

Giudice Delegato : Dott.ssa Tiziana TINACCI



Oggetto :

Fallimento n. 34/2004 “

”

Curatore Fallimentare:

Dott.ssa Nicoletta D'ERME

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto Stimatore

Geom. Igino BRUSCHI - via Persicara 17 / A - 04100 LATINA

☎ 339.2041090 — Pec : igino.bruschi@geopec.it — Email : igino.bruschi@gmail.com

[Iscritto al n. 32 dell'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale Ordinario di Latina]

ESTENSIONE DELLA CONSULENZA

La relazione si articola nei seguenti capitoli :

1	- Incarico	pag. 2
2	- Descrizione del compendio immobiliare	pag. 3
	2.1. - Lotto di terreno	pag. 3
	2.2. - Fabbricato	pag. 3
3	- Titolarità del compendio	pag. 6
4	- Legittimità urbanistica	pag. 6
	4.1- Difformità urbanistiche accertate	pag. 7
5	- Identificazione e conformità catastale	pag. 9
6	- Presenza di formalità pregiudizievoli	pag. 10
7	- Divisibilità del compendio immobiliare	pag. 11
8	- Stima del compendio immobiliare	pag. 13
9	- Stato di occupazione	pag. 17
10	- Vincoli od oneri condominiali	pag. 17

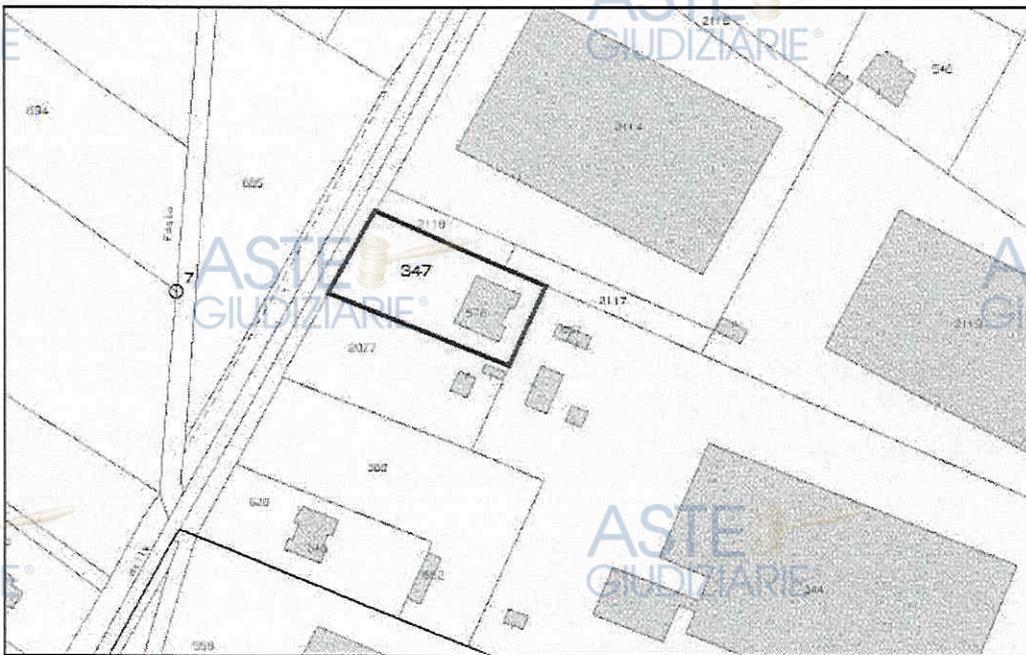
Appendici ed allegati vari :

- 1 - Verbale di sopralluogo
- 2 - Domanda di condono edilizio prot. 36601 del 27.09.2000
- 3 - D.I.A. prot. 32614 del 16.08.2001
- 4 - Estratto di mappa catastale
- 5 - Visura catastale
- 6 - Planimetrie d'accatastamento del fabbricato
- 7 - Documentazione fotografica
- 8 - Scheda grafica "A" relativa al piano terra
- 9 - Scheda grafica "B" relativa al primo piano

1) - INCARICO

Su disposizione del Giudice Delegato, la Dott.ssa Nicoletta D'ERME, in qualità di Curatore Fallimentare, conferiva incarico allo scrivente Geom. Iginò BRUSCHI, iscritto al n. 32 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Latina, di procedere alla valutazione immobiliare dei beni ubicati in Aprilia acquisiti dal "Fallimento n. 34/2004-

" consistenti in un lotto di terreno, distinto in Catasto Terreni al foglio particella 347, con sovrastante fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 576 subalterni 1 - 2 e 3.



Stralcio mappa catastale: in rosso il compendio immobiliare oggetto di stima

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in adempimento al mandato conferito, lo scrivente esperiva le necessarie verifiche con diversi accessi presso il compendio immobiliare in parola, acquisizione di documentazione tecnica amministrativa ed informazioni presso i PP.UU. (Agenzia delle Entrate di Latina - Uffici ex Catasto ed ex Conservatoria - Ufficio Tecnico del Comune di Aprilia).

Facendo seguito al primo accesso eseguito unitamente al Curatore Fallimentare Dott.ssa Nicoletta D'ERME, lo scrivente completava la propedeutica attività peritale il giorno 10.04.2024 procedendo a nuovo sopralluogo presso il compendio immobiliare ove, alla costante presenza del signor _____, eseguiva accurato rilievo metrico e fotografico dei beni.

2) - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di stima acquisiti nella disponibilità della procedura fallimentare, consistono in un lotto di terreno esteso con sovrastante fabbricato, il tutto localizzato in zona periferica del Comune di Aprilia, via delle

2.1 – Lotto di terreno

Il lotto di terreno, dalla forma pressoché trapezoidale e delimitato perimetralmente con recinzioni stabili, copre una superficie catastale di circa 1.500 mq al lordo dell'area di sedime del sovrastante fabbricato edificato in posizione retrostante rispetto a via delle Valli dalla quale si accede al civico, 28 a mezzo di ampio cancello scorrevole su apposito binario con apertura automatizzata.

All'atto del sopralluogo il lotto di terreno si presentava in parte pavimentato con brecciamme, parte sistemato a giardino con aiuole e presenza di diversi alberi da frutto.

2.2 – Fabbricato

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto non abitabile, quest'ultimo di più recente edificazione, collegati tra loro per mezzo di comodo vano scala interno a due rampe.

Edificato intorno alla metà degli anni '70, il fabbricato presenta la struttura portante (anche con funzione di tamponatura) in muratura tufacea, prospetti esterni solo intonacati caratterizzati dalla presenza di rivestimenti in cotto (mattoncini) che incorniciano le finestre e le porte finestre, solai interpiano in latero-cemento e copertura a tetto con due falde spioventi.

Il piano terra è suddiviso in due unità immobiliari con diversa consistenza e destinazione d'uso.

Sul lato sinistro, rispetto all'ingresso, si sviluppa l'unità residenziale comprendente un ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera da letto e locale deposito, il tutto per una superficie lorda di mq. 143,50 circa, di cui utili mq. 94,00 circa, con altezza utile interna pavimento-soffitto variabile da m. 3,20 a metri 3,35 circa per la parte residenziale, sino a metri 3,80 circa per il locale deposito.

Esternamente, lato cucina, è presente una tettoia di mq. 28,00 circa, ad una falda realizzata con due pilastri rivestiti con mattoncini in cotto, orditura primaria e secondaria in legno con superiore manto di copertura in laterizio (coppi).

Quanto alle caratteristiche costruttive e dotazioni proprie, l'appartamento presenta:

- *pavimenti*: grès ceramicato;
- *infissi*: in p.v.c. con doppio vetro;
- *porte interne*: in legno tipo bussole;
- *rivestimenti*: cucina in muratura, pareti bagno e angolo cottura maiolicati, le restanti tinteggiate;
- *impianti*: riscaldamento autonomo alimentato con g.p.l., elettrico, idrico assicurato dall'acquedotto comunale, fognario a mezzo vasca settica tipo Imhoff con svuotamenti periodici.

Alla luce delle caratteristiche costruttive di cui sopra, riconducibili all'epoca della completa ristrutturazione avvenuta (secondo quanto riferito dal signor) tra il 2002 e 2003, l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Sul lato destro, rispetto all'ingresso, è presente l'altra unità immobiliare adibita a deposito in genere, accessibile sia internamente dal vano scala che esternamente a mezzo di ampia porta-finestra.

I rilievi metrici eseguiti con strumentazione laser hanno restituito la seguente consistenza:

- superficie lorda appartamento: mq. 48,00 circa;
- superficie utile: mq. 40,50 circa,
- altezza interna utile: mt 3,80 circa.

Al primo piano si sviluppano due appartamenti, distinti e separati, sorti dalla divisione dell'originaria unica unità residenziale in conseguenza alle specifiche esigenze familiari del proprietario.

Il primo appartamento posto sul lato destro e già occupato dai genitori del signor presenta un ampio ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno, oltre ad un primo balcone angolare/antistante ed un secondo balcone retrostante in comune con l'altro appartamento.

I rilievi metrici eseguiti con strumentazione laser hanno restituito la seguente consistenza:

- superficie lorda appartamento: mq. 96,00 circa;
- superficie utile appartamento: mq. 75,15 circa,
- altezza interna utile: mt 2,95 circa;
- superficie balconi: mq. 12,15 circa.

Quanto alle caratteristiche costruttive e dotazioni proprie si riferisce quanto segue:

- *pavimenti*: in grès ceramicato;
- *infissi*: alluminio anodizzato completi avvolgibili in pvc;
- *porte interne*: in legno tipo bussole;
- *impianti*: riscaldamento autonomo alimentato con metano, elettrico, idrico assicurato dall'acquedotto comunale, fognario a mezzo del collettore pubblico.

Alla luce delle caratteristiche costruttive di cui sopra, riconducibili all'epoca della edificazione, l'immobile presenta sostanzialmente un accettabile stato conservativo necessitante di intervento manutentivo.

Il secondo appartamento, posto sul lato sinistro e già occupato dal nucleo familiare del signor _____ costa di un comodo ingresso, cucinino con annesso tinello, corridoio, due camere da letto, spogliatoio e bagno, oltre ad un primo balcone angolare/antistante ed un secondo balcone retrostante in comune l'appartamento di cui sopra.

I rilievi metrici eseguiti con strumentazione laser hanno restituito la seguente consistenza:

- superficie lorda appartamento: mq. 95,00 circa;
- superficie utile appartamento: mq. 78,25 circa,
- altezza interna utile: mt 2,95 circa;
- superficie balconi: mq. 12,15 circa.

Quanto alle caratteristiche costruttive e dotazioni proprie si riferisce quanto segue:

- *pavimenti*: in grès ceramicato;
- *infissi*: in p.v.c. con doppio vetro;
- *porte interne*: in legno tipo bussole;
- *impianti*: riscaldamento autonomo alimentato con metano, elettrico, idrico assicurato dall'acquedotto comunale, fognario a mezzo del collettore pubblico.

Alla luce delle caratteristiche costruttive di cui sopra, riconducibili all'epoca della completa ristrutturazione avvenuta (secondo quanto riferito dal signor _____) tra il 2002 e 2003, l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il vano scala, infine, consente di accedere al secondo piano costituito dal sottotetto (già terrazzo di copertura) attualmente allo stato grezzo, privo di intonaci e pavimentazione costituita da uno strato di guaina impermeabilizzante, superficie lorda pari a mq. 191,00 circa ed altezze variabile da un minimo di m. 0,50 ad un max di m. 2,20 circa.

3) - TITOLARITA' DEL COMPENDIO

Alquanto articolato e complesso l'iter che riconduce oggi la titolarità del compendio immobiliare in trattazione in capo al signor

1) - Con atto del _____ al rogito del notaio _____ di Aprilia, rep. 66036 registrato a Latina al n. 1751 Mod. 71/M, il signor _____ genitore e dante causa del signor _____, acquista dal signor _____ il lotto di terreno di mq. 1.500 identificato nel catasto terreni al foglio _____ particella 347, in seguito edificato.

2) - Con Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Latina recante il repertorio n. _____ del _____, ivi trascritto il _____ ai numeri 15149/9989, trascrizione rettificata con nota trascritta in data _____ ai numeri 21613/14415, il compendio immobiliare oggetto di stima (terreno con sovrastante fabbricato) viene trasferito al signor _____

3) - Con atto di trasferimento immobiliare in adempimento agli accordi di separazione omologati dal Tribunale di Latina al rogito del Notaio _____ di Aprilia, rep. _____ racc. 2362, trascritto a Latina il _____ al n. 20916 di formalità, il signor _____ trasferisce il compendio immobiliare in esame in comunione ed in quote uguali alla moglie _____ ed alle figlie minori _____ e _____

4) - A seguito del contenzioso promosso dalla Curatela del "Fallimento _____" contro _____ e _____, con Sentenza n. _____ del _____ emessa dal Tribunale di Latina e successiva Sentenza n. _____ del _____ emessa dalla Corte di Appello di Roma, in accoglimento della domanda di simulazione assoluta, azione di revocatoria ordinaria e fallimentare di vendita immobiliare nonché di azione di nullità, si dichiarava inefficace nei confronti della massa dei creditori l'atto di trasferimento immobiliare rogato dal notaio _____ di Aprilia citato nel superiore punto 3), cosicché i beni immobili sono tornati in capo al signor _____ e, conseguentemente, restituiti in favore della curatela fallimentare.

4) - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Premesso che il lotto di terreno in esame ricade all'interno del comprensorio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina, il relazionato fabbricato è stato edificato abusivamente in assenza del prescritto titolo urbanistico dal sig. _____ nel 1976.

! Sulla scorta del richiamato Decreto di Trasferimento rilasciatogli dal Tribunale di Latina il rep. , in data 27.09. il sig. inoltrava al Comune di Aprilia domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85, art. 40 comma 6, chiedendo la sanatoria del piano terra, comprendente un magazzino (lato sinistro) ed un garage (lato destro) e del primo piano per un solo appartamento residenziale.

L'istanza, acquisita col prot. e rubricata con il numero di Pratica , è stata corredata della documentazione di rito, ivi compreso il Nulla Osta prot. n. del , rilasciato dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma- Latina.

A seguito di sollecito ad evadere l'istanza inoltrata dal sig. in data prot. del 27.4. , con missiva del 26.06. recante il prot. gen. , il Comune chiedeva di integrare l'istanza, prontamente effettuata dal , degli attestati di versamento a saldo dell'oblazione, degli oneri concessori e diritti di segreteria.

Durante le nuove verifiche esperite dallo scrivente presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Aprilia in data 09.05.2024, il tecnico istruttore (Geom.) riferiva l'impossibilità di rilasciare (ad oggi) il richiesto titolo abilitativo in sanatoria in quanto, a seguito di nuove disposizioni interne d'Ufficio impartite successivamente alla citata richiesta integrativa, necessita acquisire e produrre l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Successivamente alla presentazione della domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 innanzi argomentata, richiamando la Delibera di Giunta Comunale n. 143 del 06.03.1997 il sig in data 16.08.2001 inoltrava Denuncia di Inizio Attività prot. 32614 tesa alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria con copertura a tetto del fabbricato, sino ad allora coperto a terrazzo.

4.1 - Difformità urbanistiche accertate

Dall'accurato confronto dell'effettivo stato, consistenza e destinazioni d'uso dell'immobile rilevato durante l'accesso in loco e di quanto rappresentato negli elaborati progettuali relativi all'istanza di condono edilizio del fabbricato e alla DIA per la realizzazione della copertura, si relazionano le difformità urbanistiche accertate per le quali si rende necessario procedere al ripristino della consistenza e destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

A) - Per quanto riguarda l'istanza di condono edilizio.

Sia il piano terra che il primo piano del fabbricato risultano difforni all'elaborato progettuale depositato in Comune per l'ottenimento del condono edilizio art. 40 L. 47/85.

Il piano terra è stato oggetto di importanti interventi che hanno portato:

- ad una diversa distribuzione degli spazi interni;
- al cambio della destinazione d'uso da magazzino/garage (Snr) a residenza (Sr);
- modifiche prospettiche con nuova apertura/chiusura e rimodulazione delle finestre e porte finestre;
- realizzazione di tettoia lato cucina;

il tutto meglio descritto graficamente nell'allegata SCHEDA "A".

Anche il primo piano è stato oggetto di interventi che hanno portato:

- all'aumento di unità immobiliari, da una a due residenze;
- ad una diversa distribuzione degli spazi interni,

il tutto meglio descritto graficamente nell'allegata SCHEDA "B".

B) - Per quanto riguarda la copertura.

Le opere in progetto prevedevano la realizzazione di due falde a copertura del vano scala e, a quota leggermente inferiore, ulteriori due falde laterali di maggior consistenza interrotte e collegate tra loro nella zona centrale con travetti in calcestruzzo armato in maniera tale da realizzare un terrazzo scoperto.

In difformità alla DIA, la zona centrale, prevista a terrazzo scoperto, è stata ugualmente chiusa con solaio piano in latero cemento; inoltre i cornicioni sono stati realizzati con minor aggetto rispetto a quanto previsto in progetto.

C) - Manufatto abusivo

Sul retro del fabbricato, lato destro del lotto, è stato rinvenuto un manufatto adibito a deposito dimensionato m. 5,90 x m. 5,00 x m. 1,80 H circa, edificato in assenza di titolo abilitativo, non sanabile ed oggetto di totale demolizione.

Le suddette difformità di cui ai punti A) e B) non sono al momento suscettibili di sanatoria edilizia e, pertanto, sarà necessario procedere ad attività di ripristino delle unità immobiliari in conformità dei rilievi progettuali presentati a correndo sia dell'istanza di condono edilizio, sia della DIA con la quale si è conseguita la realizzazione del tetto di copertura.

5) - IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Dalle ispezioni telematiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della provincia di Latina è stato accertato che il compendio immobiliare, intestato in piena proprietà al signor ██████████ risulta censito e classato nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati**Catasto Terreni**

Come desumibile dalle schede di accatastamento allegate, non c'è corrispondenza tra quanto in esse rappresentato e l'effettivo stato, consistenza e destinazione d'uso (quest'ultima limitata a parte del piano terra) del compendio immobiliare.

Nell'ottica di prevedere una possibile formazione in più lotti del fabbricato che permetta una ragionevole e più facile vendita del compendio immobiliare, lo scrivente rappresenta e suggerisce che:

- il sottotetto, di più recente edificazione, non risulta accatastato e, pertanto, dovrà essere denunciato nel Catasto Fabbricati;
- attesa la presenza di più unità immobiliari all'interno del fabbricato servite dall'unica scala, è opportuno costituire, identificare e censire con apposita variazione pratica

Docfa il vano scala quale Bene Comune non Censibile al magazzino e garage del piano terra, all'appartamento del primo piano e al sottotetto del secondo piano.

Quanto alle aderenze, il compendio immobiliare nella sua interezza (fabbricato e terreno) si distacca da via delle per mezzo di fascia (part. 14) in testa al Demanio dello Stato per le opere di Bonifica, confina altresì con particella , particella , particella , salvo altri.

6) - PRESENZA DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Previa ispezione telematica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Latina - Servizio di Pubblicità Immobiliare, lo scrivente riferisce che il compendio immobiliare in trattazione è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) - Iscrizione del Reg. Part. Reg. Gen. 32803
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per complessivi € 35.000,00
a favore : c.f.
contro : - nata a Napoli il c.f.
 Immobili interessati: Fabbricati - foglio particella 576 subalterni 1 - 2 - 3
 Terreno - foglio particella 347

2) - Iscrizione del Reg. Part. Reg. Gen. 8666
Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 per complessivi € 135.510,70
a favore : c.f.
contro : - nata a Napoli il c.f.
 Immobili interessati: Fabbricati - foglio particella 576 subalterni 1 - 2 - 3
 Terreno - foglio particella 347

3) - Iscrizione del Reg. Part. Reg. Gen. 278445
Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 per complessivi € 116.759,30
a favore : c.f.
contro : - nata a Napoli il c.f.
 Immobili interessati: Fabbricati - foglio particella 576 subalterni 1 - 2 - 3
 Terreno - foglio particella 347

4) - Iscrizione del Reg. Part. Reg. Gen. 3453
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione per complessivi € 130.024,60
a favore : c.f.
contro : - nata a il c.f.

Immobili interessati: Fabbricati - foglio particella 576 subalterni 1 - 2 - 3
Terreno - foglio particella 347

5) - Iscrizione del Reg. Part. Reg. Gen. 28537

Ipoteca in Rinnovazione - Ipoteca Volontaria per Conces. Mutuo per complessivi € 361.519,82

a favore : c.f.
contro : - nato a il c.f.
nata a il c.f.
nata a il c.f.
nata a il c.f.

Immobili interessati: Fabbricati - foglio particella 576 subalterni 1 - 2 - 3
Terreno - foglio particella 347

6) - Trascrizione del Reg. Part. Reg. Gen. 26347

Pignoramento Immobiliare

a favore : c.f.
contro : - nata a il c.f.
nata a il c.f.
nata a il c.f.

Immobili interessati: Fabbricati - foglio particella 576 subalterni 1 - 2 - 3
Terreno - foglio particella 347

7) - DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tenuto conto della consistenza, caratteristiche, destinazioni d'uso, ubicazione ed accessi, nonché la particolarità del lotto di terreno che, pur non avendo diretto rapporto pertinenziale costituito con il fabbricato, in quanto censito ed identificato catastalmente in maniera autonoma di fatto non può non essere considerato al servizio dello stesso sia per l'unico accesso e transito verso lo stesso sia per la presenza nel sottosuolo dell'impianto fognario del fabbricato, lo scrivente ritiene opportuna quanto giustificata la vendita in **quattro lotti** e precisamente:

Lotto n. 1

a) - Quota di 1/1 in piena proprietà del magazzino posto al piano terra, distinto nel

Catasto Fabbricati di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		576	1			C/2	1	92m ²	Totale: 110 m ²	Euro 261,33

- b) - Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
44			-	SEMINATIVO	03	12	93	G5	Euro 13,89	Euro 11,02

Lotto n. 2

- a) - Quota di 1/1 in piena proprietà del garage posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		576	2			C/6	1	79m ²	Totale: 82 m ²	Euro 138,72

- b) - Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
	347		-	SEMINATIVO	03	12	93	G5	Euro 13,89	Euro 11,02

Lotto n. 3

- a) - Quota di 1/1 in piena proprietà dell'appartamento posto al primo piano, distinto nel Catasto Fabbricati di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
		576	3			A/2	2	8,5 vani	Totale: 199 m ² Totale escluse aree scoperte**: 191 m ²	Euro 724,33

- b) - Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
	347		-	SEMINATIVO	03	12	93	G5	Euro 13,89	Euro 11,02

Lotto n. 4

a) - Quota di 1/1 in piena proprietà del locale sottotetto posto al secondo piano,
non ancora censito nel Catasto Fabbricati di Aprilia

b) - Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno
catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq.
circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²) ha are ca		Deduz.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
	347		-	SEMINATIVO	03	12	93	G5	Euro 13,89	Euro 11,02

Ciascun lotto (come sopra costituito) si intende comprensivo di servitù attive e passive se esistenti con tutti i diritti proporzionali sulle parti comuni come per legge, ivi compreso il vano scala.

8) - STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Lo scopo pratico della stima ha indotto il Consulente alla ricerca del valore commerciale dei cespiti all'attualità in base al *metodo di stima sintetico - comparativo*.

Il *metodo di stima sintetico - comparativo* pur non essendo annoverato tra i metodi analitici da ugualmente il valore di stima ricercato purché si usino con discernimento e con cognizione esatta i valori correnti in loco unitamente a parametri unitari e di superfici praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili possibilmente con le identiche condizioni del compendio in esame.

Lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale, ha completato le sue ricerche presso esperti ed agenti immobiliari operanti nel Comune di Aprilia, consultando, inoltre, le mercuriali pubblicate dall'Agenzia del Territorio di Latina (valori OMI - zona - 2° semestre anno 2023).

I dati raccolti sono stati molteplici, tecnicamente attendibili e soddisfacenti tanto che sulla loro scorta si può procedere con tranquillità di coscienza alla valutazione richiesta.

Naturalmente si è tenuto in debita considerazione ulteriori elementi propri dell'immobile quali :

- la destinazione d'uso, quali deposito-garage al piano terra e abitazione di tipo civile al primo piano;
- la consistenza secondo l'elaborato progettuale in sanatoria corrispondente alle schede planimetriche di accatastamento, l'accessibilità, l'ubicazione e l'esposizione;
- le caratteristiche costruttive e di finitura;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'effettivo grado di commerciabilità in un libero mercato immobiliare nel contesto in cui si trova soprattutto alla luce dell'attuale situazione del Paese interessato da diversi lustri da crisi economica stagnante con chiari ripercussioni anche nel settore immobiliare.

Valutati i vari fattori che concorrono alla formazione del prezzo di stima, attesa la consistenza agli effetti commerciali (offerte e richieste di compravendite) e rilevato i prezzi correnti in zona per immobili aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelli di cui trattasi, il Consulente indica il più attendibile valore unitario commerciale del compendio in esame nella misura di:

- € 550,00/mq per il magazzino (primo lotto);
- € 500,00/mq per il garage (secondo lotto);
- € 900,00/mq per l'appartamento al primo piano (terzo lotto);
- € 60,00/mq per il sottotetto (quarto lotto);
- € 20,00/mq per il lotto di terreno (al netto dell'area di sedime del fabbricato);

Per la consistenza commerciale si considera la superficie lorda dell'immobile oltre alle pertinenze debitamente omogeneizzate con appositi coefficienti.

LOTTO n. 1			
Superficie lorda magazzino (P.T.):	mq. 93,17 x € 500,00/mq =	€	46.585,00
Quota parte del lotto di terreno:	mq. 1.293 x 20,00 €/mq x 1/4 =	€	<u>6.465,00</u>
Somma			€ 53.035,00

Deprezzamento:

Il valore così stimato trova giustificato deprezzamento sommariamente quantificato in € 10.000,00 per definire la domanda di condono edilizio e mettere in pristino l'immobile alla consistenza e destinazione d'uso così come richiesto nella domanda di condono edilizio, ivi compreso le spese tecniche ed amministrative occorrenti.

Pertanto il valore commerciale all'attualità dell'immobile di cui al 1° lotto sarà pari a:

$$€ 53.035,00 - € 10.000,00 = € 43.035,00 \text{ in cifra tonda } \underline{€ 43.000,00}$$

LOTTO n. 2

Superficie lorda garage (P.T.): mq. 71,75 x € 500,00/mq = € 35.875,00

Quota parte del lotto di terreno: mq. 1.293 x 20,00 €/mq x 1/4 = € 6.465,00

Sommano € 42.340,00

Deprezzamento:

Il valore così stimato trova giustificato deprezzamento sommariamente quantificato in € 4.000,00 per definire la domanda di condono edilizio e mettere in pristino l'immobile alla consistenza e destinazione d'uso così come richiesto nella domanda di condono edilizio, ivi compreso le spese tecniche ed amministrative occorrenti.

Pertanto il valore commerciale all'attualità dell'immobile di cui al 2° lotto sarà pari a:

$$€ 42.340,00 - € 4.000,00 = € 38.340,00 \text{ in cifra tonda } \underline{€ 38.300,00}$$

LOTTO n. 3

Superficie lorda appartamento (1° P.): mq. 191,00

balconi: mq. 24,35 x 25% mq 6,08

Totale mq. 197,08 x € 900,00/mq = € 177.372,00

Quota parte del lotto di terreno: mq. 1.293 x 20,00 €/mq x 1/4 = € 6.465,00

Sommano € 183.837,00

Deprezzamento:

Il valore così stimato trova giustificato deprezzamento, sommariamente quantificato in € 6.000,00 per definire la domanda di condono edilizio e mettere in pristino l'immobile alla consistenza e distribuzione interna così come richiesto nella domanda di condono edilizio, ivi compreso le spese tecniche ed amministrative occorrenti.

Pertanto il valore commerciale all'attualità dell'immobile di cui al 3° lotto sarà pari a:

$$€ 183.837,00 - € 6.000,00 = € 177.837,00 \text{ in cifra tonda } \underline{€ 177.800,00}$$

LOTTO n. 4

Superficie lorda sottotetto (2° P.): mq. 191,00 x € 60,00/mq = € 11.460,00

Quota parte del lotto di terreno: mq. 1.293 x 20,00 €/mq x 1/4 = € 6.465,00

Sommano € 17.925,00

Deprezzamento:

Il valore così stimato trova giustificato deprezzamento, sommariamente quantificato in € 6.000,00 per mettere in pristino l'immobile allo stato progettuale descritto nella D.I.A. prot. 32614/2001, ivi compreso le spese tecniche ed amministrative occorrenti.

Pertanto il valore commerciale all'attualità dell'immobile di cui al 4° lotto sarà pari a:

$$€ 17.925,00 - € 6.000,00 = € 11.925,00 \text{ in cifra tonda } \underline{€ 12.000,00}$$

In conclusione, il compendio immobiliare acquisito nella disponibilità del fallimento è stato suddiviso in quattro lotti con i seguenti valori di stima al netto dei deprezzamenti innanzi richiamati:

Lotto n. 1

- Quota di 1/1 in piena proprietà del magazzino posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati di Aprilia al foglio particella 576 sub. 1;
- Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia al foglio particella 347;
 - Valore commerciale stimato: € 43.000,00

Lotto n. 2

- Quota di 1/1 in piena proprietà del garage posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati di Aprilia al foglio particella 576 sub. 2;
- Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia al foglio particella 347;
 - Valore commerciale stimato: € 38.300,00

Lotto n. 3

- Quota di 1/1 in piena proprietà dell'appartamento posto al primo piano, distinto nel Catasto Fabbricati di Aprilia al foglio particella 576 sub. 3;
- Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia al foglio particella 347;
 - Valore commerciale stimato: € 177.800,00

Lotto n. 4

- Quota di 1/1 in piena proprietà del locale sottotetto posto al secondo piano, non ancora censito nel Catasto Fabbricati di Aprilia;
 - Quota indivisa pari ad 1/4 in piena proprietà del lotto di terreno catastalmente esteso, al netto dell'area di sedime del fabbricato, mq. 1.293 mq. circa, distinto nel Catasto Terreni di Aprilia al foglio particella 347;
- **Valore commerciale stimato: € 12.000,00**

In relazione ai deprezzamenti richiamati in calce alle stime di ciascun lotto, occorrenti per conseguire il pristino delle singole unità immobiliari in base alle consistenze e destinazione d'uso così come rappresentato nella domanda di condono edilizio e nella D.I.A. inoltrate dal sig. ██████████, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, l'importo economico dei singoli deprezzamenti deve intendersi formulato in termini orientativi e previsionali ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, precisando che i valori innanzi indicati possono essere soggetto di possibili modificazione ovvero variazioni in eccesso e/o in difetto.

9) - STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo tutte le unità immobiliari facenti parte del relationato compendio risultavano occupate e disponibilità del sig.

10) - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di compendio (sostanzialmente) autonomo anche se suddiviso in più unità immobiliari, non si ravvisano vincoli od oneri di natura condominiale.

<<<< - >>>>

Assolto il proprio mandato, lo scrivente deposita in Tribunale l'elaborato peritale completo di allegati, trasmettendone copia, per opportuna conoscenza, al Curatore Fallimentare.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o chiarimenti.

Latina, 22 maggio 2024



Geom. Iginò BRUSCHI