

TRIBUNALE DI LATINA

FALLIMENTO N°186/1997

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maika Marini

CURATORE: Dott.ssa Mariassunta Velletri

CONSULENTE TECNICO : Geom. Ivan Attanasio

PREMESSA:

Il Giudice delegato Dott.ssa Linda Vaccarella nominava il sottoscritto Geom. Ivan Attanasio con studio in Latina Via Garibaldi n° 28, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N°1874, quale perito estimatore per l'esecuzione della stima completa in rinnovazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI, VISURE ALL'ATTUALITA':

La società [REDACTED], nonché i signori [REDACTED] [REDACTED], sono stati dichiarati falliti con sentenza n°186 emessa dal Tribunale di Latina il 27/11/1997.

A seguito della sentenza è stata pubblicata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2002, la Trascrizione N° [REDACTED] di Registro Particolare mediante cui la curatela acquisiva (unitamente a maggior consistenza) alla massa attiva diversi beni immobili di proprietà dei falliti tra cui :

Quote di proprietà dei beni immobili facenti parte della Palazzina sita in **Comune di Fondi alla Via Gioberti n° 140 -144**, il tutto censito presso il N.C.E.U. al **Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]**

- **Subalterno** [REDACTED] categoria C/1, classe 7, della consistenza di mq. 60,00, rendita €.1.2 [REDACTED],39,
- **Subalterno** [REDACTED] categoria C/2, classe 4, mq.22,00, rendita €. 57,95,
- **Subalterno** [REDACTED] categoria A/2, classe 3, vani 7,0 , rendita €. 560,36,
- **Subalterno** [REDACTED] (ex Sub 6), categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita €.573,27,
- **Subalterno** [REDACTED] (ex Sub 6), categoria C/2, classe 5, di mq.21,00, rendita €.52,68,
- **Subalterno** [REDACTED] (ex Sub 7), categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita €.480,30,
- **Subalterno** [REDACTED] (ex Sub 7), categoria C/2, classe 3 di mq.16,00 rendita €.35,53.

3, Subalterno 4, Subalterno 5, Subalterno 8, Subalterno 9, subalterno 10 e Subalterno 11, appartenevano ai signori [REDACTED] per la sola quota di 39/160 e [REDACTED] per la sola quota di 39/160 quindi per un totale di 78/160.

In data 11/10/2005 è stata emessa dal *Tribunale di Latina la Sentenza N° 216/06* Trascritta dalla curatela in data 05/03/2021 al N° 3894 di Registro Particolare mediante cui veniva disposta la divisione dei beni oggetto del testamento pubblico per Notaio Viscogliosi del 25/08/1992 .

A seguito di detta sentenza si assegnava al signor [REDACTED] l'appartamento di cui al Subalterno 4 ed al signor [REDACTED] l'appartamento di cui al Subalterno 5, (ad entrambi si assegnavano tra l'altro quote per 50% ciascuno della società [REDACTED]
[REDACTED])

GRAVAMI:

Dall'esame degli atti rinvenuti presso l'**Agenzia delle Entrate di Latina Servizio di pubblicità Immobiliare** a partire dall'impianto meccanografico degli uffici e con aggiornamento fino a tutto il 28/12/2021 il sottoscritto ha individuato i seguenti gravami pregiudizievoli:

In ordine Cronologico

(si escludono le formalità non rinnovate nel ventennio in quanto hanno legalmente cessato i loro effetti)

Trascrizione Registro Particolare N° 9380 del 21/05/2002 Sentenza Dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Latina il 27/11/1997 contro La società [REDACTED]

Ipoteca Registro Particolare N° 3125 del 23/09/2016

(Rinnovo Ipoteca N°2352 del 26/10/1996).

Ipoteca per €. 476.717,00 derivante dal contratto di mutuo a rogito Notaio Gennaro Liguori del 23/10/1996 Rep.21209 mediante cui la Banca Popolare di Fondi Soc. Coop. a.r.l. con

sede in Fondi a garanzia della somma Capitale di pari importo ha rinnovato l'ipoteca in oggetto contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] sui beni immobili censiti presso il NCEU di Fondi con il Foglio [REDACTED] Particella

Ipoteca Registro Particolare N° 306 del 03/02/2017

(Rinnovo Ipoteca N° 240 del 04.02.1997)

Ipoteca per €. 258.228,44 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Latina il 31/01/1997 Rep. 298, mediante cui la Banca Di Roma Spa con sede in Roma a garanzia della somma capitale di €.178.648,56 ha rinnovato ipoteca contro [REDACTED]

Trascrizione Registro Particolare N° 8360 del 06/05/2021 Sentenza Dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Latina il 27/11/1997 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante esclusivamente sui beni

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI E CONSISTENZE:

Il sottoscritto a seguito dell'incarico conferito, provvedeva unitamente al curatore Dott.ssa Mariassunta Velletri ad effettuare opportuni sopralluoghi presso i siti ove sono ubicati i beni oggetto di stima .

I beni oggetto della presente, si trovano nel Comune di Fondi in Provincia di Latina il cui territorio è situato nel sud pontino a metà strada tra Roma e Napoli.

L'omonima piana si distende ai piedi dei monti Aurunci ed Ausoni, che la chiudono su tre lati, ed è aperta a sud verso il mar Tirreno (Il Comune conta circa 40.000 abitanti ed è sede

del MOF importante centro all'ingrosso di commercio agroalimentare di rilevanza nazionale).

I beni sono ubicati in Fondi alla Via Gioberti n° 140-144, come già detto, attualmente risultano censiti presso il N.C.E.U. con il [REDACTED]

Essi risultano inseriti in una “piccola palazzina” realizzata in aderenza per un lato ad altro fabbricato limitrofo, la quale è ubicata in un contesto urbanizzato, servita da tutti i servizi primari e secondari. Esternamente l'immobile nel suo complesso, si presenta rifinito al solo intonaco, non è tinteggiato, ed ha la copertura realizzata parte a falde e parte a padiglione con sovrastanti tegole di colore scuro. Alle unità dei vari piani primo, secondo e terzo, vi si accede tramite un androne e vano scala comune, avente a sua volta accesso da un cancelletto pedonale che si affaccia direttamente su via Gioberti.

- Descrizione Subalterno ■:

L'appartamento sito al piano primo dell'edificio, è composto principalmente da un ampio ingresso, una zona cucina collegata al soggiorno, n. 3 camere da letto, un ampio corridoio che serve la zona notte, un bagno e n. 3 balconi i quali vi si accede parte dalle camere da letto e parte dalla zona giorno. Complessivamente la superficie utile residenziale al netto delle murature è circa mq 90.02, mentre quella adibita a balconi mq 24.48 circa. L'altezza netta dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante misura mt. 2.93.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio. Le finiture interne sono caratterizzate da materiali tipici delle costruzioni degli anni 70, costituite da pavimenti parte in ceramica e parte in marmette di graniglia. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, tipici degli anni 70, tapparelle in Pvc di colore marrone. Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e anch'essi risalenti all'epoca della costruzione, pertanto non conformi alle attuali normative.

Le porte interne sono in legno di noce scuro. Le pareti si presentano tinteggiate parte a bianco e parte con pitture decorative nella zona soggiorno. Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava libero.

- Descrizione Subalterno

L'appartamento sito al piano primo dell'edificio, è composto principalmente da un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, n. 3 camere da letto, un ampio corridoio che serve la zona notte, un bagno e n. 2 balconi i quali vi si accede parte dalla camera da letto e parte dalla zona giorno (cucina, soggiorno). Complessivamente la superficie utile residenziale al netto delle murature è circa mq 94.90, mentre quella adibita a balconi mq 23.88 circa.

L'altezza netta dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante misura mt. 2.93.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio. Le finiture interne sono caratterizzate da materiali tipici delle costruzioni degli anni 70, costituite da pavimenti in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, tipici degli anni 70, tapparelle in Pvc di colore marrone.

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e anch'essi risalenti all'epoca della costruzione, pertanto non conformi alle attuali normative. Le porte interne sono in legno di noce scuro. Le pareti si presentano parte tinteggiate a bianco e parte con carta da parati decorativa tipica degli anni. Si specifica anche, che su alcuni punti del soffitto, è stata rilevata la presenza di macchie d'infiltrazione provenienti dal piano superiore, localizzate in alcuni punti di una delle camere da letto (macchie risultate però asciutte).

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quale non esibiva alcun titolo opponibile alla curatela.

RIFERIMENTI URBANISTICI:

Per quanto riguarda la legittimità urbanistica, l'intero edificio dove sono ubicati gli appartamenti della presente procedura, è stato realizzato in virtù di licenza edilizia, rif. pratica n. 1206 del 02/09/1971, relativa alla costruzione del piano terra (all'ora piano pilotis) e piano primo (dove sono ubicati gli appartamenti in oggetto), successivamente è stata rilasciata licenza di costruzione rif. pratica n. 1649 del 10/05/1972 per la realizzazione del piano secondo (licenza per sopraelevazione) e poi presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85, rif. istanza n. 1/6210 del 29/03/1986, pratica n. 2059 in corso di

definizione (quest'ultima, non interessa direttamente i due appartamenti ma ne riporta comunque graficamente lo stato di fatto).

Dai controlli eseguiti sul posto, dal riscontro tra le risultanze catastali e quelle riportate nei progetti descritti di cui alle due licenze di costruzione, si denota una sostanziale conformità fatta eccezione per la sola piccola traslazione di un tramezzo interno sia nel sub 4 che nel sub 5, che di fatto non comporta variazione rilevante.

E' da specificare che tali "piccole traslazioni", sono state (come già descritto) riportate comunque a "ricognizione" generale dello stato di fatto, nell'ultimo elaborato grafico depositato presso il comune di Fondi, per l'ottenimento della concessione a sanatoria riguardante altre unità (rif. istanza di condono pratica n. 2059).

Su tale elaborato, vengono infatti trattate in toto oltre alle unità oggetto di sanatoria, anche tutti gli altri subalterni compresi il 4 e 5, comprensivi della piccola traslazione del tramezzo interno fedelmente riportata a ricognizione generale dell'immobile.

VALUTAZIONE FABBRICATI:

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le due procedure di stima – Metodo Comparativo e Metodo del Reddito.

- Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

- Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

STIMA PER COMPARAZIONE:

Considerazioni generali

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Latina , Comune di Fondi si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso abitazione variabile in una forbice compresa

tra €1.200,00 ed €1.500,00 al mq., in particolare nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.250,00 al mq. riferita ad edifici di tipologia simile .

Ciò posto, si osserva però che per i fabbricati in esame vi sono tutta una serie di peculiarità inerenti sia lo stato di scarsa manutenzione, sia delle soluzioni costruttive e tecnologiche di tipo piuttosto economico ed obsoleto, le quali non offrono al pari di altri beni disponibili sul mercato una salubre e confortevole utilizzazione degli spazi disponibili. Si dovrà pertanto valutare per la struttura in esame un decremento del valore unitario, riferito alla superficie coperta complessiva. Per queste ultime il valore unitario da attribuire alla superficie, risulterà pari a €/mq. 1.000,00.

Si ha pertanto:

SUBALTERNO ■: € /mq 1.000,00 x mq.117,00 = **€ 117.000,00**

SUBALTERNO ■: € /mq 1.000,00 x mq.135,00 = **€ 135.000,00**

STIMA PER REDDITO O CAPITALIZZAZIONE:

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito si effettuerà una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore e più precisamente Agenzia del Territorio, €/mq x mese (pari a €5,00) si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile x mq x per mese, ottenendo così un reddito lordo annuo pari a:

SUBALTERNO ■ = €5,00 x 117,00 mq x 12 = € 7.020,00

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 7.020,00 x (1-0,32) = € 2.246,00 che capitalizzato al saggio del 2,00% da un valore dell'immobile pari ad € 112.320,00, che vengono arrotondati a **€ 112.000,00**

SUBALTERNO ■ = €5,00 x 135,00 mq x 12 = €8.100,00.

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a €

$8.100,00 \times (1-0.32) = € 2.592,00$ che capitalizzato al saggio del 2,00% da un valore dell'immobile pari ad € 129.600,00, che vengono arrotondati a **€ 130.000,00**

Considerato che il metodo del reddito ha restituito dei risultati sostanzialmente simili alla stima sintetica comparativa, possiamo quindi confermare la valutazione ottenuta con il metodo sintetico – comparativo, ragion per cui avremo:

VALORE DI STIMA SUBALTERNO : €.117.00,00

VALORE DI STIMA SUBALTERNO : €.135.00,00

CONCLUSIONI STIMA DEI BENI IMMOBILI:

In relazione alle considerazioni sopra svolte ed all'analisi dei dati rilevati, il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del complesso immobiliare oggetto in esame, da porre come prezzo base si esprime in cifra tonda in:

VALORE SUBALTERNO : €.117.00,00

VALORE SUBALTERNO : €.135.00,00

LOTTI DI VENDITA:

Viste le peculiarità degli immobili sopra stimati, si ritiene opportuno al fine di agevolare la vendita, procedere con la formazione dei seguenti lotti di vendita :

- **LOTTO 1: Appartamento Subalterno **
- **LOTTO 2: Appartamento Subalterno **

ALLEGATI:

Allegato 1: Stralcio Aerofotogrammetrico (inquadramento google maps)

Allegato 2: Visure ipotecarie, note di trascrizione-iscrizione

Allegato 3: Visura catastali, Stralcio Mappa Catastale, planimetria catastale unità

Allegato 4: Planimetria rilievo metrico dello stato attuale

Allegato 5: Copia titoli edilizi

Allegato 6: Rilievo Fotografico dello stato di fatto

CONCLUSIONI:

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi

Latina 28/12/2021

H C.T.U.

Geom. Attanasio Ivan

