

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA TIZIANA TINESSA

CURATORE: DOTT.SSA MARIASSUNTA VELLETRI

FALLIMENTO N. 171/1998



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DI AGGIORNAMENTO

La presente consulenza tecnica d'ufficio è stata redatta dall'ing. Francesco Palermo:

- studio in 04022 Fondi (LT), via don Minzoni, 26;
- telefono fisso e fax 0771504712, mobile 3898805195;
- e-mail ingfrancescopalermo_@libero.it, p.e.c. francesco.palermo@ingpec.eu;
- iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Latina al n. 524, sezione A; prima iscrizione all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno l'11-10-1976;
- iscritto all'Albo dei Consulenti, categoria Ingegneri, del Tribunale di Latina al n. 232 con delibera del 28-10-1983;
- iscritto all'Albo dei Consulenti, categoria Ingegneri, della Corte di Appello di Roma al n. 429 con delibera dell'11-11-1993;
- iscritto all'Albo dei Consulenti del T.A.R. Lazio - Roma, prot. n. 0008346 del 17-10-2018.

PREMESSE E QUESITO

Una prima consulenza tecnica d'ufficio veniva depositata in Cancelleria Fallimentare il 17-09-2004 dall'arch. Antonella Angelucci. Ivi venivano individuati cinque lotti, dei quali sono oggetto della presente consulenza quelli contrassegnati dai numeri 2 e 4.

Il lotto n. 2 consisteva di una "quota indivisa pari a un quarto (1/4) dell'appartamento posto al 1° piano del fabbricato sito in Fondi (LT), corso Italia, 36, della superficie utile netta residenziale SU = 118,02 mq. e superficie utile netta non residenziale S_{nr} = 78,08 mq., distinto al N.C.E.U. al foglio 22, particella n. 420, subalterno 6. Valore unitario di mercato per la superficie residenziale 1.300,00 euro/mq e per la superficie utile netta non residenziale 520,00 euro/mq., escluso l'usufrutto parziale. Il valore dell'appartamento risulta(va) quindi al netto dell'usufrutto parziale: mq. 118,02 x 1.300,00 x (1,00 - 0,13) euro/mq. + 78,08 mq. x 520,00 x (1,00 - 0,13) euro/mq. = 168.804,01 euro

- 1/4 indiviso di proprietà di [REDACTED] 168.804,01 / 4 = 42.201,00 euro".

Il lotto n. 4 consisteva di "1/8 indiviso dell'appezzamento di terreno sito in Fondi, località S. Rocco, via Colonna, di mq. 230,00 circa, con destinazione d'uso prevista dal P.R.G. del Comune di Fondi "zona di completamento B1", utilizzato a giardino, distinto al C.T. al foglio n. 22 particella n. 571. Valore unitario di mercato 100,00 euro al mq. Il valore totale dell'appezzamento risulta quindi:

$$230,00 \text{ mq.} \times 100,00 \text{ euro/mq.} = 23.000,00 \text{ euro.}$$

- 1/8 indiviso di proprietà di [REDACTED] 23.000,00 = 2.875,00 euro".

Con successivo provvedimento del 31-10-2019 il signor Giudice Delegato, dott.ssa Tiziana Tinessa, autorizzava il Curatore, dott.ssa Mariassunta Velletri, a procedere all'aggiornamento della stima dei beni appartenenti alla massa fallimentare.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, ricevuto l'incarico, procedeva all'attento studio della documentazione in atti, approntata dall'arch. Antonella Angelucci. [REDACTED]

In tale lasso di tempo scoppiava l'emergenza generata dalla pandemia del COVID-19, con le note limitazioni alle normali attività. In particolare, la città di Fondi veniva anche dichiarata "zona rossa" dalla Regione Lazio dal 20-03-2020 al 13-04-2020.

Il 10-06-2020, in occasione dell'immissione nel possesso dell'appartamento del lotto 2 da parte della Curatela Fallimentare, alla presenza delle Forze dell'Ordine, lo scrivente visitava l'appartamento, di cui accertava le condizioni generali e le dimensioni dei vani, e il terreno, di cui constatava l'utilizzazione.

Procedeva, poi, ai successivi accertamenti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Fondi e presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio per quanto concerneva il Catasto e il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Nel corso di tali indagini si riscontravano degli elementi, che richiedevano approfondimenti e chiarimenti per quanto concerneva le ipoteche iscritte sui beni oggetto del fallimento.

Nella consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Antonella Angelucci del 17-09-2004 si riportavano le iscrizioni delle seguenti ipoteche:

1. *Ipoteca volontaria per £ 64.000.000 (lire sessantaquattromilioni), iscritta il 29-02-1984 al n. 289 di reg. part. a favore [REDACTED] contro [REDACTED] sui seguenti beni immobili: appartamento posto al 2° piano del fabbricato sito in Fondi-corso Italia n. 36, distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella n. 420 sub. 4;*

2. *ipoteca legale per £ 500.000.000 (lire cinquecento milioni), iscritta il 12.06.1984 al n. 820 di reg. part. a favore [REDACTED] contro [REDACTED] sui seguenti beni immobili: quota pari a 1/2 dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Fondi località Cocuruzzo di mq. 1400 distinto al C.T. al foglio 9 particella 222 (ex 222/a); quota pari a 1/8 dell'appezzamento di terreno sito in Fondi località S. Rocco di m.q 230, distinto al C.T. al foglio n. 22 particella n. 571; fabbricato sito in Fondi, Corso Italia n. 36, distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella n. 420/1 e 420/2;*
3. *ipoteca per £ 80.000.000 (lire ottantamiloni) iscritta in data 20.03.1990 al n. 811 di reg. part. a favore [REDACTED] contro [REDACTED], sui seguenti beni immobili: appartamento posto al 2° piano del fabbricato sito in Fondi, corso Italia, n. 36, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 22 particella n. 420 sub. 4;*
4. *ipoteca giudiziale per £ 26.000.000 iscritta in data 20.10.1994 al n. 2867 di reg. part. a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], sui seguenti beni immobili: appartamento posto al 2° piano del fabbricato sito in Fondi, corso Italia n. 36, distinto al foglio n. 22 particella n. 420 sub. 4 (il bene è stato erroneamente indicato nella iscrizione al foglio n. 20, part. 4937 sub. 4);*
5. *ipoteca in rinnovazione per euro 33.053,24 iscritta in data 13.02.2004 al n. 651 di reg. part. (derivante da ipoteca volontaria iscritta in data 29.02.1984 al n. 289 di reg. part.), a favore della [REDACTED] contro [REDACTED], sui seguenti beni immobili: appartamento posto al secondo piano del fabbricato sito in Fondi, corso Italia n. 36, distinto al N.C.E.U. al foglio 22, particella 420 sub. 4 (il bene è stato erroneamente indicato nella iscrizione al foglio n. 20, particella n. 420 sub. 4); appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Fondi, Corso Italia n. 36, distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella 420 sub. 6 (nella iscrizione il bene è indicato al sub. 3); locale, destinato ad uso commerciale, posto al piano terreno del medesimo fabbricato, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 22 particella n. 420 sub. 5 (nella iscrizione il bene è indicato ai sub. 1 e sub. 2).*

Nella citata consulenza tecnica dell'arch. Antonella Angelucci si riportavano, tra le altre, le seguenti trascrizioni circa i beni indicati ai lotti n. 2 e n. 4:

(...)

4. Sentenza dichiarativa di fallimento del 26.11.1998 n. 1889 di repertorio, trascritta in data 21.05.2002 al n. 9831 di Reg. Part. a favore della <Massa dei creditori del fallimento [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti beni immobili: appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Fondi, corso Italia n. 36; distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella 420 sub. 6 (nella trascrizione il bene è indicato al sub. 3); appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Fondi, corso Italia n. 36; distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella 420 sub. 4; locale posto al piano terreno del medesimo fabbricato, destinato ad attività commerciale, distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella 420 sub. 5 (nella trascrizione il bene è indicato ai sub. 1 e sub. 2); appezzamento di terreno sito in Fondi, località S. Rocco, distinto al C.T. al foglio n. 22 particella n. 571 di mq. 230;

5. Sequestro conservativo penale trascritto il 09.06.2004 al n. 9847 di Reg. Part. a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni immobili: appartamento posto al primo piano del fabbricato, sito in Fondi, corso Italia n. 36; distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella 420 sub. 6; appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Fondi, corso Italia, n. 36, distinto al N.C.E.U. al foglio 22 particella 420 sub. 4 (erroneamente indicato nella trascrizione al foglio 22 particella 420, sub. 7); locale, destinato ad attività commerciale, posto al piano terreno del medesimo fabbricato, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 22 particella 420 sub. 5; appezzamento di terreno sito in Fondi, località S. Rocco, distinto al foglio 22 particella n. 571 di mq. 230; appezzamento di terreno agricolo sito in Fondi località Cocuruzzo, distinto in C.T. al foglio n. 9 particella n. 222 (ex 222/a) di mq. 1400.

Tale ultimo provvedimento era stato disposto con Ordinanza del 14.05.2004 dal Tribunale di Latina - Sezione Penale nell'ambito del procedimento n. 1013/A/82, che così convertiva il rinnovo delle ipoteche legali, iscritte il 12-06-1984, in sequestro conservativo penale.

Per inciso, in seguito, con "Annotazione a Trascrizione - Restrizione dei beni" del 29-06-2004, Registro Generale n. 18358, Registro Particolare n. 2870, veniva chiarito che alcuni immobili, di proprietà di un signore in precedenza indicato nel sequestro conservativo penale, erano "(...) *COMPLETAMENTE ESTRANEI AL PROCEDIMENTO PENALE N. 1013/A/82 R.G. ED A TUTTO QUANTO IN ESSO DERIVATO COMPRESO IL SEQUESTRO CONSERVATIVO TRASCRITTO IN DATA 09-06-2004 AL N. 9847 DI FORMALITÀ*".

Successivamente con "Annotazione a Trascrizione - Revocazione" del 18-06-2004, assunta il 22-11-2004 al Registro Generale con il n. 34756 e al Registro Particolare con il n. 5662, veniva revocato il sequestro conservativo.

In data 19-01-2018, Registro Generale n. 29963, Registro Particolare n. 1010, veniva trascritto l'"Atto per causa morte - Certificato di denunciata successione" di [REDACTED]. La dichiarazione di successione era stata registrata a Formia il 20-12-2017 n. 36415 vol. 88888.

In data 31-12-2018 veniva effettuata la trascrizione dello Stralcio Divisionale, scrittura privata autenticata il 19-12-2018 dal notaio Stefano Ferri, repertorio n. 1988, progressivo 1269:

- "Atto tra vivi - Divisione a stralcio" - Registro Generale n. 29963, Registro Particolare n. 21244;
- "Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità" - Registro Generale n. 29964, Registro Particolare n. 21245.

Con questo ultimo atto il signor [REDACTED], per il tramite della Curatrice fallimentare:

- acquisiva la piena proprietà dell'appartamento in Fondi, corso Italia, n. 36, primo piano, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 420, sub. 6;
- veniva estromesso dalla comunione degli altri immobili in Fondi, corso Italia, n. 36, piano terra e terzo piano.

Pertanto, rispetto alle condizioni illustrate nella consulenza tecnica d'ufficio del 17-09-2004 si constatava quanto segue relativamente ai beni in valutazione:

- lotto n. 2: la piena proprietà dell'appartamento veniva acquisita alla massa fallimentare;
- lotto n. 4: la quota indivisa di 1/8 del terreno rimaneva alla massa fallimentare.

Nella scrittura privata autenticata dal notaio Stefano Ferri il 19-12-2018, nella Premessa delle parti - C -, ivi allegata con il n. 1, con riferimento ai beni oggetto della divisione e quindi anche all'appartamento del lotto n. 2, si legge:

"Su detti beni appare tuttora gravare l'ipoteca iscritta a Latina in data 29-02-1984 ai nn. 3264/289 e rinnovata in data 13-02-2004 ai nn. 4041/651, contro [REDACTED] ed a favore della [REDACTED], con sede [REDACTED] per cui si è provveduto all'espletamento delle formalità prescritte ai sensi dell'art. 1113 c.c., dandosi atto che detta [REDACTED] benché formalmente invitata ad intervenire, non è qui presente".

Lo scrivente, dopo aver esaminato i documenti sopra indicati, non avendo trovato alcunché di specifico nelle trascrizioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha sentito il dovere di accertare se la revocazione dell'Ordinanza di sequestro conservativo avesse fatto riferimento alle ipoteche legali iscritte il 12-06-1984.

Ha, quindi, fatto cercare tale revocazione negli archivi del Tribunale di Latina e delle Sezioni Distaccate e nell'archivio della ex Conservatoria dei RR.II..

Sia per le condizioni degli archivi, sia per limitazioni imposte dalla pandemia del COVID-19, solo all'inizio di febbraio 2021 è stato possibile avere copia della predetta revocazione, ivi allegata con il numero 1-A, e accertare che nessuna menzione era stata fatta delle ipoteche giudiziali nella revocazione del sequestro conservativo.

Pertanto,

- **quale risultato dell'analisi dei documenti sopra indicati;**
- **considerato che [REDACTED] non ha proceduto a stipulare alcun atto finalizzato a specificare all'attualità le ipoteche a suo favore,**

si deduce che relativamente ai beni oggetto della presente consulenza risulta che soltanto sull'appartamento del lotto n. 2 grava l'ipoteca in rinnovazione, iscritta al Registro Generale con il n. 4041 e al Registro Particolare con il n. 651, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rif. del 29-02-1984 Reg. Part. 289) per un capitale di € 20.658,28 e un totale di € 33.053,24 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 2

APPARTAMENTO SITO IN FONDI (LT), CORSO ITALIA N. 36 - DISTINTO AL FOGLIO 22, PART. 420 SUB. 6

Per una più agevole lettura della presente relazione è opportuno far riferimento ai documenti allegati.

Con il numero 2 è allegato l'estratto di mappa catastale, datato 28-07-2020, del foglio 22 di Fondi, che riporta le particelle n. 420, su cui insiste l'appartamento, e la n. 571, relativa al terreno.

Con il numero 3 sono allegate due fotografie, tratte da Google Maps: la prima, con vista aerea, indica le particelle n. 420 e n. 571; la seconda, con vista da via dei Colonna, ritrae il terrazzo dell'appartamento, la scala di ferro zincato che dal terrazzo conduce al terreno e il cancello di ferro che consente l'accesso al terreno da via dei Colonna, n. 25.

Con il numero 4 è allegato uno stralcio catastale del foglio 22 di Fondi, redatto dallo scrivente, in cui sono indicate le particelle n. 420 e n. 571 e riportati la scala in ferro e gli accessi.

Con il numero 5 è allegata una planimetria, redatta dallo scrivente, in cui è indicato il percorso pedonale che parte dalla scala condominiale della particella n. 420, attraversa il terrazzo, scende per la scala in ferro zincato e arriva al terreno della particella n. 571. Tale percorso è utilizzabile anche in senso inverso.

Con riferimento alla consulenza tecnica d'ufficio dell'arch. Antonella Angelucci, depositata il 17-09-1994, lo scrivente, nel corso del sopralluogo del 10-06-2020, non ha

rilevato modifiche della pianta dell'appartamento, né degli infissi, né dei pavimenti, né degli impianti.

Nella c.t.u. del 17-09-2004 la fotografia n. 10 riportava uno scorcio del terrazzo da cui una scala in ferro zincato conduceva al terreno indicato al lotto n. 4. Al terrazzo si accedeva sia dalle porte-finestre dell'appartamento, sia dalla porta-finestra del pianerottolo delle scale condominiali. Gli allegati della c.t.u. del 17-09-2004 n. 11, planimetria dell'appartamento redatta dall'arch. Antonella Angelucci, e n. 14, planimetria catastale del 02-08-2004, riportavano tale situazione, ma non la scala in ferro zincato che conduceva al terreno distinto al lotto 4.

Nella consulenza del 17-09-2004 il terreno del lotto n. 4 veniva definito "incolto" e la fotografia n. 10 lo dimostrava. Lo scrivente, nel corso del sopralluogo del 10-06-2020, constatava il perdurare di tale stato del terreno e notava anche che veniva usato come parcheggio di automobili, presumibilmente degli inquilini del condominio. Si vedano le quattro fotografie, scattate dallo scrivente, allegate con il numero 6.

Pertanto, il terrazzo è soggetto a una servitù di passaggio pedonale a favore anche di persone estranee alla proprietà dell'appartamento, che escono dalla porta-finestra del pianerottolo condominiale, attraversano il terrazzo e scendono per la scala di ferro zincato per recarsi al terreno del lotto n. 4, ove vengono parcheggiate le automobili, per poi uscire attraverso il cancello di ferro su via dei Colonna, n. 25. Ovviamente il passaggio è percorribile anche in senso inverso, con entrata dal cancello di via dei Colonna, n. 25, salita per la scala in ferro zincato, attraversamento del terrazzo e accesso sul pianerottolo condominiale tramite la porta-finestra.

Dalla documentazione in atti e dall'indagine esperita lo scrivente non rinveniva alcun documento attestante la legittimità di tale servitù, né il suo inizio temporale.

Si allega con il numero 7 la planimetria catastale dell'appartamento, foglio 22, particella n. 420, sub. 6, rilasciata il 28-07-2020, immutata rispetto a quella in atti datata 02-08-2004 (rif. allegato n. 14 della c.t.u. del 17-09-2004).

Dal sopralluogo del 10-06-2020 è emerso che negli anni intercorsi tra il 17-09-2004 e la data odierna, le condizioni dell'appartamento sono variate sia per l'usura dovuta all'uso quale privata abitazione, sia per l'obsolescenza degli impianti e degli infissi, che non sono stati adeguati alle norme emanate successivamente al 2004 in tema di sicurezza e contenimento dei consumi di energia.

Situazione, quella testé descritta, molto comune nel centro di Fondi, dove, finora, le unità immobiliari sono state adeguate alla normativa vigente soprattutto in occasione di un passaggio di proprietà.

In tale lasso di tempo è rimasta inalterata l'appetibilità dell'immobile di cui trattasi in quanto è situato in zona centrale, ove sono presenti esercizi commerciali di pregio e studi professionali. L'appartamento è situato a poco più di cento metri sia da piazza Unità d'Italia, in cui sorge il Castello Baronale che sovrasta l'inizio di corso Appio Claudio, il decumano principale della città romana, sia dalla sede del Comune e del sottostante, amplissimo parcheggio pubblico.

Per le sue caratteristiche tale appartamento può essere utilizzato sia per civile abitazione, sia per ufficio o studio professionale.

Rispetto alla data della precedente c.t.u., 17-09-2004, c'è stata un'evoluzione nel tipo di superficie da prendere quale riferimento per le unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Sia l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sia le agenzie immobiliari, per le valutazioni immobiliari, sia il Catasto Fabbricati, per la

determinazione della base dell'imposizione fiscale, nazionale e locale, da qualche anno fanno riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 198, la superficie catastale tiene conto, con differenziati parametri, di tutte le superfici di un'unità immobiliare: la superficie utile (SU), la superficie non residenziale (SNR), i muri perimetrali e quelli interni.

In conseguenza di quanto esposto, lo scrivente nella presente consulenza considera la superficie catastale dell'appartamento, che, come riportato dalla visura catastale storica del 28-07-2020 (allegato n. 8), è pari a 155 mq.

Inoltre, tiene conto che l'usufrutto parziale del 13% a favore della signora [REDACTED] [REDACTED] indicato nella c.t.u. del 17-09-2004, si è ricongiunto alla nuda proprietà, come attestato dai documenti aggiornati relativi all'appartamento distinto al Catasto Fabbricati di Fondi, foglio 22, particella 420, sub. 6, ivi allegati: visura catastale storica del 28-07-2020 (allegato n. 8) e ispezione ipotecaria telematica del 15-02-2021 (allegato n. 9).

Determina, quindi, il valore unitario dell'appartamento sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate nella presente c.t.u. e in quella del 17-09-2004, tenendo conto dei valori dell'O.M.I. e delle offerte delle agenzie immobiliari della città, nonché della sua esperienza professionale.

Gli ultimi valori pubblicati dell'O.M.I., relativi al primo semestre 2020, per appartamenti della zona centro città oscillano:

- a) per stato conservativo normale, tra 1.300,00 €/mq e 1.450,00 €/mq;
- b) per stato conservativo ottimo, tra 1.450,00 €/mq e 1.900,00 €/mq.

Come anche riportato dall'Osservatorio Immobiliare di Caasa, motore di ricerca immobiliare, negli ultimi mesi non ci sono state significative variazioni delle quotazioni immobiliari in Fondi.

Le offerte attuali delle agenzie immobiliari oscillano tra i medesimi sopra descritti valori dell'O.M.I..

Lo stato conservativo dell'appartamento, per quanto osservato e descritto, è da considerarsi normale.

Pertanto, in sintesi, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento sopra descritte, il più probabile valore unitario di mercato si assume pari a 1.400,00/mq. Ne consegue un valore a corpo di

$$155 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 217.000,00 \text{ (euro duecentodiciassettemila/00)}$$

Si mette in rilievo che è ancora in corso di validità l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'appartamento di cui trattasi, datato 22-11-2018, allegato con la lettera "B" allo Stralcio Divisionale del 19-12-2018 (rif. all. n. 1).

LOTTO N. 4

TERRENO SITO IN FONDI - VIA DEI COLONNA, 25 - DISTINTO AL FOGLIO 22, PART. 571

A tale lotto appartiene una quota indivisa, pari a un ottavo (1/8), di un terreno compreso tra via dei Colonna e la particella n. 420, su cui insiste l'appartamento descritto nel lotto n. 2.

Vi si accede: 1) a piedi e in macchina da via Colonna, 25 tramite un cancello di ferro verniciato; 2) a piedi, tramite un percorso che comincia dal pianerottolo al primo piano del condominio di corso Italia, 36, prosegue sul terrazzo dell'appartamento del lotto n. 2 (foglio 22, part. 460, sub. 2) per poi scendere per una scala in ferro zincato.

Si allegano relativamente al terreno, distinto al Catasto Terreni di Fondi al foglio 22, particella n. 571: con il numero 10 la visura catastale storica, datata 28-07-2020; con il numero 11 l'ispezione ipotecaria telematica del 15-02-2021.

Il terreno è catastalmente esteso 230 mq. La destinazione urbanistica indicata nella c.t.u. del 17-09-2004, "*zona di completamento B1*", è rimasta invariata alla data odierna.

La valutazione espressa nella c.t.u. del 17-09-2004, pari a 100,00 €/mq era una logica conseguenza delle norme esistenti all'epoca. Successivamente a tale data, il Legislatore, sia a livello nazionale, sia a livello regionale, emanava provvedimenti mirati al recupero del patrimonio edilizio esistente, al suo miglioramento statico e alla diminuzione del consumo di energia, consentendo anche degli incrementi di cubatura e di superficie rispetto alle condizioni esistenti.

Pertanto, il più probabile valore unitario della quota di un ottavo del terreno in Fondi, distinto al foglio 22, particella n. 571, lotto n. 4, può assumersi pari a 200,00 €/mq, con un valore a corpo di

$$230,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 46.000,00$$

$$\text{€ } 46.000,00 : 8 = \text{€ } 5.750,00 \text{ (euro cinquemilasettecentocinquanta/00).}$$

CONCLUSIONI

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare negli anni successivi alla redazione della c.t.u. del 17-09-2004 e del valore determinato per il terreno nella presente consulenza, lo scrivente ritiene, al fine di incrementare l'appetibilità commerciale del lotto n. 4, che sia opportuno unificare i due lotti n. 2 e n. 4.

In tale ipotesi il lotto unico costituito dall'appartamento e dalla quota di un ottavo del terreno ha il più probabile valore a corpo di

€ 217.000,00 + € 5.750,00 = € 222.750,00

(euro duecentoventiduemilasettecentocinquanta/00)

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) stralcio divisionale del 19-12-2018;
- 1-A) n. due ordinanze di revocazione del sequestro conservativo penale del 18-06-2004;
- 2) estratto di mappa di Fondi, foglio 22, particelle n. 420 e n. 571;
- 3) due fotografie tratte da Google Maps;
- 4) stralcio catastale con scala in ferro zincato e accesso;
- 5) planimetria con percorso pedonale;
- 6) n. 4 fotografie;
- 7) planimetria catastale del 28-07-2020 dell'appartamento in Fondi, f. 22, part. 420 sub. 6;
- 8) visura catast. storica del 28-07-2020 dell'appartamento in Fondi, f. 22, part. 420 sub. 6;
- 9) ispezione ipotecaria telematica del 15-02-2021: appartamento in Fondi, f. 22, part. 420 sub. 6;

10) visura catastale storica del 28-07-2020 del terreno in Fondi, f. 22, part, 571;

11) ispezione ipotecaria telematica del 15-02-2021 del terreno in Fondi, f. 22, part. 571;

Fondi, li 18-02-2021

In fede

Il c.t.u.

ing. Francesco Palermo