

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE FALLIMENTARE-

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO volta a relazionare lo stato ed il valore di mercato di alcuni immobili e un adiacente terreno, siti in Fondi via Flacca km 5.600.

FALLIMENTO

- N. 24/02

INDICE

1. PREMESSA
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
4. CONFORMITA' URBANISTICA
5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE
6. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

(all.1: copia conferimento incarico)

In data 08/01/2008 la D.ssa Comm.sta Monia Gennari, Curatrice del fallimento in oggetto, consegnava alla sottoscritta Arch. Cristina Pitton il provvedimento del 05/12/2007 inc. n° 653 con il quale l'Ill. Giudice Delegato Dott. Antonio Lollo mi nominava Consulente tecnico d'uffici per relazionare lo stato ed il valore di mercato di alcuni beni immobili.

Consulenza tecnica relativa al **FALLIMENTO**
- N. 24/02

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

(all.2: estratto di mappa catastale e visure storiche immobili)

Gli immobili sono siti in Fondi, via Flacca km 5.600 e risultano così individuati al NCEU del Comune di Fondi:

1. immobile adibito a **discoteca con annessa corte interna**:

intestato a

Foglio **70** Particella **306** / sub **5** - cat **D3** – R.C. € **11.542,81**

Foglio **70** Particella **306** / sub **7** - cat *in corso di costruzione*

immobile adibito a **corte interna**:

Foglio **70** Particella **437** – ente urbano - superficie **1.089 mq**

2. terreno:

intestato a

Foglio **70** Particella **403** - superficie **1.300 mq**

3. immobile adibito ad **appartamento**:

intestato a

Foglio **70** Particella **306** / sub **6** - cat **A2** classe **3** – consistenza

8 vani - R.C. € **640,41**

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(all.3: verbali di sopralluogo)

(all.4: fotografie)

(all.5: fotografie)

(all.6: pianta dei confini - piante catastali)

(all.7: piante rilievo)

Sopralluogo presso l'immobile adibito a discoteca e presso il terreno

In data 13/02/08 la sottoscritta CTU ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo al fine di accertare la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile adibito a discoteca ed all'adiacente terreno.

Al sopralluogo sono intervenuti: il Sig. _____ (C.I. n° _____ ril. a Roma) a rappresentanza de _____ attuale proprietaria dell'immobile, la D.ssa. Monia Gennari Curatrice del Fallimento _____ la sottoscritta CTU, Arch. Cristina Pitton, che ha proceduto al sopralluogo rilevandone la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile e procedendo alle misurazioni ed ad alcune prese fotografiche.

Confini

L'immobile adibito a **discoteca** (Foglio **70** Part. **306** sub **5**) si trova al piano terra e nel seminterrato di un edificio di due piani, la cui area di sedime cortiliva pertinenziale è di uso esclusivo della discoteca stessa (identificata al catasto terreni al Foglio **70** Part. **437** con qualità di Ente Urbano ed ha un superficie di mq 1.089); è confinante con la via Flacca, con la strada privata di accesso al Condominio _____, con

il Canale Sant'Anastasia e con altri appartamenti adibiti ad abitazioni ed ad una Cabina Enel.

Il locale in corso di costruzione (Foglio 70 part. 306 sub 7) si trova al piano seminterrato della discoteca. (Vedi all.6)

L'adiacente **terreno**, asfaltato ed adibito a parcheggio (Foglio 70 Particella 403 superficie 1.300 mq), confina con la via Flacca, con la strada privata di accesso al Condominio , e con lo stesso Condominio.

Descrizione

L'edificio esteriormente si presenta in buone condizioni, è rifinito ad intonaco e non presenta né crepe né segni di vetustà.

Corte: Nella corte di uso esclusivo, che dà accesso alla discoteca, sono presenti vari ed estesi manufatti abusivi in fibra di vetro, volti a delimitare l'ingresso della stessa e creare una zona bar e ballo all'aperto. Sono inoltre presenti strutture abusive realizzate con profilati in ferro, tamponate in lamiera e coperte da pannelli ondulati in fibra di vetro, contenenti un serbatoio d'acqua e servizi igienici per il pubblico.

Tutti questi manufatti , come già detto sono, abusivi e privi di qualsiasi richiesta di condono.

Alla discoteca vera e propria si accede mediante una scalinata, coperta da un tendone, che porta al piano seminterrato.

Piano seminterrato: Al piano seminterrato si trova la biglietteria, il guardaroba, i servizi igienici divisi per sesso, un ufficio e la cabina elettrica privata della discoteca.

I locali si presentano in buone condizioni, rifiniti con materiali di pregio quali marmi e graniti, anche se presentano estese macchie d'umidità dovute ad infiltrazioni dirette dal terreno.

Il piano seminterrato ha un' altezza che oscilla tra 2.25ml e 2.30 ml , tale altezza non è compatibile con gli standard urbanistici.

Piano seminterrato in corso di costruzione: A questo spazio, accatastato come "*in corso di costruzione*", si accede tramite una rampa dalla corte di uso esclusivo e si presenta al rustico di pilastri e solaio con un altezza inferiore ai 2.5 ml.

Piano terra: Dal piano seminterrato si risale, mediante una scala, al piano terra. Qui si trova la discoteca vera e propria con la pista da ballo, le zone salotto, il bar ed una zona deposito. Tutto si presenta in ottimo stato di conservazione con graniti e marmi a terra e come rivestimento della zona bar; vetrate di separazione delle zone e specchi alle pareti arricchiscono l'arredamento. Da un angolo della sala si accede all'area esterna ed ad una vasta sala (abusiva, ma rientrante nella domanda di condono) che si affaccia sul canale Sant'Anastasia; sala chiusa a vetrate e coperta da strutture a cono rovesciato in fibra di vetro e profilati in ferro con una pavimentazione di granito. Le condizioni di questa sala non sono buone, in quanto la copertura di tipo precario ha consentito varie infiltrazioni d'acqua.

Sopralluogo presso l'immobile adibito ad appartamento

In data 21/02/08 la sottoscritta CTU ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo al sopralluogo al fine di accertare la consistenza e lo stato di fatto dell' immobile adibito ad appartamento.

Al sopralluogo sono intervenuti: il Sig.

,
la D.ssa. Monia Gennari
Curatrice del Fallimento e la sottoscritta CTU, Arch. Cristina Pitton, che ha

proceduto al sopralluogo, rilevandone la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile procedendo alle misurazioni ed ad alcune prese fotografiche.

Descrizione

L'immobile adibito ad appartamento (Fig. 70 Part. 306 sub 6) si trova al piano superiore la discoteca .

Ad esso si accede tramite una scala e risulta essere il piano notte dell'appartamento posto al piano terra confinante con la discoteca (identificato catastalmente al Fig. 70 part. 306 sub. 2 e part. 404 e della stessa proprietà).

L'appartamento, di superficie di mq 180 consiste in n° 4 camere da letto, n° 3 bagni, un ampio corridoio ed una zona ingresso con una rampa di scale che porta ad una grande veranda adibita a salotto, camera da letto e bagno. Dalla veranda si accede al grande terrazzo, copertura della discoteca di mq 340.

L'appartamento ha pavimenti in parquet e ceramica di buona qualità, anche i bagni sono in ceramica di buona qualità; la scala è rivestita in legno, come in legno sono anche gli infissi interni ed esterni eccetto quelli della veranda che sono in alluminio. L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo e qualche camera anche di condizionatori d'aria a split. Il grado delle finiture è medio-alto, ma lo stato di conservazione dell'appartamento nel suo complesso necessita di varie opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria quali: eliminazione delle varie infiltrazione d'acqua piovana e dei ponti termici, oltre al rifacimento dei bagni i cui impianti risalgono sicuramente all'epoca della costruzione cioè agli anni 70.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dei beni, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo e come risultante dal rilievo effettuato, è la seguente:

- **discoteca:**
 - superficie interna **totale piano terra** circa mq 660
 - superficie interna realizzata con licenza edilizia circa mq 440
 - superficie interna in attesa di condono circa mq 220

 - superficie **totale seminterrato** circa mq 200
 - superficie interna realizzata con licenza edilizia circa mq 60
 - superficie interna in attesa di condono circa mq 140

 - superficie **totale locale in corso di costruzione** circa mq 240
 - superficie **corte esterna**, al netto della superficie in attesa di condono, circa mq 650

- **terreno:** superficie **totale** circa mq 1300

- **appartamento:**
 - superficie interna **totale** circa mq 180
 - superficie interna realizzata con licenza edilizia circa mq 80
 - superficie interna in attesa di condono circa mq 100
 - superficie terrazzo circa mq 340

4. **CONFORMITA' URBANISTICA**

- (all.8: determinazione n. 538 relativa al nulla osta del Comune di Fondi)
(all.9: comunicazione comunale prot.n.2/2606/98 relativa all'agibilità)
(all.10: oneri concessori calcolati *indicativamente* dall'Ufficio tecnico del Comune di Fondi)

Terreno (Fg. 70 Part. 403)

destinazione urbanistica: l'immobile ricade in "zona di rispetto stradale con vincolo assoluto di inedificabilità" secondo l'art. 21 delle norme d'attuazione del PRG aggiornato con delibera Consiliare n.88 del 16/05/80, come da Certificato di destinazione urbanistica del 5/10/2000 allegato all'atto di compravendita del 4/06/2001 tra

Discoteca (Fg. 70 Part. 306 sub 5/7):

edificata in base a licenza edilizia n.1472 rilasciata dal Comune di Fondi in data 2 marzo 1972 in assenza di PRG approvato nel 1978. La destinazione d'uso dell'immobile era quella di locale ristorante (risultava infatti, prima della richiesta di condono, accatastato in categoria C1)

ampliata in assenza di licenza o concessione edilizia

domanda di sanatoria, versati a titolo d'oblazione in totale £ 25.108.000; importo risultato congruo dall'esame istruttorio eseguito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi. (vedi all.10).

La domanda si riferisce agli abusi eseguiti sul sub 5 piano terra e seminterrato, e sul sub 7 che viene dichiarato in corso di costruzione e comprende anche il cambio di destinazione d'uso da commerciale a discoteca.

nulla osta: con prot.n.1/20849 è stato richiesto, al Comune di Fondi, il nulla osta per il rilascio della concessione in Sanatoria; nulla osta concesso con determinazione n 538 del 26/11/ 2002, poiché l'intero fabbricato rientra nella fattispecie prevista dall'art.32 L 47/85 modificato dall'art.39 L 724/94 e ulteriormente modificato dall'art.2 L 662/96. (vedi all.8)

agibilità: l'immobile è privo di certificato di agibilità; per il locale discoteca non è mai stata rilasciata concessione edilizia né è stata presentata richiesta di agibilità. (vedi all.9)

Per il rilascio della concessione in sanatoria si deve, oltre al pagamento degli oneri concessori, richiedere il parere dell'Anas che deve esprimere parere favorevole.

Appartamento (Fg 70 Part 306 sub 6)

edificato in base a licenza edilizia n.1472 rilasciata dal Comune di Fondi in data 2 marzo 1972 in assenza di PRG approvato nel 1978. L'immobile era originariamente una parte del ristorante, risulta infatti accatastato con quella destinazione d'uso.

ampliato in assenza di licenza o concessione edilizia

domanda di sanatoria presentata al Comune di Fondi (prot.n.1/24745 del 19/12/1986) ai sensi della L n.47/1985 versati a titolo d'oblazione in totale £ 3.290.000; importo

risultato congruo dall'esame istruttorio eseguito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi. (vedi all.10). La domanda di sanatoria comprende, oltre gli abusi edilizi anche il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.

nulla osta: con prot.n.1/20849 è stato richiesto, al Comune di Fondi, il nulla osta per il rilascio della concessione in Sanatoria; nulla osta concesso con determinazione n 538 del 26/11/ 2002, poiché l'intero fabbricato rientra nella fattispecie prevista dall'art.32 L 47/85 modificato dall'art.39 L 724/94 e ulteriormente modificato dall'art.2 L 662/96. (vedi all.8)

Per il rilascio della concessione in sanatoria si deve, oltre al pagamento degli oneri concessori, richiedere il parere dell'Anas che deve esprimere parere favorevole.

5. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

(all.11: copia quotazioni immobiliari)

Terreno (Fg. 70 Part. 403)

Per determinare il più probabile valore del terreno in esame, si deve tenere conto che esso è destinato a "zona di rispetto stradale con vincolo assoluto di inedificabilità".

Da indagini di mercato eseguite, si è riscontrato che il valore di terreni simili a quello da stimare è pari a 25 €/mq :

la superficie della particella è di mq 1300

$$\text{mq } 1300 \times 25 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.500,00$$

Per quanto riguarda la destinazione "zona di rispetto stradale con vincolo assoluto di inedificabilità", si ritiene di assumere un valore quantificato in relazione a quanto disposto dal TU sugli Espropri, pari al 50%:

$$\text{€ } 32.500,00 \times 0.50 = \text{€ } 16.250,00$$

L'importo totale di stima del terreno, che si assume in cifra tonda, è pari a € 16.000,00.

Discoteca (Fg. 70 Part. 306 sub 5/7):

Per determinare il più probabile valore dell' immobile in esame, si deve tenere conto che:

- come già detto l'immobile è stato costruito con licenza edilizia con destinazione d'uso di ristorante, e nella domanda di condono se ne muta la destinazione a discoteca. Dopo un'indagine di mercato per questa destinazione d'uso, si è ritenuto di poter equiparare tale destinazione a quella commerciale (negozi, ristoranti ecc.), inoltre poiché l'Agenzia del territorio-OMI non fornisce dati per la zona specifica, si effettua un'interpolazione tra i dati noti relativi alle altre zone di Fondi (dati relativi all'anno 2007 semestre 2).

- Viene considerato uno stato conservativo degli immobili normale e preso in considerazione il valore minimo di mercato.

La nostra zona viene definita Suburbana

Zona	Negozio Valore di mercato €/mq	Abitazione civili Valore di mercato €/mq
centro	1.100,00 €/mq	1.000,00 €/mq
semicentrale	840,00 €/mq	1.100,00 €/mq
periferica		1.000,00 €/mq
Media tra valori	970,00 €/mq	1.033,00 €/mq
Suburbana		1.200,00 €/mq
Differenza % tra media dei valori e suburbana		17%
Valore di interpolazione per la zona suburbana	970,00 €/mq x 17% = 1.135,00 €/mq	

Valore di interpolazione per la zona suburbana è quindi pari a 1.135,00 €/mq

Ai valori così ottenuti si devono detrarre: il coefficiente di deprezzamento per vetustà, gli oneri concessori relativi al condono edilizio ed i relativi diritti d'istruttoria e di rilascio, quantificati in *via indicativa* dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi (All. 10) oltre le spese per il collaudo statico necessari per il rilascio del condono.

- Il piano seminterrato nel condono viene implicitamente dichiarato con un'altezza di circa 2.60 ml mentre, come già detto ha un'altezza di circa 2.30 ml, altezza non compatibile con gli standard richiesti. (Dpr n.303 19/03/56)
Il locale potrà un domani *essere solo adibito a deposito* e per questo uso verrà stimato.
- La destinazione del locale in corso di costruzione, è quella di deposito.
- I manufatti, presenti nella corte interna, non sono stimabili in quanto non rientrano nella domanda di condono.
- La corte interna verrà assimilata a zona esterna verde.

Corte esterna

La corte esterna ha una superficie, al netto di quella in attesa di condono, di circa mq 945; 0,10 è il coefficiente di omogeneizzazione relativo alla destinazione d'uso cortile, si avrà una **superficie convenzionale** pari a:
superficie mq 650 x 0,10 = mq 65

Posto il **valore minimo degli immobili commerciali**, in stato conservativo normale, per la zona pari a **1.135,00 €/mq** ottengo:
superficie convenzionale mq 65 x 1.135,00 €/mq = **€ 73.775,00**

valore totale di stima corte esterna

€ 73.775,00

Locale in corso di costruzione

Il locale ha una **superficie** totale di circa mq 240. La **superficie convenzionale** sarà quindi: mq 240 x 0,25 = **60mq**, dove 0,25 è il coefficiente di omogeneizzazione relativo alla destinazione d'uso di deposito.

Il locale si presenta al rustico , ovvero privo di finiture ed impianti, e si stima un **costo di costruzione di circa € 40.000,00**, per renderlo finito con tramezzature, intonaci pavimentazione ed impianto elettrico.

In sintesi:

posto il **valore minimo degli immobili commerciali**, in stato conservativo normale, per la zona (dati Agenzia del territorio-OMI) pari a **1.135,00 €/mq** ottengo

<i>superficie convenzionale</i> 60 mq x 1.135,00 €/mq =	€ 68.100,00
a detrarre <i>costo di costruzione</i> di circa	- € 40.000,00
valore immobile	€ 28.100,00

gli oneri concessori verranno quantificati insieme a quelli della discoteca

Piano terra e piano seminterrato:

Il piano seminterrato, che verrà stimato come deposito, ha una superficie di mq 200: la **superficie convenzionale** sarà quindi: mq **200 x 0,25= 50mq**, dove 0,25 è il coefficiente di omogeneizzazione relativo alla destinazione d'uso di deposito.

Posto il **valore minimo degli immobili commerciali**, in stato conservativo normale, per la zona pari a **1.135,00 €/mq** ottengo:

<i>superficie piano terra</i> 660 mq x 1.135,00 €/mq	€ 749.100,00
<i>superficie convenzionale piano seminterrato</i> 50 mq x 1.135,00 €/mq =	€ 56.750,75
valore totale discoteca	€ 805.850,75

Come detto nella descrizione, il valore dei locali verrà deprezzato per tener conto dell'età degli stessi. Posto un coefficiente di deprezzamento pari allo 0,90 ottengo:

<i>valore discoteca deprezzato</i> = € 805.850,75 x 0,90 =	€ 725.265,67
a detrarre oneri concessori e diritti (calcolati per sub 5 e sub 7)	- € 61.020,23
a detrarre spese per il collaudo statico stimate circa in	- € 7.000,00
valore discoteca	€ 657.245,44
valore locale in corso di costruzione	€ 28.100,00
valore corte esterna	€ 73.775,00

valore totale discoteca € 759.120,44

L'importo totale della discoteca è € 759.120,44 che si assume in cifra tonda pari a € **759.000,00.**

Appartamento (Fg 70 Part 306 sub 6).

- come già detto una parte dell'immobile è stato costruito con licenza edilizia, mentre un'altra è stata realizzata abusivamente e rientra nella domanda di condono.

Il **valore di mercato** fornito dall'Agenzia del territorio-OMI per la zona specifica, è pari a **1.200 €/mq**. Al valore totale si devono detrarre: gli oneri concessori relativi al condono edilizio ed i relativi diritti d'istruttoria e di rilascio, quantificati in **via indicativa** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi (All. 10), nonché la servitù passiva per la cabina Enel posta sotto l'appartamento al piano terra, il deprezzamento per l'inquinamento acustico dovuto alla discoteca ed il di deprezzamento per vetustà.

L'immobile ha una **superficie di appartamento** pari a circa **mq 164** ed una superficie di **terrazzo** di circa **mq 340**. Posto il coefficiente di omogeneizzazione relativo alla destinazione d'uso di terrazzo pari a 0,15, la superficie convenzionale del terrazzo sarà $340 \text{ mq} \times 0,15 = 51 \text{ mq}$

La superficie totale dell'immobile sarà:

superficie appartamento	180 mq
superficie convenzionale del terrazzo	51 mq
superficie totale appartamento	218,3 mq

Valore appartamento 231 mq x 1.200 €/mq = **€ 277.200,00**

posto il coefficiente di deprezzamento pari allo 0,90 :

posto il coefficiente di servitù passiva pari allo 0,90 :

posto il coefficiente di inquinamento sonoro pari allo 0,90 :

Valore appartamento € 277.200,00 x 0,90 x 0,90 x 0,90 = **€ 202.078,80**

a detrarre oneri concessori e diritti (calcolati per sub 5 e sub 7) - € 18.822,29

valore totale appartamento **€ 183.256,51**

L'importo totale è pari a € 183.256,51 che si assume in cifra tonda pari a **€ 183.000,00**.

6. CONCLUSIONI

Terreno (Fig. 70 Part. 403)

Il terreno risulta avere destinazione di "**zona di rispetto stradale con vincolo assoluto di inedificabilità**".

In base alle considerazioni estimali su riportate si ritiene che, il più probabile valore di mercato del terreno in esame, sia pari **€ 16.000,00** (euro sedicimila).

Discoteca (Fig. 70 Part. 306 sub 5/7):

E' stata presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi realizzati ed il cambio di destinazione d'uso.

Il Comune di Fondi ha rilasciato il nulla osta al rilascio della concessione, *previo parere positivo da rilasciarsi a cura dell'Anas*.

Il Comune di Fondi ha calcolato, *in via indicativa*, gli oneri concessori relativi al rilascio della concessione, che sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile unitamente ai costi del collaudo necessario all'agibilità.

In base alle considerazioni estimali su riportate si ritiene che, il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, sia pari **€ 759.000,00** (euro settecentocinquantanovemila).

Appartamento (Fg 70 Part 306 sub 6)

E' stata presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi realizzati ed il cambio di destinazione d'uso.

Il Comune di Fondi ha rilasciato il nulla osta al rilascio della concessione, *previo parere positivo da rilasciarsi a cura dell'Anas.*

Il Comune di Fondi ha calcolato, *in via indicativa*, gli oneri concessori relativi al rilascio della concessione, che sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

In base alle considerazioni estimali su riportate si ritiene che, il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, sia pari € **183.000,00** (euro centottantatremila).

Con la presente relazione e con la presentazione degli allegati, la sottoscritta, ritenendo di aver espletato l'incarico affidatole, ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.