

# **TRIBUNALE DI LATINA**

**FALLIMENTO N°54/2004**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## **PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Tiziana Tinessa**

**CURATORE: Dott.ssa Maria Cristina Ciampi**

**CONSULENTE TECNICO : Geom. Mirco Marzana**

**PREMESSA:**

*Il Curatore dott.ssa Maria Cristina Ciampi autorizzata dal Giudice delegato dott.ssa Tiziana Tinessa, nominava il sottoscritto Geom. Mirco Marzana, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 2231 , quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.*

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:**

La società [REDACTED], con sede in Latina, Via Della Stazione n° 236, C.f. [REDACTED], è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Latina con sentenza n° 54/04 emessa il 27/05/2004, Trascritta presso l'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08/10/2004 al N° 16660 di Registro Particolare. A seguito della sentenza, la Curatela si attivava per acquisire i beni immobili della fallita così individuati:

- **Piena Proprietà dell'area di terreno di mq. 310,00 sita in Sermoneta, censita presso il Catasto Terreni con il Foglio [REDACTED] Particella 117 Reddito Dominicale €.2,32 Reddito Agrario 0,72; (trattasi di un lotto di terreno non oggetto della presente revisione di stima e pertanto sarà trattato a parte)**
- **Piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Sermoneta alla Via Sermonetata snc, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio [REDACTED] Particella 469 Subalterno 1, categoria catastale "F3", senza rendita;**
- **Piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Sermoneta alla Via Sermonetata snc , censito presso il Catasto Urbano con il Foglio [REDACTED] Particella 469 Subalterno 2, categoria catastale "F3", senza rendita;**
- **Piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Sermoneta alla Via Sermonetata snc, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio [REDACTED] Particella 469 Subalterno 4, categoria catastale "F3", senza rendita;**

Successivamente alla sentenza di fallimento, il Tribunale di Latina emetteva in data 05/11/2013 Sentenza Traslativa in favore dei signori [REDACTED] nato a Latina il 25/08/1972 e [REDACTED] nata a Velletri il 29/09/1976 mediante cui assegnava la piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Sermoneta, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio [REDACTED] Particella 469 Subalterno 4, detto trasferimento avrebbe avuto efficacia solo a seguito di versamento in favore della curatela della somma di €.29.524,00 da parte dei signori [REDACTED], somma che di fatto così come dichiarato dalla curatela non è mai stata versata, facendo perdere di efficacia il trasferimento pubblicato presso l'Agenzia Delle Entrate il 03/01/2014 al N° [REDACTED] di Registro Particolare.

#### **ATTUALI POSSESSORI e TITOLI DI PROVENIENZA:**

I fabbricati in corso di costruzione appartengono in piena proprietà alla società fallita per averli edificati sul lotto di terreno (ex Particelle 428-423), acquistato con atto a rogito Notaio Umberto Nasoni di Latina del 01/06/2001 Rep.21.693, Trascritto presso l'Agenzia Delle Entrate di Latina Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 16/06/2000 al N°7780 di Registro Particolare, mentre la particella di terreno 117 del Foglio [REDACTED] appartiene sempre in piena proprietà alla fallita in virtù di atto di acquisto a rogito Notaio Umberto Nasoni di Latina dell'11/05/2000 Rep.21233, Trascritto a Latina il 26/05/2000 al N°6865 di Registro Particolare.

#### **GRAVAMI IPOTECARI:**

Dall'esame degli atti **rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Servizio di pubblicità Immobiliare di Latina** a partire dall'impianto meccanografico degli

uffici e con aggiornamento fino a tutto il 14/09/2020 il sottoscritto ha individuato i seguenti gravami pregiudizievoli gravanti sui beni appresi dal fallimento:

**Trascrizioni:**

**Registro Particolare 16660 dell'08/10/2004** Sentenza dichiarativa di Fallimento.

**Registro Particolare 21835 del 28/12/2002** Atto di citazione notificato il 27/12/2002 a favore di [REDACTED] nato a Frasso Telesino 24/03/1954 gravante sul bene immobile sito in Sermoneta censito presso il Catasto Urbano con il Foglio [REDACTED] Particella 469 Subalterno 1;

**Registro Particolare 21836 del 28/12/2002** Atto di citazione notificato il 27/12/2002 a favore di [REDACTED] nato a Latina il 25/08/1972 e [REDACTED] nata a Velletri il 29/09/1976, gravante sul bene immobile sito in Sermoneta censito presso il Catasto Urbano con il Foglio [REDACTED] Particella 469 Subalterno 4;

**Ipoteche:**

**Registro Particolare 40 dell'08/01/2003** Ipoteca Giudiziale per €. 45.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Latina il 07/01/2003 a favore della Banca Di Roma Spa sede Roma e contro la [REDACTED], gravante su tutti i beni immobili di proprietà della fallita.

**Registro Particolare 41 dell'08/01/2003** Ipoteca Giudiziale per €.60.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Latina il 07/01/2003 a favore della [REDACTED] sede Padova e contro la [REDACTED], gravante su tutti i beni immobili di proprietà della fallita.

**UBICAZIONE/DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:**

Il bene, si trova nel Comune di Sermoneta alla Loc. [REDACTED] in Via Sermonetana snc, il cui territorio si sviluppa tra l'Agro Pontino ed i Monti Lepini. Il quartiere in cui è inserito il bene, risulta servito da tutti gli impianti di urbanizzazione primaria, esso dista circa Km.5,0 dal centro storico di Sermoneta e presenta un contesto abitativo tipico delle frazioni limitrofe dei piccoli centri . **Complessivamente la superficie coperta dei beni immobili (fabbricato) misura Mq. 732,00 di cui Mq. 168,88 riferibili all'abitazione distinta con il Subalterno 3 estranea alla procedura fallimentare in quanto di proprietà della signora [REDACTED] nata a Bassiano il 05/01/1933, ragion per cui la superficie acquisita dal fallimento ammonta a Mq. 563,12.**

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava come una struttura incompleta posta su 3 livelli fuori terra e 1 piano seminterrato, tutti allo stato grezzo, privi di ogni tipo di rifinitura e di impianti, gli unici elementi presenti erano la struttura in cemento armato, con le relative tramezzature interne e Tamponature esterne realizzate parte in blocchi di laterizio Poroton, privi di intonaci e parte a mattoni di cortina. Dette tamponature esterne ed interne in alcuni punti risultano incomplete rispetto ai grafici riportati all'interno dei progetti architettonici autorizzati, ma per quanto rilevato, attualmente gli ingombri degli ambienti possono considerarsi in linea con quanto riportato in tale titolo edilizio. All'ultimo livello (piano copertura e loc. tecnici), risulta essere posta in opera guaina bituminosa ad impermeabilizzazione del terrazzo. L'area esterna al fabbricato, risulta indefinita, non livellata, infatti nella zona circostante del fabbricato vi sono in essere ancora opere di scavo. Durante il sopralluogo, è stato riscontrato (al piano rialzato nell'angolo Nord-Est e Sud-Ovest), su alcuni pilastri, segni di "ammaloramento" (vedi foto allegate), consistenti in fenomeni di rigonfiamento su tratti verticali nonché "screpolature" dei copriferri. Per tali fenomeni sarà necessario predisporre idonei interventi di consolidamento. Nell'eventualità di un completamento opere, si raccomanda una verifica statica sull'intero edificio.

Durante il sopralluogo, si è potuto constatare che attualmente il fabbricato è accessibile solamente mediante l'attraversamento di un'area antistante la quale ha accesso diretto dalla via Sermonetana. Tale area nel progetto di concessione doveva essere destinata come zona a parcheggio. A tal proposito si evidenzia che il passaggio ricade sulle Particelle catastali 424 (di proprietà della signora [REDACTED] nata a Bassiano il 05/01/1933) e 429 (di proprietà di [REDACTED] nato a Cisterna di Latina il 18/06/1970), quest'ultima ostacolata tra l'altro da una pensilina della fermata comunale degli autobus. Per le aree menzionate, successivamente verranno riportate ulteriori informazioni descrittive in merito alla titolarità delle stesse (vedi situazione urbanistica).

#### SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto, a seguito di sopralluoghi ed accessi agli atti, effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sermoneta ha potuto rilevare quanto segue:

- Che l'immobile veniva autorizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 20 rilasciata dal Comune di Sermoneta in data 19/07/2001;
- Che l'inizio dei lavori all'esecuzione dell'opera veniva data al 26/07/2001;
- Che in data 21 Maggio 2002, con prot.llo 5016, veniva emesso dal Comune di Sermoneta un ordine di servizio inerente alla verifica e sopralluogo eseguita in data 10/05/2002 presso il cantiere in fase di costruzione proprio riguardante l'immobile in oggetto, a seguito di nota pervenuta n. 3486 del 09/04/2002 inviata dal sig. [REDACTED] (confinante del lotto). Dai rilievi eseguiti sul posto dal personale tecnico del Comune, è emerso che i lavori della costruzione si presentassero in una fase di realizzazione pressoché come nello stato attuale. Nella nota si evince che l'ingombro e le dimensioni rispettavano quanto riportato nel progetto, l'altezza dell'edificio era anch'essa compatibile con le opere da realizzare, ma la stessa si sarebbe potuta verificare in maniera

precisa. Pubblicazione ufficiale della quale non è vietata la ristampa o la riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distacchi dai confini, risultavano rispettati per tre lati, mentre per il lato dx anche se rilevato, veniva specificato che al momento del sopralluogo, vi era in essere un contenzioso tra le due proprietà confinanti per la presenza di una recinzione che non risultava ubicata correttamente nel giusto confine catastale (*oggetto del contendere*).

- Che successivamente, detti lavori non venivano però conclusi entro i termini previsti dall'art.15 del Dpr 380/2001, causando la decadenza del titolo abilitativo (*la legislazione prevede che i lavori di realizzazione di un edificio vengano iniziati entro un anno dal ritiro del permesso di costruire e terminati entro il termine di tre anni, salvo presentazione di formale istanza di proroga solamente nei casi di insorgenza di forza maggiore, nella quale l'Amministrazione emetta un provvedimento proprio per motivata causa*);
- Che a fronte del mancato completamento, la stessa normativa descritta nell'art. 15 , comma 3 del DPR 380/01, prevede la possibilità di richiedere nuovo titolo edilizio a completamento dei lavori mancanti, salvo modifiche dei piani attuativi. Nel caso specifico possono essere richiesti tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) il completamento delle opere ancora da realizzare. Tale richiesta dovrà prevedere il pagamento degli oneri concessori (anche se in precedenza fossero stati totalmente pagati) da calcolare per le opere oggetto di completamento.
- Che, nella concessione edilizia n. 20/2001, l'Ufficio tra le prescrizioni, elencava le somme dovute ad oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e quelle relative al costo di costruzione, per complessive £. 33.622.000, riferendo che alla data dell'emissione del titolo abilitativo, risultavano versate £. 8.087.900 pari al 50% del costo di costruzione, £. 2.839.500 pari ad 1/3 degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- Che lo stesso ufficio approvava poi lo scorporo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria in quanto trattavasi di opere che dovevano essere realizzate direttamente dalla fallita, precisando che la residua somma ancora da versare ammontava a £. 13.765.000, esclusa per estinzione la richiesta di polizza fidejussoria.

(oramai estinta per mancato rinnovo) stipulata il 10 Maggio 2001 avente scadenza al 05/07/2005.

In merito alla residua somma di £. 13.765.000, da una verifica effettuata dal sottoscritto, si ritiene opportuno precisare che nella descrizione a giustificazione del totale richiesto dall'Ufficio, la somma ancora da versare non corrisponde al residuo costo di costruzione + oneri di urbanizzazione primaria, la cui somma risulterebbe pari a £. 14.178.400, ma bensì alla somma del residuo costo di costruzione + oneri di urbanizzazione secondaria, nonostante quest'ultimi fossero stati oggetto di scomputo totale.

Si raccomanda inoltre che in sede di richiesta di pubblicazione della vendita, sarà utile informare adeguatamente l'eventuale aggiudicatario circa l'esistenza ancora di pendenze dovute al pagamento degli oneri necessari da versare al Comune al momento della richiesta di completamento opere (*oneri che saranno concordati e quantificabili dal Comune al momento della definizione dell'istanza di completamento secondo le tabelle parametriche vigenti al momento della richiesta*), oltre ai costi da considerare per prestazioni tecniche, direzione lavori, sicurezza, ecc. Detti oneri e spese (*ad oggi stimabili orientativamente in circa €.* 20.000,00), non sono da considerarsi in ogni caso, detraibili dalla valutazione finale dell'immobile.

Sempre in riferimento alla situazione Urbanistica, e come precedentemente già descritto, si rileva che le particelle catastali n. **424** e **429**, indicate in progetto e nello stralcio del P.P.E., come area da adibire a parcheggi pubblici, nonché da utilizzare anche per gli accessi diretti del fabbricato, **allo stato attuale non risultano essere stati mai oggetto di alienazione, esproprio o menzionati in atti d'impegno,** restando ad oggi di fatto nella titolarità esclusiva dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], estranei alla procedura fallimentare (*tra l'altro il sig. [REDACTED] ha acquistato tale terreno con atto notarile del 2019*). E' da specificare anche, che il lotto di proprietà del sig. [REDACTED] (p.lla 429), risulta essere totalmente recintato a testimonianza dell'esercizio del possesso.

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE:**

Per la valutazione del probabile valore di mercato riferibile all'immobile terminato, si può utilizzare la stima per costo di costruzione, metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato con tecniche e prezzi attuali.

Da indagini di mercato su fabbricati simili a quello oggetto di stima, per il Comune di Sermoneta si può assumere un valore del costo complessivo di costruzione al metro quadro pari a 900 €.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata (Sub 1+ Sub 2 + Sub 4) ed il costo di costruzione al metro quadro.

**VALORE FABBRICATO:**

**Mq 563.12** (parte di prop. del fallimento) **x € 900,00 = € 506.808,00** (Tot. costo realizzazione)

Dopo aver determinato il valore di costruzione dell'immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V_c = V_t \times k$$

dove:

$V_c$  = valore della costruzione non ancora ultimata  $V_t$  = valore della costruzione terminata

$k$  = coefficiente di svalutazione

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, alla vetustà delle opere lasciate incomplete, e moltiplicandole tra loro, otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,50**, tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

| <b>VALORE<br/>TERMINATO</b> |   | <b>COEFFICIENTE<br/>SVALUTAZIONE</b> |   | <b><u>VALORE<br/>COSTRUZIONE</u></b> |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| €. 506.808,00               | × | 0,50                                 | = | <b><u>€. 253.404,00</u></b>          |

Dicasi Euro (Duecentocinquantatremilaquattrocentoquattro/00)

**Attualmente l'Immobile ha un valore commerciale (arrotondato per leggero difetto ) di €. 253.000,00**

#### **Note:**

Date le peculiarità dell'immobile oggetto di stima, preso atto dello stato di fatto in cui lo stesso si trova, ai fini della vendita si ritiene opportuno suggerire la formazione in un unico lotto di vendita.

#### **CONCLUSIONI:**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto

Latina 22/09/2020

**Il C.T.U.**

Geom. Mirco Marzana

