione prevalente all'interno dei magazzini agricoli risulta essere in battuto di cemento, mentre nei locali spogliatoi docce è presente pavimentazione e rivestimenti in ceramica, parimenti per li locale mensa.

24/aprile/2009

P.za Indipendenza n. 7 - 04014 Pontinia (LT) - tel./fax 077386070 cell. 328/8379628

6

- L'unità immobiliare riportata al mappale 159 sub. 3, abitazione a piano primo edificata su struttura portante in muratura di blocchetti di tufo squadrati dello spessore di cm. 30, i solai del tipo misto con travetti triangolari, pignatte e caldana di calcestruzzo, copertura a tetto riportato, intonaci del tipo civile a tre strati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in lega di alluminio.

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto Ingegnere, passando alla stima diretta degli immobili su descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, tenuto presente la loro consistenza, ubicazione, stato di conservazione e quanto altro possa influire sul giudizio di stima, ritiene che il valore venale in comune commercio da attribuirsi ai medesimi possa determinarsi sulla base di stima sintetica degli stessi basata:

- sulla comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche di cui è noto il valore in contrattazioni recenti
- dall'accertamento e successiva comparazione con gli elementi più recenti presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare provenienti dal sito internet dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base dei criteri esposti ed in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, delle caratteristiche costruttive e del grado di finiture oltre che dall'ubicazione in corte unica con presenza di altri fabbricati e piazzali destinati ad attività lavorative artigianali e dall'unico accesso esistente al fondo comune, il sottoscritto ritiene di poter attribuire ai beni immobili oggetto di stima i seguenti valori di mercato:

1. abitazione posta a piano terra e relativa corte, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sabaudia al Foglio 20 mappale 196 sub. 1 cat. A/2 classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 355,06, di superficie commerciale di mq 108,00 mq con attigui mq 10,15

24/aprile/2009

P.za Indipendenza n. 7 - 04014 Pontinia (PT) - tel./fax 077386070 cell. 328/8379628

7



mq di cantina € per una superficie ragguagliata pari a $(108 + 0.25 \times 10,15) = 110,54$
mq per un valore unitario di 850 €/mq e valore venale complessivo di € 93.959,00
(novantatremilanovecentocinquantanove/00 euro)

2. magazzini a piano terra e locale mensa a piano primo con relativa corte, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sabaudia al Foglio 20 mappale 196 sub. 2 cat. C/3, classe 1, consistenza mq 525,00 rendita € 2.874,08. e valutabile secondo il seguente prospetto distinto per tipologia costruttiva e dotazioni interne ai locali:

- porzioni di capannone in struttura metallica di superficie complessiva di mq $6,50 \times 15,30 + 11,20 \times 13,90 = 255,13$ mq per un valore unitario di 80 €/mq e complessivo valore di € 30.615,60 (trentamilaseicentoquindici/60 euro)
- capannone in c.a.p. della superficie di mq $15,90 \times 11,40 = 181,26$ mq per un valore unitario di 400 €/mq e complessivi € 63.441,00 (sessantatremilaquattrocentoquarantuno/00 euro)
- porzione di capannone in struttura prefabbricata adibita a sevizi su due livelli per complessivi mq $7,15 \times 8,12 \times 2 = 116,11$ mq e valore unitario di 400 €/mq per un valore complessivo di € 46.444,00 (quarantaseimilaquattrocentoquarantaquattro/00 euro)

3. abitazione posta a piano primo con relativa corte indivisa, distinta al N.C.E.U. del Comune di Sabaudia al Foglio 20 mappale 159 sub. 3 cat. A/2 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25 di superficie commerciale di complessivi 130,28 mq di abitazione e 27,00 mq di superficie non residenziale (scale e cantina a piano primo) con superficie ragguagliata di $(130,28 + 0,25 \times 27)$ mq = 137,03 mq per un prezzo unitario di 850 €/mq e complessivi € 116.475,50 (centosedicimilaquattrocentosettanta cinque/50 euro).



per un valore complessivo degli immobili descritti pari ad € 350.935,10 (euro trecentocinquantamilanovecentotrentacique/10).

A partire dal valore attribuito ai beni in nuda proprietà del sig. Pacini Maurizio è possibile determinarne il valore commerciale sulla scorta della tabella allegata al testo unico delle imposte di registro per un valore complessivo di che in base all'età dell'usufruttuario sig. [REDACTED] stabilisce un valore dell'usufrutto del 27% del valore complessivo determinando un valore della nuda proprietà pari a $350.935,10 \text{ €} \times 0,73 = 256.182,62 \text{ €}$ (euro duecentocinquantaseicentoottantadue/62).

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Pontinia, 24 aprile 2009

IL TECNICO
Ing. Medici Carlo



ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI IMMOBILI;
2. VISURE CATASTALI PER SOGGETTO E STORICHE;
3. COPIA PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI IN PERIZIA;
4. ATTO DI DONAZIONE NOTAIO DOTT. CIRO ESPOSITO REP 22526 RACCOLTA 4711 DEL 29/11/1995
REG. LT N. 4868 DEL 19/12/1995;
5. ATTO DI VENDITA NOTAIO DOTT. SA CARLA QUATTROCIOCCHI RACCOLDA N. 2566
REPERTORIO 19078 DEL 21/07/1987 REGISTRATO A LATINA AL N. 873 DEL 10/08/1987;
6. COPIE DEI TITOLI AUTORIZZATIVI URBANISTICI RIGUARDANTI I BENI IMMOBILI IN PERIZIA;
7. CONCESSIONE EDILIZIA N. 3314 DEL 12/08/1966 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 3129/1985 -
CONCESSIONE EDILIZIA N. 5122 DEL 13/12/1996.

24/aprile/2009

9