

TRIBUNALE DI LATINA

Fallimento N°171/98



Corso Italia Fondi, Lazio



PERIZIA ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maika Marini

CURATORE : Dott.ssa Mariassunta Velletri

CONSULENTE TECNICO : Geom. Ivan Attanasio

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Maika Marini in data 21/02/2022 nominava il sottoscritto Geom. Ivan Attanasio iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 1874, quale perito estimatore per l'aggiornamento della valutazione del bene immobile sito in Comune di Fondi Corso Italia n°36, acquisito pienamente alla massa fallimentare e già oggetto di perizia tecnica estimativa il 17/10/2019 a firma dell'Ing. Mirko Rossetti alla quale si rimanda per tutte le verifiche tecnico-urbanistiche al fine di evitare l'aggravio per la procedura degli oneri derivanti da una duplicazione degli accertamenti.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI

Il signor [REDACTED] è stato dichiarato fallito dal Tribunale di Latina con sentenza del 26/11/1998, Trascritta presso l'Agenzia Delle Entrate di Latina Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di Registro Particolare. A seguito della sentenza la curatela acquisiva il seguente bene immobile:

- Piena proprietà dell'appartamento di mq.167,00 sito in Comune di Fondi Corso Italia n°36 piano II°, censito presso il Catasto Urbano con il [REDACTED] [REDACTED] Rendita €.859,90.

ATTUALI POSSESSORI e TITOLI DI PROVENIENZA

Il bene immobile oggetto della presente, alla data di aggiornamento del 20/04/2022 risulta appartenere per la piena proprietà al signor [REDACTED] [REDACTED] al quale è pervenuto in virtù di atto di acquisto (in regime di separazione dei beni) a rogito Notaio Ermanno Fiore di Terracina del [REDACTED]

Trascritto presso la ex Conservatoria di S. Maria Capua Vetere il [REDACTED] al [REDACTED] di Registro Particolare.

GRAVAMI IPOTECARI

Alla data di aggiornamento del 20/04/2022 il bene immobile oggetto della presente risulta essere gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

In ordine Cronologico

(si escludono le formalità fuori ventennio non rinnovate in quanto prive di effetti legali)

Trascrizione Registro Particolare N°9381 del 21/05/2002 Sentenza dichiarativa di

Ipoteca Registro Particolare N°651 del 13/02/2004 (Rinnovazione dell'Ipoteca N°289/29.02.1984) Derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Spicacci Minervini

Ipoteca rinnovata per €.33.053,24 di cui €.20.658,28 per Capitale;

Ipoteca Registro Particolare N°1735 del 15/03/2010 (Rinnovazione dell'Ipoteca N°811/20.03.1990); Derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Aldo Carusi del

Ipoteca rinnovata per €.41.316,55 di cui €.25.822,84 per Capitale;

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto si richiamano e si confermano interamente le rilevazioni dell'Ing. Mirko Rossetti, con particolare riferimento alla non conformità dell'immobile sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto ai titoli edilizi in quanto si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni nonché un'ampliamento della cucina e del lavatoio, l'apertura di una finestra a modifica dei prospetti esterni su Via Dei Colonna, tutti già ampiamente descritti e documentati, per una spesa complessiva di regolarizzazione che il sottoscritto ridetermina in €.10.000,00.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava in uno stato manutentivo generale buono, tra l'altro si rilevava la nuova tinteggiatura degli ambienti interni, mediante cui si eliminavano "almeno esteticamente" le conseguenze dovute ai fenomeni di condensa ed infiltrazione in precedenza documentati dall'Ing. Rossetti, persistevano altresì le infiltrazioni presenti negli intradossi a vista dei balconi .

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni

speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poichè da una serie di accertamenti risulta che nelle zone oggetto d'interesse sono avvenute delle compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una ***stima per via sintetica del tipo comparativo*** che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore

venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del bene interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, volume edificato, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, rifiniture degli immobili.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate da indagini e ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari operanti in Fondi, riviste specializzate, siti internet dedicati nonché dalle quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia Delle Entrate, relative ad immobili con la stessa destinazione urbanistica di quelli in esame nelle zone limitrofe è stato riscontrata un

forbice compresa tra un minimo di 1.312,00 €/Mq. ed un massimo di 1.500,00 €/Mq. e quindi per un prezzo medio applicabile nel nostro caso pari ad 1.406,00 €/Mq.

VALUTAZIONE IMMOBILI (mercato immobiliare):

In considerazione a quanto sopra descritto, tenendo conto di tutti i fattori, il contesto su cui sorgono le costruzioni, ai materiali impiegati nella realizzazione delle opere e lo stato delle stesse, vengono riportati di seguito i più probabili valori di mercato rispetto ad una stima sintetica che risulta essere:

Stima Valutazione Immobili

Totale superficie commerciale mq 167,00 x €1.406,00/mq = € 234.802,00

Al valore di stima, viene decurtato il costo per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio, che si ritiene quantificabile in circa € 10.000,00

Valore effettivo attuale di stima = € 224.802,00

VALORE IMMOBILE IN CIFRA TONDA

€.225.000,00

Latina 21/04/2022

Il C.T.U.

Geom. Ivan Attanasio









