

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

**AGGIORNAMENTO PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA AI BENI ACQUISITI
AL FALLIMENTO N. 105/99 - Cron. n. 1565 - R. Inc. 143**

Proprietà:

sig. [REDACTED]

Ubicazione degli Immobili: Comune di Sabaudia

Loc. B.go San Donato Via Pontina

Fall. N. 105/99

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cina

ING. CARLO MEDICI

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

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

La presente relazione ha lo scopo di redigere un aggiornamento della Perizia Tecnica già depositata presso il Tribunale di Latina sezione Fallimentare in data 08/05/2009, relativa alla stima del valore di comune commercio dei beni detenuti in tale periodo ed a titolo di nuda proprietà dal sig. [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. Con successivo Decreto del Giudice Delegato Dott. Cina Francesco veniva richiesto al sottoscritto per il tramite del nominato Curatore Fallimentare Dott. Massimo Mellacina, un rinnovo della Perizia Tecnica Estimativa redatta allo scopo di aggiornare il valore del compendio immobiliare di cui sopra.

Accessi

Il sottoscritto, unitamente al Curatore dott. Mellacina, si recava per l'opportuno sopralluogo di verifica dello stato e condizioni dei beni in avanti descritti in data 02/05/2018, accesso che veniva concesso dal sig. [REDACTED]

preventivamente avvisato. In tale data il sottoscritto procedeva alla constatazione della situazione relativa ai beni oggetto di stima per confronto con i dati ed il rilievo fotografico già in possesso. All'esito del sopralluogo il sottoscritto, constatata la coincidenza ed esistenza dei beni oggetto di stima, non riteneva necessario procedere ad ulteriore rilievo 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. Sono stati richiesti al sig. Pacini Maurizio presente in sede di sopralluogo, gli atti di proprietà da cui ne deriva l'attuale diritto di pieno proprietario in quanto in data antecedente il decesso del padre [REDACTED] non risultano trascrizioni di atto pubblico finalizzata all'accettazione da parte della avente causa sig.ra [REDACTED] madre del [REDACTED].

Provenienza e dati catastali degli Immobili

Si confermano i dati inerenti la provenienza degli immobili e dei relativi dati catastali indicati nell'elaborato peritale depositato in data 08/05/2009 ed in appresso riassunti:

l'insediamento ex rurale oggetto di stima risulta pervenuto al sig. [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di donazione Notaio Carla Quattrococchi del 21 luglio 1987, repertorio n. 19078, raccolta n. 2566 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, stante la mancata voltura necessaria all'aggiornamento dei dati catastali per la cancellazione in visura dell'usufrutto del defunto [REDACTED]

risultano a tutt'oggi riportati nel vigente catasto urbano del Comune di Sabaudia in ditta:

- nato a il , c.f. (nudo proprietario);
- nato a il 2, c.f. (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 euro 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 e legittimità edilizia

Non sono state eseguite ulteriori accertamenti relativi alla situazione già in essere nel mese di aprile 2009 ed agli stessi allegati si rimanda per la situazione urbanistica che risulta a tutt'ora immutata. Stessa dicasi riguardo la legittimità edilizia.

Descrizione e consistenza degli immobili

Si riporta di seguito per brevità la descrizione e consistenza degli immobili che si conferma alla data attuale, salvo il normale deperimento del compendio immobiliare durante il lungo periodo trascorso nel quale alla

- data del sopralluogo non si rilevano interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria degli immobili stessi.
- *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, pavimenti per il locale mensa.*
 - *L'unità immobiliare riportata al mappale 159 sub. 3, abitazione a piano primo edificata su struttura portante in muratura di blocchetti di tufo squadrate 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 della 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 in misura ridotta per circa il 30% del valore in precedenza attribuito agli stessi immobili a causa del maggiore grado di vetustà degli immobili ed in dipendenza dello sviluppo urbanistico degli ultimi anni che, se da una parte ha generato un fenomeno inflattivo relativo alla richiesta, da parte di imprenditori agricoli, di abitazioni ed annessi agricoli soprattutto se non in stretta connessione con terreni coltivabili adiacenti, ha d'altra parte registrato una crescente richiesta di immobili rurali destinati alla locazione basata sulle accresciute necessità di manodopera nel settore agricolo ortofrutticolo e zootecnico.

Riprendendo pertanto la stima del valore venale di commerciabilità degli immobili in parola e sulla base dei criteri già esposti e dell'andamento della redditività di compendi immobiliari analoghi, in considerazione dello stato di conservazione attuale 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 dell'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 mq di cantina € per una superficie ragguagliata pari a $(108 + 0.25 \times 10,15) = 110,54$ mq per un valore unitario di 600 €/mq e valore venale complessivo di circa € 66.300,00 (sessantaseimilatrecento/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 60 €/mq e complessivo valore di € 15.300, (quindicimilatrecento/00 euro)
- capannone in c.a.p. della superficie di mq $15,90 \times 11,40 = 181,26$ mq per un valore unitario di 280 €/mq e complessivi € 50.700,00 circa (cinquantamilasettecento/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 300 €/mq per un valore complessivo di € 34.800,00 (trentaquattromilaottocento/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 600 €/mq e complessivi € 82.200,00 circa (ottantaduemiladuecento/00 euro).

per un valore complessivo degli immobili descritti pari ad € 249.300,00 (duecentoquarantanovemilatrecento/00 euro). Tale valore non è assoggettabile, come era in precedenza, alla riduzione operata in considerazione dell'estinzione del diritto di usufrutto il quale non può eccedere la vita del titolare sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Pontinia, 20 novembre 2018

Il Tecnico
Ing. Carlo Medici

