

## TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

dott.ssa

Relazione di **Consulenza Tecnica** del CTU arch. **CARLA GHEZZI**

La sottoscritta dott. arch. Carla Ghezzi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. [REDACTED], con studio in [REDACTED], [REDACTED], nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott.ssa [REDACTED] in data 08-09/02/2022 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dall'avv. [REDACTED], Curatore dell'intestata procedura - riceveva l'incarico di predisporre perizia per la stima degli immobili intestati alla [REDACTED] [REDACTED] nonché ai soci in proprio della società medesima.

## RELAZIONE

Il presente giudizio riguarda la [REDACTED]

Il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto avv. [REDACTED]

ha premesso che:

- Ai sensi dell'art. 216, comma primo CCII. i beni acquisiti all'attivo della procedura sono stimati da esperti nominati dal Curatore ai sensi dell'art. 129, comma 2 e dunque, previa autorizzazione del Giudice delegato, in mancanza del Comitato dei creditori ai sensi dall'art. 140, comma 4 CCII.
- In vista della elaborazione del programma di liquidazione si è reso necessario procedere alla stima del seguente bene immobile acquisito all'attivo della procedura:  
Immobile sito in Latina, Strada Banditella n. 9.

- A tal fine ha individuato la sottoscritta arch. Carla Ghezzi (C.F.

████████████████████ con studio in ████████████████████

████████████████████ la quale si è dichiarata disponibile ad accettare l'incarico e ad operare sotto la direzione e la responsabilità del Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale.

In conseguenza di quanto premesso, per la stima degli immobili all'attivo della procedura è stato affidato l'incarico alla sottoscritta arch. Carla Ghezzi, al fine di accertare la reale consistenza immobiliare, l'attuale situazione catastale e urbanistica, descrivere lo stato e determinare l'attuale valore di mercato del bene sopra citato, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA IL SEGUENTE IMMOBILE:

- ABITAZIONE - Catasto fabbricati Comune di LATINA - Foglio 73, Particelle 134, Sub 1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani, Rendita euro 738,53, Strada Banditella n. 9 piani: T-1-2.

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

- 1 In data **24/02/2024** si è svolto un primo colloquio preliminare con il Curatore ████████████████████, il quale ha ampiamente illustrato le problematiche inerenti la procedura in essere.

2 In data **06/03/2024** lo stesso curatore ha trasmesso tramite mail alla sottoscritta copia della nomina da parte del G.D. per effettuare la stima del bene immobile sito in Latina, Strada Banditella n. 9, nonché della documentazione in suo possesso (Ispezione Ipotecaria in capo al sig. [REDACTED] – vedi **All. 3**).

3 In varie date la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti documentali volti a verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, che hanno riguardato prima di tutto le visure telematiche presso il Catasto di Latina per ottenere: lo stralcio della mappa delle particelle oggetto di accertamento (Comune di Latina: Foglio 73, Particelle 134-135 - vedi **All. 4**); le visure storiche al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati delle particelle 134 e 135, nonché la planimetria catastale del fabbricato ultima disponibile, risalente al 2015 (vedi **All. 5 e 6**).

4 Sempre nell'ambito dello svolgimento delle operazioni peritali, in data **20/03/2024** la sottoscritta ha **preso contatto con la geom. [REDACTED]** redattrice della planimetria catastale riportata all'All. 5, per chiedere informazioni su eventuali pratiche edilizie eventualmente presentate sull'immobile. A seguito della richiesta la geom. Casano ha inviato tramite mail in data **22/03/2024** copia dei seguenti documenti, relativi alla sanatoria presentata ed ottenuta sul bene *de quo* (vedi **All. 7**):

- **Concessione in Sanatoria n. 794/C del 29/12/2000**, in esito all'istanza di Condono n. 13175 presentata in data 01/10/1986 prot. n. 71750 del 01/12/1986 dal sig. [REDACTED]
- Elaborato grafico PIANTE POST OPERAM;
- Elaborato grafico PROSPETTI E SEZIONI POST OPERAM.

A seguire, su suggerimento della proprietà, è stata **contattata anche l'arch. [REDACTED]**

[REDACTED] la quale ha fornito ulteriori informazioni sulla situazione dell'immobile *de quo* e ulteriori stralci di documentazione relativa alle DIA per "Piano Casa" da lei redatte.

[REDACTED]

5 Come prosecuzione delle operazioni peritali, in data **13/05/2024** a partire dalle **ore 9,00** la sottoscritta, insieme al Curatore avv. [REDACTED] ha effettuato un **sopralluogo** presso i beni in capo alla procedura, siti nel comune di Latina in Strada Banditella n. 9, consistenti in un ex casale rurale su 2 livelli più sottotetto, prevalentemente destinato a residenziale, più un manufatto accessorio, il tutto circondato da un ampio giardino di pertinenza trattato a verde, sul quale è stata posizionata anche una piscina.

6 In questa sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi, alla valutazione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché al rilevamento delle dimensioni, con l'ausilio dell'arch. [REDACTED] di tutti i locali sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1 e All. 2 Foto 1-105**).

7 Sulla base delle informazioni personalmente reperite, Il giorno **16/05/2024** la sottoscritta ha presentato via PEC richiesta di **Accesso agli Atti presso gli uffici dell'U.R.P.** (Ufficio Relazioni con il Pubblico) del Comune di Latina, al fine di acquisire tutta la documentazione che certificasse la regolarità urbanistica dell'immobile, domanda protocollata al numero 96476 del 16/05/2024 (vedi **All. 8**); sulla base della richiesta effettuata il Comune di Latina ha convocato la sottoscritta per visionare la documentazione reperita in archivio in due date:

- in data **04/06/2024 alle ore 9,00 presso l'Ufficio Condono** (vedi **All. 9**); in questa occasione è stata tratta copia fotografica dell'intero fascicolo documentale riguardante la **Concessione in Sanatoria n. 794/C del 29/12/2000**, in esito all'istanza di condono n. 13175 presentata in data 01/10/1986 prot. n. 71750 del 01/12/1986 dal sig. [REDACTED] (vedi stralcio all'**All. 7**);
- in data **18/07/2024 alle ore 9,00 presso l'Ufficio Urbanistica** (vedi **All. 10**); in questa sede è stata tratta copia fotografica integrale dei fascicoli documentali relativi ai seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione Edilizia n. 260/79 del 06/10/1979**, in esito alla Domanda presentata dal sig. [REDACTED] protocollata al n. 31165 in data 04/09/1979 (vedi stralcio all'All. 11);
- **D.I.A. n. 675/2015 Prot. n. 174962 del 22/12/2015** - PIANO CASA, intestata al sig. [REDACTED] (vedi stralcio all'All. 12);
- **D.I.A. n. 736/2017 Prot. n. 75963 del 31/05/2017** - [REDACTED], intestata al sig. [REDACTED] (vedi stralcio all'All. 13).

La copia fotografica integrale di tutti i fascicoli sopra citati è stata consegnata al curatore avv. [REDACTED] in formato digitale.

**8** Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire agli immobili in oggetto.

## RISPOSTE AI QUESITI

### LOCALIZZAZIONE

Il bene di cui trattasi è un ex casale rurale su 2 livelli più sottotetto, oggi prevalentemente destinato a residenziale senza scopo di utilizzo come azienda agricola, circondato da un ampio giardino di pertinenza sul quale è presente un manufatto accessorio, il tutto situato nella campagna della città di Latina.

Latina è la seconda città laziale per numero di abitanti, preceduta soltanto da Roma, posta a 21 m sul livello del mare; è una delle più giovani città d'Italia, essendo una città di fondazione nata col nome di Littoria durante il ventennio fascista, a seguito della bonifica integrale dell'Agro Pontino e inaugurata il 18 dicembre 1932.

L'immobile oggetto di stima si trova precisamente in strada Banditella n. 9, quasi all'incrocio con la [REDACTED] della città, lungo la direttrice che conduce all'agglomerato di Latina Scalo (vedi **All. 1 Foto 1-6**).

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'edificio oggetto di stima è un villino cielo terra a pianta pressoché rettangolare e dalle linee architettoniche e caratteri stilistici molto semplici, con ampio giardino perimetrale di forma trapezoidale, il tutto sul modello dei casali rurali tipici della campagna laziale; la costruzione del fabbricato originario, infatti, risale agli anni '30, commissionata dall'allora [REDACTED] e destinata ad attività agricola e di allevamento, denominato poi **Fabbricato Poderale ex O.N.C. n. 397**.

Alla proprietà si accede pedonalmente e carrabilmente dal civico n. 9 di Strada Banditella, dove un cancello automatico in ferro dà accesso all'area di pertinenza, in parte pavimentata e per la sua gran parte trattata a verde (vedi **All. 2 Foto 1-2**), sulla quale è subito visibile l'immobile principale, costituito da due volumi connessi aventi altezze diverse, un primo corpo di 2 piani con tetto a doppia falda sul quale si aggancia su due lati un volume più basso (la ex stalla), coperto con tetto a falda unica (vedi **All. 2 Foto 3-7**).

L'immobile presenta un doppio affaccio: il prospetto principale, sul quale è collocato l'ingresso coperto da una porzione della falda del tetto, è rivolto su Strada Banditella (vedi **All. 2 Foto 4-5 e 23-24**), mentre quello retrostante, ove è presente una zona di pertinenza porticata e pavimentata sulla quale si apre un secondo ingresso di servizio all'abitazione (vedi **All. 2 Foto 25**), affaccia tutto sul giardino interno, trattato a prato intervallato a zone con arbusti ed alberature di vario tipo e dove si trova collocata anche una piscina realizzata in appoggio senza scavo (vedi **All. 2 Foto 6-11 e 26**).

Come già anticipato, la tipologia della costruzione è quella tipica del "casale rurale", così come ancora evidenziato dalle linee architettoniche e soprattutto da alcuni dettagli, come l'uso della struttura in muratura portante, la finitura delle facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore rosso-ocra senza fasce e cornici decorative e le coperture a falda con coppi in laterizio.

Completa il complesso immobiliare una piccola costruzione ad un unico piano di forma ad "L" stretta e allungata, realizzata in muratura di mattoni rifinita con intonaco rustico, con copertura a doppia falda, ubicata nel giardino parallelamente al fronte nord del fabbricato principale (vedi **All. 13** e **All. 2 Foto 14**), attualmente destinata in parte a locale tecnico e a forno ed in parte ad abitazione, porzione alla quale però non è stato possibile accedere (vedi **All. 2 Foto 12-22**).

L'intero complesso si trova in uno stato di conservazione molto buono.

#### **DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Il complesso immobiliare nel suo stato di fatto attuale è fedele a quanto rappresentato negli elaborati grafici personalmente redatti all'esito delle operazioni di rilevamento dimensionale eseguite in occasione dell'accesso ai luoghi e riportati all'**All. 14** della presente relazione peritale.

#### **ABITAZIONE PRINCIPALE**

L'accesso avviene attraverso due porte poste sui due fronti opposti dell'immobile, che si sviluppa su due livelli più un sottotetto parzialmente abitato; al piano terreno si trovano: una grande cucina con una zona soppalcata con struttura e scala in legno adibita a studio (vedi **All. 2 Foto 27-31**) che immette in una sala da pranzo annessa ad un ampio soggiorno (vedi **All. 2 Foto 50-58**), al quale si accede anche direttamente da un disimpegno prospiciente l'ingresso principale (vedi **All. 2 Foto 59-60**); dal disimpegno collegato alla cucina si accede ad una prima camera da letto con bagno interno e ad un ripostiglio (vedi **All. 2 Foto 43-48**); dal corridoio adiacente si accede ad una seconda camera da letto con bagno privato (vedi **All. 2 Foto 35-40**), ad un bagno ospiti (vedi **All. 2 Foto 41-42**) e ad uno studio con annesso laboratorio/ex cucina (vedi **All. 2 Foto 62-73**).

Attraverso una scala rivestita in legno si accede al piano primo (vedi **All. 2 Foto 32 e 75-77**), dove troviamo un disimpegno che da accesso ai seguenti locali: una grande

“suite” da letto - con un bagno interno, una porzione verandata (ex balcone) con un’ampia finestra ad arco e una grande cabina armadio con finestra (vedi **All. 2 Foto 78-93**); un bagno (vedi **All. 2 Foto 94-97**); una seconda camera da letto, collegata attraverso una scala interna in legno ad una zona soppalcata ricavata nel piano sottotetto ed illuminata attraverso un abbaino ritagliato sulla falda di copertura (vedi **All. 2 Foto 98-105**).

a) Finiture

- I pavimenti sono in ceramica al piano terra, in legno al piano piano primo e in moquette al sottotetto; le pareti sono intonacate e tinteggiate; bagni e cucina presentano rivestimenti in ceramica; gli infissi interni non sono in legno, quelli esterni in alluminio/pvc con vetrocamera.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia; riscaldamento con termosifoni e acqua calda sanitaria autonomi.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie residenziale PT e P1:	<b>mq. 321.00</b> circa
Superficie Portici PT:	<b>mq. 39.00</b> circa
Superficie Soppalco P sottotetto:	<b>mq 12,50</b> circa
Superficie giardino di pertinenza:	<b>mq 2.472,00</b> circa

Le superfici sono state considerate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altra unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri eventualmente in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Lo stato di conservazione dell’unità immobiliare sopra descritta è nel complesso



molto buono, in quanto è stata oggetto di recente ristrutturazione.

### **ANNESSO ESTERNO**

Si fa presente che la porzione più estesa dell'immobile attualmente destinata a residenziale non è stata visitata in quanto occupata da ospiti (vedi **All. 2 Foto 21**); è stata rilevata per intero dall'esterno e visionata e rilevata la porzione costituita dal forno in muratura con annessa tettoia (vedi **All. 2 Foto 15-16, 18-20 e 22**) e dal locale tecnico ubicato in testata (vedi **All. 2 Foto 17**).

#### a) Finiture

- I pavimenti ed i rivestimenti della porzione abitativa non sono stati rilevati, quelli delle restanti porzioni sono in battuto di cemento e intonaco.

#### b) Impianti tecnici

- Elettrico e riscaldamento della porzione abitativa non sono stati rilevati, quelli delle restanti porzioni non sono presenti, a meno dell'allaccio della caldaia che serve l'immobile principale.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie residenziale (da verificare):	<b>mq. 34,00</b> circa
Superficie locale tecnico :	<b>mq. 7,00</b> circa

Le superfici sono state considerate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri eventualmente in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare sopra descritta è ottimo per la parte residenziale, discreto per le restanti porzioni.

**DATI CATASTALI**

Il fabbricato residenziale risulta attualmente distinto nel Catasto FABBRICATI del Comune di Latina con il seguente dettaglio (vedi **All. 5**):

Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
73	134	1	2	A/7	1	11 vani	738,53
<b>Intestazione:</b> [redacted] ½ + nuda proprietà ½ - [redacted] usufrutto ½							

L'ultima planimetria in atti risulta presentata in data 27/08/2015 con prot. n. LT0162303.

Il lotto di pertinenza è distinto nel Catasto TERRENI del Comune di Latina con il seguente dettaglio (vedi **All. 6**):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
73	134	ENTE URBANO		00.18.10		
73	135	VIGNETO	2	00.09.30	24,06	9,13
<b>Intestazione:</b> [redacted] ½ + nuda proprietà ½ - [redacted] usufrutto ½						

Come si vede in visura all'All. 6, la particella 134 è stata generata al Catasto Fabbricati con il Tipo Mappale del 19/08/2015 Pratica n. LT0158781, presentato il 19/08/2015, mentre la particella stessa al Catasto Terreni è stata trasformata per l'intera superficie in "Ente Urbano", mantenendo lo stesso identificativo.

**REGOLARITA' URBANISTICO-CATASTALE**

Le particella 134 e 135 del F. 73 sono localizzate in strada Banditella n. 9 in angolo con via Piscinara Destra, n. 7, a nord est della città di Latina; come già premesso, la costruzione dell'immobile risale al 1933, su commissione dall'allora [redacted], per essere destinata ad attività agricola e di allevamento.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica degli immobili *de quo*, come già riferito nel paragrafo dello svolgimento delle operazioni peritali sono state eseguite le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici preposti, al fine di reperire la

documentazione relativa al progetto di realizzazione dei fabbricati, nonché tutte le eventuali pratiche urbanistiche che fossero intervenute successivamente nel tempo a modificare la *facies* originaria degli stessi, con le risultanze descritte a seguire.

L'edificio originario è stato oggetto di un primo intervento di manutenzione straordinaria con **Autorizzazione Edilizia n. 260/79 del 06/10/1979**, in esito alla Domanda presentata dal sig. [REDACTED] protocollata al n. 31165 in data 04/09/1979 (vedi stralcio all'**All. 11**).



*La casa rurale prima della ristrutturazione del 1979*

Detto intervento doveva consistere in una ristrutturazione finalizzata a «rendere il podere una casa abitabile senza cambiare né forma né dimensioni», quindi volto al solo adeguamento migliorativo della salubrità, della manutenzione e dell'abitabilità degli ambienti ed il richiedente fu autorizzato dal Comune ad «eseguire le opere specificate in premessa di straordinaria manutenzione del fabbricato poderale ex O.N.C. n. 397, relativamente alla consistenza originaria del manufatto e comunque limitatamente a quanto legittimamente autorizzato, nel rispetto delle norme e

*prescrizioni edilizie e di igiene, secondo i relativi regolamenti comunali, con espresso divieto di mutare le destinazioni d'uso e le caratteristiche planimetriche, altimetriche, volumetriche ed estetiche originarie dell'immobile».*

Evidentemente le opere effettivamente eseguite sono state più importanti e quindi lo stesso sig. [REDACTED] in data 01/10/1986 ha presentato istanza di Condono n. 13175 prot. n. 71750 del 01/12/1986, ottenendo la **Concessione in Sanatoria n. 794/C del 29/12/2000** (vedi stralcio all'**All. 7**).

Nella relazione tecnica del condono si riferisce di voler sanare le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato nel 1979: *«Durante l'esecuzione dei lavori iniziati nel 1979 si ravvide l'opportunità di apportare lievi modifiche al progetto autorizzato per migliorare sia l'estetica che la funzionalità dell'edificio costituito da un corpo centrale a due piani fuori terra e da un corpo adiacente di un solo piano.*

#### **Piano terreno**

- *Il corpo adiacente, destinato a stalla, in seguito ai lavori di ristrutturazione ha subito il **cambio di destinazione** a zona soggiorno e pranzo.*
- *L'ingresso principale, sul fronte est, è stato dotato di una **pensilina e di un muretto di protezione.***
- *I cinque angoli esterni principali dell'immobile sono stati rinforzati mediante la **costruzione di speroni in muratura.***

#### **Piano primo**

- *La stanza principale, affacciante ad ovest, è stata **dotata di un balcone coperto** (loggia) ricavata riducendo in parte l'altezza del sottostante garage.*
- *Nella stanza di nord est è stato ricavato un **soppalco di pari dimensioni accessibile mediante una scala a giorno in legno.***
- *Per migliorarne la fruibilità e la luminosità, è stato **costruito un abbaino in copertura** (ala est del tetto principale).*

**Giardino esterno**

- *L'alimentazione idrica del fabbricato è garantita da un pozzo freatico tubolare collocato in corrispondenza del fronte nord del lotto, e dotato di pompa idraulica e serbatoio di accumulo. L'impianto è stato alloggiato in un **manufatto in muratura di dimensioni (cm) 90x120 # h = 120**».*

L'immobile con il condono viene quindi condotto nello stato riportato negli elaborati grafici all'**All. 7**, perdendo le caratteristiche di casa rurale a vantaggio di una configurazione più strettamente residenziale.

Sempre a seguito delle ricerche effettuate, è emerso che sull'immobile sono state presentate dall'attuale proprietario, per tramite dell'arch. [REDACTED], altre due pratiche edilizie in applicazione dello strumento urbanistico (oggi decaduto) del cosiddetto "Piano Casa", al fine di ampliare la superficie residenziale dell'immobile ed in particolare:

- **D.I.A. n. 675/2015 Prot. n. 174962 del 22/12/2015** - PIANO CASA, intestata al sig. [REDACTED] (vedi stralcio all'**All. 12**); questa prima istanza è stata dichiarata "improcedibile" per i seguenti motivi:
  - «-a) *Mancanza della dimostrazione della legittimità di tutta la consistenza edilizia (copia completa dell'ultimo titolo autorizzativo);*
  - b) *Progettazione in contrasto con il D.M. del 05/07/1975 (altezza utile della camera da letto);*
  - c) *I volumi residenziali non possono essere messi in comunicazione con i volumi non residenziali*».
- **D.I.A. n. 736/2017 Prot. n. 75963 del 31/05/2017** - PIANO CASA, intestata al sig. [REDACTED] (vedi stralcio all'**All. 13**).

Si fa presente che questa seconda procedura, presentata per apportare le modifiche ed esaudire le richieste contenute nella prima pratica non andata a

buon fine, risulta essere l'ultimo titolo edilizio atto a legittimare la regolarità urbanistica dell'immobile, in quanto non è stata rigettata; detta pratica, però, non è stata perfezionata dal richiedente, mancando nel fascicolo sia il deposito della Fine Lavori che del riaccatastamento dell'immobile; la procedura, quindi, non si può considerare chiusa.

In ogni caso, per verificare la situazione di regolarità dell'immobile in esame la sua configurazione attuale è stata messa a confronto con quanto rappresentato nella planimetria *post operam* del condono del 2000 e della D.I.A. PIANO CASA del 2017; dall'analisi suddetta è emerso quanto segue:

#### **RAFFRONTO CON LA CONCESSIONE IN SANATORIA n. 794/C del 29/12/2000 (vedi All. 7)**

##### **Piano terreno**

- Il portico sul fronte verso il giardino - che girava ad "L" con una porzione interposta tra il corpo del pranzo-soggiorno e quello del garage e che conduceva ad una seconda porta di ingresso all'immobile in corrispondenza del disimpegno su cui si trova la scala interna di collegamento tra il primo ed il secondo piano - risulta parzialmente chiuso ad ospitare la cucina;
- Nella suddetta cucina è stato realizzato un soppalco in legno adibito a zona studio, non previsto nel Condono.
- L'ambiente adiacente alla cucina, destinato a garage, ha subito il **cambio di destinazione d'uso** a camera da letto con bagno interno e ripostiglio esterno.
- Ci sono piccole differenze nella distribuzione interna di alcuni ambienti, non rilevanti ai fini della regolarità in quanto assentibili.

##### **Piano primo/sottotetto**

- Ci sono piccole differenze nella distribuzione interna di alcuni ambienti, non rilevanti ai fini della regolarità in quanto assentibili.
- Il balcone coperto/loggia è stato chiuso ed il volume aggiuntivo abusivamente

annesso alla camera da letto, mediante rimozione della finestra esistente.

Il locale accessorio, infine, è stato ampliato in superficie ed altezza senza autorizzazione.

**RAFFRONTO CON LA D.I.A. n. 736/2017 Prot. n. 75963 del 31/05/2017 - PIANO CASA (vedi All. 13)**

**Piano terreno**

- La distribuzione interna degli ambienti, compresa la chiusura parziale del portico originario sul fronte verso il giardino per realizzare la cucina, è conforme a quanto riportato sull'elaborato *post operam*, a meno della presenza del soppalco in cucina e del **cambio di destinazione d'uso del locale** destinato a garage a camera da letto con bagno interno e ripostiglio esterno; inoltre i due ambienti sono stati messi in comunicazione, cosa non consentita in quanto «*i volumi residenziali non possono essere messi in comunicazione con i volumi non residenziali*».

**Piano primo/sottotetto**

- La distribuzione interna degli ambienti è conforme a quanto riportato sull'elaborato *post operam*, a meno di piccole differenze nella distribuzione interna delle due camere da letto, non rilevanti ai fini della regolarità in quanto assentibili.
- Permane la difformità della chiusura del balcone coperto/loggia con annessione della superficie alla camera da letto.

Si fa presente che in nessuna delle pratiche edilizie esaminate figura il piccolo fabbricato pertinenziale presente nel lotto.

In conclusione, sulla base alla documentazione reperita, si rileva che l'edificio principale così come oggi configurato non è conforme all'ultimo titolo edilizio efficace sull'immobile, ossia alla D.I.A. n. 736/2017 Prot. n. 75963 del 31/05/2017 - PIANO CASA, la quale, per altro, non è stata chiusa con il deposito del documento di Fine

Lavori in Comune e della planimetria dell'immobile come all'attualità in Catasto.

Per riportare l'immobile ad una condizione di regolarità occorrerebbe presentare una nuova pratica edilizia a sanatoria che autorizzi le seguenti opere di riduzione in pristino stato (vedi **All. 15**):

- chiusura del collegamento tra la cucina ed il locale garage al piano terra, con l'eliminazione della camera da letto ed il ripristino della originaria destinazione d'uso ad autorimessa;
- rimozione del soppalco in cucina, con conseguente eliminazione della superficie calpestabile interna abusivamente annessa;
- ripristino della loggia al piano primo, con posa in opera della portafinestra nella originaria posizione, con conseguente eliminazione della superficie calpestabile interna abusivamente annessa;
- esatta rappresentazione della distribuzione interna dei vari ambienti a tutti i piani.
- ridimensionamento del locale tecnico abusivamente ampliato e mutato nella destinazione d'uso.

Nella relazione tecnica, inoltre, andrà indicata la data di conclusione dei lavori originari entro i 3 anni dalla presentazione della pratica DIA PIANO CASA del 2017 (ossia entro il 31/05/2020), allegando le fatture e tutta la documentazione utile che ne comprovi la veridicità.

Qualora non si potesse definire la chiusura della pratica D.I.A. sopra citata (ad esempio per mancanza di documentazione atta a dimostrare che i lavori si siano chiusi nel triennio 31/05/2017-31/05/2020), bisognerà che la nuova pratica edilizia a sanatoria, oltre a quelle già indicate, autorizzi anche le opere di riduzione in pristino stato del portico mediante la demolizione del nuovo corpo cucina, che andrà ricollocata nell'originaria posizione (vedi **all. 16**).

Per perfezionare il tutto, in ogni caso si dovrà infine procedere alla presentazione



della planimetria dell'immobile in Catasto, attualmente non conforme.

#### **GRAVAMI – IPOTECHE**

Dalla documentazione reperita risulta che sull'immobile *de quo* non sono pendenti gravami, come si evince Ispezione ipotecaria riportata all'**Al. 3**).

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore da attribuire al bene in esame in relazione al mercato di riferimento. Per valore di mercato si intende *«il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione»*.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

#### **Criterio e metodologia estimativa adottata**

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione; tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;

- la metodologia indiretta, che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima, quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato, che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili desunti dagli enti preposti e tabellati ufficialmente o per cui abbiamo notizia da transazioni avvenute in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente, opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale; tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene, in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
- l'approccio finanziario (o reddituale), che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito; i flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto, per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima.

Nel caso in esame si adatterà il **metodo diretto**, ossia si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore venale all'attualità del fabbricato utilizzando il metodo sintetico-comparativo, che conduce alla definizione del valore

del bene facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili simili a quello da valutare nella zona di pertinenza.

#### **Metodo sintetico-comparativo**

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore commerciale del bene *de quo* si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

I risultati ottenuti verranno verificati adottando anche il **Metodo analitico**, che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che il bene oggetto di stima produce.

#### **Metodo sintetico**

La determinazione del valore commerciale dei beni immobiliari sopra descritti con il metodo sintetico e con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare - come l'*OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, il *Borsino Immobiliare*, il [REDACTED] e [REDACTED], combinata e avvalorata con ricerche sul territorio, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. In particolare:

Le quotazioni dall'**OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO** - II Sem 2023 - per il comune di Latina Extraurbana/ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO riportano:

- **Per le abitazioni ville, villini** un valore minimo di 1.100,00 €/mq e massimo di **1.600,00 €/mq**; valore medio 1.350,00 €/mq (vedi **All. 17**)

- Le quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2023 - per il comune di Latina ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO indicano:

- **per le abitazioni ville, villini** un valore minimo di 1.027,00 €/mq e massimo di **1.307,00€/mq**; valore medio 1.167,00 €/mq (vedi **All. 18**);

- Le quotazioni di [REDACTED] - II Sem 2023 - per il comune di Latina zona Piscinara Borgo Carso stimano:

- **per gli immobili residenziali** un valore unico di **1.666,00 €/mq** (vedi **All. 19**).

Per il caso in esame, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le discrete condizioni in cui versa e la ubicazione dello stesso, si è deciso che il valore commerciale più appropriato da applicare alla stima sia **la media tra i valori massimi** tra i 3 indicati dalle quotazioni ufficiali e cioè:

- per le ville/villini €/mq 1.5252,00 = **€/mq 1.500,00 (arrotondato)**.

Il valore di mercato unitario a metro quadrato ottenuto verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) dell'immobile, ricavata sulla base dei conteggi personalmente effettuati dal sottoscritto CTU sulle planimetrie di rilievo (vedi **All. 14, 15 e 16**).

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino allo spessore massimo di 25 cm;
- 30% dei balconi e terrazze e patii comunicanti fino ai 25 mq e 10% per i mq eccedenti;

- 25% delle pertinenze accessorie (cantine, posti auto coperti scoperti, box etc.) non comunicanti con i vani principali, 50% per quelli comunicanti;
- 10% dei giardini fino al quintuplo della superficie dei vani principali di pertinenza e 2% per i mq eccedenti;
- 50% delle soffitte e assimilate direttamente comunicanti.

Si fa presente, che vista l'incerta situazione urbanistica così come descritta nel paragrafo specifico, si è ritenuto corretto procedere a stimare il compendio immobiliare cristallizzando tre diverse situazioni: valore degli immobili all'attualità (ossia nello stato di fatto accertato al momento dell'accesso ai luoghi), valore degli stessi una volta ricondotti a quanto autorizzato dalla DIA Piano casa del 2017 a seguito dei necessari ripristini ed a quanto autorizzato dal Condono del 2000, sempre considerando la riduzione in pristino stato conseguente.

1) Immobili allo stato attuale:

**VILLINO**

SUPERFICIE COMMERCIALE PT <b>m<sup>2</sup> 235,00</b>	100% superficie utile	<b>235,00 m<sup>2</sup></b>
PORTICI COMUNICANTI PT <b>m<sup>2</sup> 39,00</b>	30% superficie fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	<b>8,90 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE COMMERCIALE P1 <b>m<sup>2</sup> 86,00</b>	100% superficie utile	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE COMMERCIALE SOPPALCO P1 <b>m<sup>2</sup> 12,50</b>	50% superficie utile	<b>6,25 m<sup>2</sup></b>
GIARDINO PT <b>m<sup>2</sup> 2.472,00</b>	10% della sup. fino al quintuplo della sup. dei vani principali e 2% per i mq eccedenti	<b>143,44 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>479,59 m<sup>2</sup></b>
	<b>ARROTONDATO</b>	<b>480,00 m<sup>2</sup></b>

**ACCESSORIO**

SUPERFICIE COMMERCIALE <b>m<sup>2</sup> 41,00</b>	25% superficie utile	<b>10,25 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>

**DETERMINAZIONE DEL VALORE - 1**

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in

oggetto nello stato attuale, tenuto conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche; alla sua superficie virtuale come sopra calcolata verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile prima stimato.

Consistenza (in m <sup>2</sup> )	Valore unitario (in €/m <sup>2</sup> )	Valutazione (in €)
ABITAZIONE+ACCESSORIO m <sup>2</sup> 490,00	1.500,00	<b>735.500,00</b>

Quello appena determinato rappresenta il valore all'attualità del bene *de quo*, come se fosse perfettamente conforme.

## 2) Immobili allo stato DIA del 2017:

Si procede alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto nel caso in cui si dovesse perfezionare la DIA del 2017 e quindi procedere ad alcuni ripristini che porteranno una diminuzione del valore dell'immobile, come indicato a seguire (vedi **All. 15**):

### VILLINO

SUPERFICIE COMMERCIALE PT <b>m<sup>2</sup> 199,00</b>	100% superficie utile	<b>199,00 m<sup>2</sup></b>
PORTICI COMUNICANTI PT <b>m<sup>2</sup> 39,00</b>	30% superficie fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	<b>8,90 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE PT <b>m<sup>2</sup> 36,00</b>	25% superficie utile	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE COMMERCIALE P1 <b>m<sup>2</sup> 79,00</b>	100% superficie utile	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE COMMERCIALE SOPPALCO P1 <b>m<sup>2</sup> 12,50</b>	50% superficie utile	<b>6,25 m<sup>2</sup></b>
GIARDINO PT <b>m<sup>2</sup> 2.472,00</b>	10% della sup. fino al quintuplo della sup. dei vani principali e 2% per i mq eccedenti	<b>143,44 m<sup>2</sup></b>
BALCONE P1 <b>m<sup>2</sup> 7,00</b>	30% superficie fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	<b>2,10 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>447,69 m<sup>2</sup></b>
	<b>ARROTONDATO</b>	<b>448,00 m<sup>2</sup></b>

### ACCESSORIO

SUPERFICIE COMMERCIALE <b>m<sup>2</sup> 28,00</b>	25% superficie utile	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>

## DETERMINAZIONE DEL VALORE - 2

Consistenza (in m <sup>2</sup> )	Valore unitario (in €/m <sup>2</sup> )	Valutazione (in €)
ABITAZIONE+ACCESSORIO m <sup>2</sup> 455,00		

## 3) Immobili allo stato DIA del 2017:

Si procede infine alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto nel caso in cui non si potesse perfezionare la DIA del 2017 ed occorrerà procedere ad effettuare maggiori ripristini che porteranno ad una ulteriore diminuzione del valore dell'immobile, come indicato a seguire (vedi **All. 16**):

## VILLINO

SUPERFICIE COMMERCIALE PT m <sup>2</sup> 164,00	100% superficie utile	164,00 m <sup>2</sup>
PORTICI COMUNICANTI PT m <sup>2</sup> 74,00	30% superficie fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	12,40 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE PT m <sup>2</sup> 36,00	25% superficie utile	9,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMMERCIALE P1 m <sup>2</sup> 79,00	100% superficie utile	79,00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE COMMERCIALE SOPPALCO P1 m <sup>2</sup> 12,50	50% superficie utile	6,25 m <sup>2</sup>
GIARDINO PT m <sup>2</sup> 2.472,00	10% della sup. fino al quintuplo della sup. dei vani principali e 2% per i mq eccedenti	143,44 m <sup>2</sup>
BALCONE P1 m <sup>2</sup> 7,00	30% superficie fino a 25 mq e 10% per i mq eccedenti	2,10 m <sup>2</sup>
	<b>TOTALE</b>	<b>416,19 m<sup>2</sup></b>
	<b>ARROTONDATO</b>	<b>416,00 m<sup>2</sup></b>

## ACCESSORIO

SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup> 28,00	25% superficie utile	7,00 m <sup>2</sup>
	<b>TOTALE</b>	<b>7,00 m<sup>2</sup></b>

## DETERMINAZIONE DEL VALORE - 3

Consistenza (in m <sup>2</sup> )	Valore unitario (in €/m <sup>2</sup> )	Valutazione (in €)
ABITAZIONE+ACCESSORIO m <sup>2</sup> 423,00		

**Metodo analitico**

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che

fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula:

$$V = R / r$$

ove **V** è il valore venale, **R** il reddito netto, **r** il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione.

**R** è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili.

All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5% altre.

Il saggio di interesse **r** generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi quindi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso **r**, portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I fattori che fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la sicurezza di locazione, la vicinanza alle infrastrutture urbane ed ai servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazioni centrali, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso **r** sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà dell'edificio, ubicazione periferica o disagiata, ecc. Tuttavia è



prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno.

Nel caso in esame, date le peculiari caratteristiche che rendono particolare questo immobile, si è ritenuto congruo applicare un saggio qualificante e quindi tendente verso il basso (**3,0%**).

Possiamo a questo punto sviluppare la formula

$$\underline{R = F - P}$$

dove

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo;
- P = Spese.

Le fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare consultate - *OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio*, il *Borsino Immobiliare*, il [REDACTED] e [REDACTED], tabellano i seguenti valori locativi per immobili simili nel periodo in esame:

- L'**OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO** - II Sem 2023 - per il comune di Latina Extraurbana/ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO riporta:
  - **per le abitazioni ville, villini** un valore locativo minimo di 4,00 €/mq e massimo di **6,70 €/mq**; valore medio 5,35 €/mq (vedi **All. 17**);
- Le quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2023 - per il comune di Latina ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO indicano:
  - **per le abitazioni ville, villini** un valore locativo minimo di 3,97 €/mq e massimo di **5,04 €/mq**; valore medio 4,50 €/mq (**vedi All. 18**);
- Le quotazioni di [REDACTED] - II Sem 2023 - per il comune di Latina zona Piscinara Borgo Carso stimano:
  - **per gli immobili residenziali** il solo valore locativo di **8,51 €/mq** (**vedi All. 19**).

Si perviene alla determinazione del reddito lordo prendendo, anche in questo caso, la media dei valori massimi per le locazioni di immobili ad uso abitativo tra i 3 censiti, che risulta essere pari a: **€/mq 6,75.**

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto nelle 3 ipotesi già individuate, così parametrata:

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE - 1

##### VILLINO

Reddito medio mensile	€ 6,75/mq*490,00 mq	€ 3.307,50
F (reddito lordo)	€ 3.307,50 x 12 mesi	€ 39.690,00
r - saggio d'interesse		3,0%
P = 40%di F		€ 15.876,00
R = F - P		€ 23.814,00
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$		<b>€ 793.800,00</b>

Il valore così ottenuto è del tutto sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando i due importi ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT.+METODO ANAL./2	MEDIA €
VILLINO	735.500,00+793.800,00/2	<b>765.000,00 (arrotondato)</b>

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo* nell'ipotesi di configurazione all'attualità.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE - 2

##### VILLINO

Reddito medio mensile	€ 6,75/mq*455,00 mq	€ 3.071,25
F (reddito lordo)	€ 3.071,25 x 12 mesi	€ 36.855,00
r - saggio d'interesse		3,0%
P = 40%di F		€ 14.742,00
R = F - P		€ 22.113,00
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$		<b>€ 737.100,00</b>

Il valore così ottenuto è del tutto sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando i due importi ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT.+METODO ANAL./2	MEDIA €
VILLINO		

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo* nell'ipotesi di ripristino alla *facies* della DIA del 2017.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE - 3

##### VILLINO

Reddito medio mensile	€ 6,75/mq*423,00 mq	€ 2.855,25
F (reddito lordo)	€ 2.855,25 x 12 mesi	€ 34.263,00
r - saggio d'interesse		3,0%
P = 40%di F		€ 13.705,20
R = F - P		€ 20.557,80
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r}=$		<b>€ 685.260,00</b>

Il valore così ottenuto è del tutto sovrapponibile a quello ricavato con il metodo sintetico; mediando i due importi ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT.+METODO ANAL./2	MEDIA €
VILLINO		

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo* nell'ipotesi di ripristino alla *facies* del CONDONO del 2000.

In ogni caso andranno tenute in considerazione le spese per le pratiche edilizie e per le opere di ripristino, stimabili molto orientativamente **tra i 15 ed i 30.000 €.**

Si fa comunque presente che ogni giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente

momento economico dei contraenti. Tali valori, inoltre, risultano validi nell'ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

## CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- Il compendio immobiliare in esame, sito nel Comune di Latina in strada Banditella n. 9, piani T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 73, Particella 134, sub 1, Categoria A/7 e al Catasto Terreni del Comune di Latina al Foglio 73, Particella 135, così come rilevato (vedi **All. 14**) e ampiamente descritto ed avendo dedotto le spese tecniche e di ripristino che andranno affrontate, viene stimato dalla sottoscritta avente valore commerciale arrotondato pari ad **€ 750.000,00**.
- Nel caso si rendesse necessario perfezionare la DIA del 2017 e procedere alle conseguenti attività tecniche e di ripristino (vedi **All. 15**), il valore del bene si riduce ad [REDACTED].
- Nel caso, infine, che detta DIA non si potesse chiudere, il valore del compendio ripristinato alla *facies* di condono (vedi **All. 16**) avrebbe il valore di [REDACTED].

Come accertato dalla documentazione acquisita, infine, la proprietà del bene *de quo* è in capo al sig. [REDACTED] per il 50%, mentre per il restante 50% al sig. [REDACTED] compete la sola nuda proprietà, a fronte di un usufrutto per la quota a favore della moglie sig.ra [REDACTED]. Si ritiene quindi di proporre anche una ridefinizione dei tre valori di stima sopra individuati con la decurtazione della quota di usufrutto, come riassunto nei prospetti a seguire:

## 1. ATTUALITA'

VALORE PIENO €	QUOTA USUFRUTTO €	VALORE RESIDUO €
750.000,00	131.250,00	618.750,00

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

*Interesse Legale Vigente: 2,50%*

Valore della Piena Proprietà €

*Usufrutto Vitalizio*      Et :      

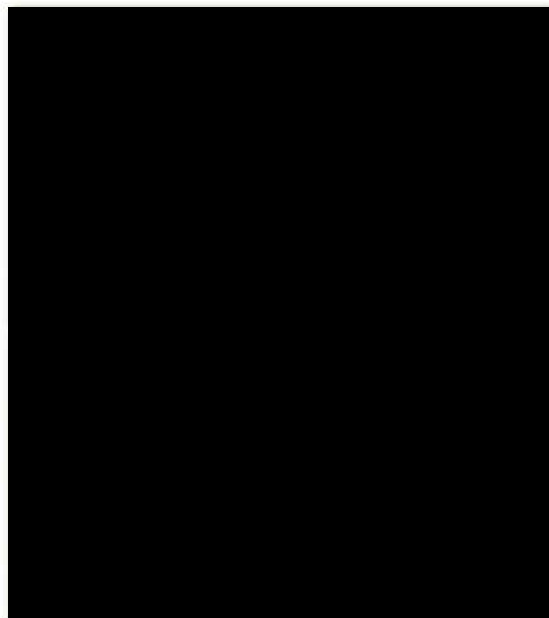
*Usufrutto a Termine*      Durata:

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena propriet�	€ 375.000,00
Et� dell'usufruttuario	74 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 131.250,00
Valore della nuda propriet�	€ 243.750,00

## 2. DIA 2017

VALORE PIENO €	QUOTA USUFRUTTO €	VALORE RESIDUO €
██████████	██████████	██████████



## 3. CONDONO 2000

VALORE PIENO €	QUOTA USUFRUTTO €	VALORE RESIDUO €
██████████	██████████	██████████

**ALLEGATI**

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- 1) Viste satellitari ██████████ della zona della città di Latina ed in particolare della zona limitrofa a strada Banditella n. 9.
- 2) Documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima.
- 3) Esiti Ispezione ipotecaria del 21/07/2023 in capo al sig. ██████████ e per l'immobile *de quo*
- 4) Estratto di Mappa Catastale relativo al F. 73, part. 134 e 135.
- 5) Visura storica al Catasto Fabbricati e Planimetrie relative all'immobile al F. 73, p. 134, s. 1, sito a Latina in strada Banditella n. 9.
- 6) Visura storica al Catasto Terreni relative agli immobili al F. 73, p. 134 e 135,

siti a Latina in strada Banditella n. 9.

- 7) Stralcio Concessione a Sanatoria n. 794/C del 29/12/2000 presentata dal sig. [REDACTED] con elaborati grafici.
- 8) Domanda di Accesso agli Atti presso gli uffici dell'U.R.P. del Comune di Latina
- 9) Convocazione presso l'Ufficio Condono in data 04/06/2024 alle ore 9,00.
- 10) Convocazione presso Ufficio Urbanistica in data 18/07/2024 alle ore 9,00.
- 11) Stralcio Autorizzazione Edilizia n. 260/79 del 06/10/1979, presentata dal sig. [REDACTED]
- 12) Stralcio D.I.A. n. 675/2015 Prot. n. 174962 del 22/12/2015 - PIANO CASA, intestata al sig. [REDACTED]
- 13) Stralcio D.I.A. n. 736/2015 Prot. n. 75963 del 31/05/2017 - PIANO CASA, intestata al sig. [REDACTED]
- 14) Restituzione grafica dell'immobile oggetto dell'accertamento, sito a Latina in strada Banditella n. 9.
- 15) Planimetria di rappresentazione dell'immobile con riduzione in pristino stato alla *facies* del Condono.
- 16) Planimetria di rappresentazione dell'immobile con riduzione in pristino stato alla *facies* della Dia Piano Casa del 2017.
- 17) «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, Il Semestre 2023 – Quotazioni Abitazioni civili/ville, villini a Latina – Zona Rurale restante territorio.
- 18) Borsino Immobiliare, Il Semestre 2023 – Quotazioni abitazioni ville e Villini a Latina – Zona Rurale restante territorio.
- 19) [REDACTED] Il Semestre 2023 – Quotazioni immobili residenziali nella zona di Borgo carso a Latina.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 18 settembre 2024

La C.T.U. dott. arch. Carla Ghezzi





**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Liquidazione Giudiziale n. 292/2023**

**Giudice Delegato: Dott. ssa**

**Curatore: Avv.**

**NOTA DI DEPOSITO**

Ill.mo Giudice Delegato

il sottoscritto Curatore,

**Deposita**

- a) La relazione di consulenza tecnica redatta dal CTU arch. Carla Ghezzi con allegati richiamati per l'immobile sito in Latina Strada Banditella n. 9

Con osservanza

Roma lì, data deposito



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** LATINA

**Comune:** LATINA

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA%20RURALE%20REstante%20TERRITORIO

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 0

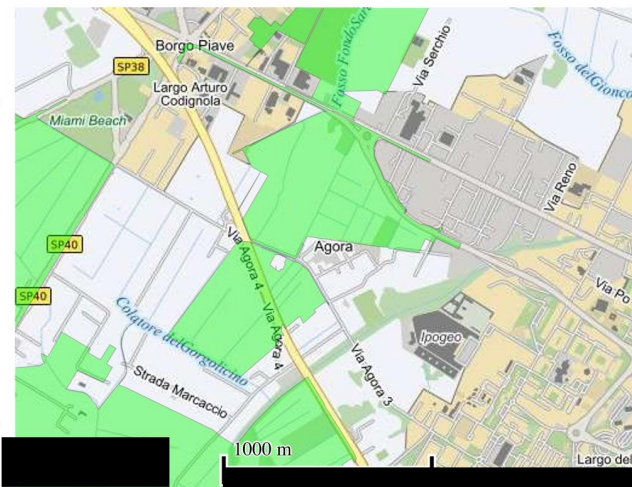
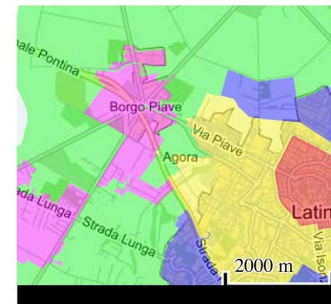
**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1450	L	4	6,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	720	1000	L	3,4	5,1	N
Box	Normale	330	495	L	1,2	1,8	N
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	4,7	6,5	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[Legenda](#)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LAZIO > LATINA (LT) > LATINA

## Latina (LT)

Str Banditella 9 04100 Latina Lt Italia

**ZONA** ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO

Posizione Zona

Rurale / Non Urbanizz

Tipologia Prevalente

Non Presente

Tutte le Stat



Stima Online

Ville & Villini

Tipo contratto...

## Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni  
Abitazioni & Ville



Quotazioni  
Uffici & Negozi



Quotazioni  
Box & Posti auto



Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



### Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.114**

Valore medio

Euro **1.318**

Valore massimo

Euro **1.521**

Valuta subito questo  
immobile



### Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **939**

Valore medio

Euro **1.106**

Valore massimo

Euro **1.273**

Valuta subito questo  
immobile



### Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **670**

Valore medio

Euro **810**

Valore massimo

Euro **950**

Valuta subito questo  
immobile



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.027**

Valore medio

Euro **1.167**

Valore massimo

Euro **1.307**

Valuta subito questo  
immobile

**Abitazioni** in stabili di 1° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **3,96**

Valore medio

Euro **4,68**

Valore massimo

Euro **5,39**Valuta subito questo  
immobile**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **3,34**

Valore medio

Euro **3,90**

Valore massimo

Euro **4,46**Valuta subito questo  
immobile**Abitazioni** in stabili di 2° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **2,16**

Valore medio

Euro **2,76**

Valore massimo

Euro **3,35**Valuta subito questo  
immobile**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **3,97**

Valore medio

Euro **4,50**

Valore massimo

Euro **5,04**Valuta subito questo  
immobile

Inserisci comune o zona

CERCA

Italia > Lazio > Provincia di Latina > Latina > Latina Scalo, Borgo Carso

## Quotazioni immobiliari nella zona Latina Scalo, Borgo Carso a Latina

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nella zona Latina Scalo, Borgo Carso di Latina. Il periodo di riferimento è Luglio 2024.



Vendita

1.666 €/m<sup>2</sup>

da 1.547 €/m<sup>2</sup> a 1.692 €/m<sup>2</sup>



Affitto

8,51 €/m<sup>2</sup>

da 5,11 €/m<sup>2</sup> a 5,83 €/m<sup>2</sup>

VALUTA LA TUA CASA

Oppure affidati all'esperienza di un'agenzia immobiliare  
[Cerca Agenzia](#)

## Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Latina Scalo, Borgo Carso

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Latina Scalo, Borgo Carso, sia in vendita sia in affitto.

© Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)

