

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

VII SEZ. FALLIMENTARE

Fallimento n° 148/2005 Giudice Dott.

Francesco Paolo De Feo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

n° 2 Lotti

Cisterna di Latina (LT) 04012
piazza U. La Malfa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nominato Esperto: Arch. Roberto Coronati
iscritto all'Ordine degli Architetti P P e C al n° 512
via G. Cesare n° 34 04100 Latina (LT)
telefono: 349/8265847
email: roberto.coronati@gmail.com
PEC: roberto.coronati@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ROBERTO CORONATI ARCHITETTO

via G. Cesare 34 - 04100 Latina

1 - INCARICO

In data 18/01/2023 il Giudice Dott. Francesco Paolo De Feo, su segnalazione del Curatore del fallimento in descrittiva, Dott.ssa Alessandra Micera, lo scrivente viene nominato Esperto Estimatore per l'immobile oggetto del fallimento stesso, appresso descritto.

2 - PREMESSA

Il bene oggetto della presente perizia è sito a Cisterna di Latina (LT) in piazza Ugo La Malfa s.n.c., distinto in N.C.E.U. al foglio 162 mapp.35 sub 132. Nel corso degli accertamenti sulla consistenza, provenienza e legittimità dell'immobile, lo scrivente ha individuato anche un secondo immobile, ancora con intestazione di ditta, individuato come sub 135. Pertanto la presente stima comprende n°2 immobili, distinti tra loro e quindi da considerarsi come n°2 lotti ai fini di un incanto.

3 - DESCRIZIONE - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

SPAZI E DATI COMUNI

L'accesso è dalla piazza tramite una rampa carrabile di transito al corridoio comune che distribuisce tutto il piano (bene comune non censibile, sub 130, cfr. allegato Elaborato Planimetrico); la rampa risulta essere sia ingresso che uscita in quanto l'originaria circolazione a senso unico, secondo il progetto, è stata interdetta dalla costruzione di un muro divisorio del corridoio interrato, probabilmente per aggirare prescrizioni antincendio sul numero totale di box ammissibili in un piano interrato. Un cancello con serratura divide la rampa esterna dal corridoio; non sono presenti automatismi. Non è stato necessario alcun accesso forzoso ai luoghi.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato con telaio di calcestruzzo armato e tamponature in mattoni intonacati e pitturati; i solai

sono latero-cementizi; nella fattispecie i box sono separati da tramezzi in blocchetti vibrocompressi. La pavimentazione al piano interrato è in battuto di cemento liscio. Sono presenti impianti elettrici per forza motrice (prese) ed illuminazione degli ambienti.



SUB 132

L'immobile è posto al piano 1° sottostrada e trattasi di box auto, con classificazione C/6, confinante con altri box individuati con altri sub, come da Elaborato Planimetrico allegato ove si evince la posizione relativa all'intorno. I confini sono con: sub 131, scala A del fabbricato, sub 133 e corridoio comune di distribuzione.

L'accesso dal corridoio comune è separato da serranda manuale con serrature. Lo stato di conservazione mostra alcuni segni di vetustà dovuti al tempo trascorso e la manutenzione minima che è stata effettuata dal momento della costruzione; si notano alcuni impianti idrici provenienti dai piani sovrastanti, come spesso è consuetudine rinvenire in questa tipologia costruttiva; è presente un tombino condominiale per la raccolta delle acque piovane; le foto allegate restituiscono l'attuale stato dei luoghi. La planimetria catastale è di fatto corrispondente allo stato dei luoghi; dalle misure rilevate il box risulta essere di mq.27,50 netti (sup. lorda 29,82) con un'altezza utile di ml.3,45 (h. sotto trave ml.3,21). L'occupante ha anche realizzato un soppalco, non calpestabile, di mq.8,00 ca., sul fondo del box.

L'immobile attualmente risulta occupato abusivamente: l'essere stato lasciato inutilizzato per anni ha provocato l'uso non autorizzato da parte del Sig. Marongiu Antonio, finalizzato al rimessaggio di attrezzatura per la propria attività artigianale, oltre effetti personali; nel corso dell'accesso l'occupante si è dimostrato molto collaborativo ed interessato all'acquisizione del box,



chiedendo informazioni sulla possibilità e sulle modalità di regolarizzazione in termini di legge.

SUB 135

L'immobile è posto al piano 1° sottostrada e trattasi di box auto, con classificazione C/6, confinante con altri box individuati con altri sub, come da Elaborato Planimetrico allegato ove si evince la posizione relativa all'intorno.

L'accesso dal corridoio comune è separato da serranda manuale con serrature. Lo stato di conservazione mostra alcuni segni di vetustà dovuti al tempo trascorso e la manutenzione minima che è stata effettuata dal momento della costruzione; si notano alcuni impianti idrici provenienti dai piani sovrastanti, come spesso è consuetudine rinvenire; le foto allegate restituiscono l'attuale stato dei luoghi. I confini sono con: sub 134, spazio di distribuzione alle cantine del fabbricato, sub 136 e corridoio comune di distribuzione. La planimetria catastale è di fatto corrispondente allo stato dei luoghi; dalle misure rilevate il box risulta essere di mq.40,32 netti (mq.43,08 lordi) con un'altezza utile di ml.3,45 (h. sotto trave ml.3,21).

L'immobile risulta essere occupato dal Sig. XXXX, che lo usa dal momento in cui ha acquistato il box individuato con il sub 133, con un'evidente errore formale di assegnazione materiale del box stesso; di questo si darà spiegazione approfondita appresso al punto 7. L'uso che ne viene fatto è per conservazione di effetti personali.

4 - CRONISTORIA CATASTALE

DATI COMUNI

La particella originaria era la sub 80, stesso foglio e particella, al momento della concessione da parte del Comune di Cisterna a XXXXXXXX. XXXXX r.l. della proprietà superficiaria in ragione di convenzione (Notaio A. Alfonsi in Sezze, 26/02/1976, Rep.1703, registrato a Latina il

16/03/1976 al n°1434, trascritto il 26/03/1976 presso la Conservatoria RR.II. di Latina al n°3464 Reg. Part.) ai sensi della L. 22/10/1971 n°865 art.35 nonché la L. 27/05/1975 n°166.

Veniva quindi a costituirsi un'altra numerazione di sub generati dalla realizzazione del fabbricato e perciò il sub 80 veniva soppresso, con impianto meccanografico del 30/03/1987; variazione per frazionamento in data 26/03/1993. In data 23/05/1997 con Atto di Fusione la ditta è

Cxxxxxxxxxxxxxxxxxx., anche se non aggiornata in Catasto, è di xxxxxxxx a seguito di modifica di ragione sociale.

SUB 132

Il sub 132 si costituisce a seguito di frazionamento del 1993 quale C/6 Classe 4, box auto distribuito dal B.C.N.C. sub 130 (corridoio di distribuzione) con una consistenza riportata in accatastamento di mq.29, superficie totale di mq.31, diritto di proprietà di xxxxxxxxer 1/1 (leggasi "diritto di superficie").

SUB 135

Il sub 135 si costituisce a seguito di frazionamento del 1993 quale C/6 Classe 4, box auto distribuito dal B.C.N.C. sub 130 (corridoio di distribuzione) con una consistenza riportata in accatastamento di mq.41, superficie totale mq.45, diritto di proprietà di xxxxxxxx per 1/1 (leggasi "diritto di superficie").

5 - DATI URBANISTICI

Le due unità risultano inserite nel fabbricato di sette piani, oltre piano terra ed interrato realizzato giusta Licenza Edilizia n°3371 rilasciata dal Comune di Cisterna di Latina in data 27/02/1976; in data 14/06/1980 il Ministero dei Lavori Pubblici - Provveditorato alle Opere Pubbliche per il Lazio - Ufficio

a competenze Statali per la Provincia di Latina, ha rilasciato certificato di conformità (pro. n° 586/N) degli alloggi alle caratteristiche previste dall'art.5 della L. 02/07/1949 n° 408; in data 02/02/1981 è stata rilasciata dall'Amministrazione comunale l'autorizzazione all'abitabilità con n° 3262, rettificata in data 25/08/1987 con n° 16671.

Ai fini di una vendita non si ravvedono necessità di comunicazione all'amministrazione comunale per eventuali diritti di prelazione, in ragione dell'art.10 della succitata Convenzione ("Trasferimento al Comune della parte non destinata all'abitazione") poiché il termine di cinque mesi dalla data della sottoscrizione della convenzione è ampiamente superato.

6 - DATI URBANISTICI, NOTE

Nell'accesso al fascicolo edilizio è stato visionato il progetto licenziato come sopra; tuttavia la pianta originaria del progetto riporta, per il piano interrato, uno spazio unico senza tramezzature: tale spazio potrebbe intendersi, al massimo, come locale autorimessa con posti auto. È stato anche rinvenuto un progetto di variante (parere favorevole del 17/05/1980 della Commissione Edilizia) che riporta una suddivisione in locali separati, similmente alla realtà attuale, dotati però di scale interne autonome comunicanti con i sovrastanti negozi, quindi con destinazione d'uso magazzino riferito ciascuno al locale commerciale connesso. Anche la suddivisione in cantine dello spazio non comunicante con quello in oggetto, sempre all'interrato, è coerente con l'Elaborato Planimetrico che le rappresenta nel frazionamento del 1993. Vi sono altre tracce di varianti fino alla quinta, n° 3371/V4 del 31/01/91 con parere rinviato per la verifica di rispondenza alla Legge Tognoli (L. 24/03/1989 n° 122) sui parcheggi. Pertanto non vi è evidenza certa del fatto che il frazionamento in box auto sia effettivamente stato concesso; si ipotizza che il frazionamento sia stato dato per approvato in ragione di

vari passaggi di varianti, anche se non ritirati dalla richiedente, con modifiche rispetto al progetto originario anche in corso d'opera. Si ritiene pertanto che l'esistenza di box auto sia non conforme, dal punto di vista urbanistico, ma legittimabile con una procedura di SCIA a sanatoria ex art.37 del T.U. 380/01 (doppia conformità); tale procedura, per ciascun immobile, comporta una spesa di € 3.000,00 di sanzione, € 150,00 per diritti di segreteria, oltre il costo di un Tecnico Incaricato per la redazione e lo svolgimento della pratica; con l'occasione si potrebbe riallineare il dato relativo alla dicitura "proprietà" con "diritto di superficie" presso il catasto (costo € 50,00 per variazione oltre il costo di un Tecnico Incaricato per la redazione e lo svolgimento della pratica).

7 - STATO DI OCCUPAZIONE, NOTE

Come sopra accennato i due box risultano occupati.

Il sub 132 ha una acclarata occupazione abusiva da parte del citato Sig. A. Marongiu, che ha confermato lo stato di completa mancanza di titoli autorizzativi all'uso del locale, dimostrandosi interessato all'acquisizione dello stesso con conseguente regolarizzazione del possesso.

Il sub 135 risulta occupato dal Sig. XXXXXX che ha testualmente dichiarato di avere acquistato tramite incanto un box auto (Voltura in catasto d'ufficio del 25/07/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 1600 - N.T.1266813 L. C.11208/04 DEC TRASF. Voltura n. 15102.1/2013 - Pratica n. LT0157019 in atti dal 23/10/2013), individuato come sub 133, ma che gli sono state consegnate le chiavi di quello che lo scrivente gli ha evidenziato come sub 135 in sede di altro accesso avvenuto in via informale per dirimere un intreccio di nomi e corrispondenze con titoli. In realtà il sub 133, oggetto di acquisto del Sig. XXXXXX, era già occupato da terzi, dalla famiglia XXXXX, a quanto pare fin dall'epoca di

realizzazione, ed utilizzato per piccola attività artigianale oltre che rimessaggio; il possesso di questo box non è però dimostrabile da alcun atto di acquisto o affitto da parte dei Capasso; quindi ricapitolando: ixxx occupano abusivamente il box di xxxx il quale, a quanto pare in buona fede, occupa il box dixxxx

In sede di primo accesso lo scrivente ha potuto riscontrare l'effettiva occupazione del sub 133 da parte della famiglia xxxx: vedova e figli del defunto intestatario, a questo punto virtuale, hanno dichiarato di averlo in uso da sempre pur non riuscendo a risalire ad atto notarile o passaggio alcuno perché il de cuius si occupava di tutto quanto afferisse all'abitazione ed il box, affermando solo il pagamento di quote di gestione condominiali estese anche allo stesso.

7 - STIMA DEI BENI

Del criterio di stima degli immobili di cui si è servito lo scrivente si descrive appresso.

Indipendentemente dallo stato di occupazione che è questione accessoria all'oggetto della presente perizia, i due box possono essere stimati secondo il criterio di rivalutazione del costo di costruzione; la proprietà superficiale da parte di xxx, può generare una vendita all'incanto dei due immobili, in lotti separati in quanto autonomi l'uno dall'altro, seguendo le prescrizioni dell'art.9 della Convenzione succitata (cfr. allegato "Convenzione") considerando la vendita nella fattispecie di "vendita successiva".

Pertanto, tenuto conto quanto riportato nelle condizioni relative al prezzo di trasferimento degli immobili, si può dedurre (i valori sono espressi in lire):

a) costo di costruzione /mc = £ 38.000

applicando quanto stabilito al comma a) ed adeguato secondo calcolatore ISTAT (<https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/Widget/calcolatoreWidget.jsp>) si ottiene:

£ 428.982 pari a € 221,55 / mc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

The screenshot shows the ISTAT calculator interface. The title is "Calcola le rivalutazioni monetarie". The survey selected is "Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati" (January 1947 - July 2023). The aggregation is "Indice generale (senza tabacchi)". The territory is "Italia". The start date is "Febbraio 1976" and the end date is "Febbraio 2023". The sum entered is "38000". The currency is set to "Euro". The result shows a coefficient of 11,289, which converts 38,000 Lire to 428,982 Euro.

schermata calcolatore ISTAT

come da specchio sopra rappresentato, per il periodo che va dalla stipula della Convenzione al mese corrispondente (febbraio) dell'anno in corso; tale importo va moltiplicato per il volume lordo espresso dagli immobili:

Sub 132	mq. 29,82 x h.3,70 =	mc. 110,33	(lotto 1)
Sub 135	mq. 43,08 x h.3,70 =	mc. 159,39	(lotto 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tali valori di metri cubi possono essere moltiplicati per il valore trovato:

Sub 132 mc. 110,33 x € 221,55 = € 24.443,61 (lotto 1)

Sub 135 mc. 159,39 x € 221,55 = € 35.312,85 (lotto 2)

da cui va sottratto il valore di degrado previsto in Convenzione:

"oltre i... 30 anni 30%"

Sub 132 € 24.443,61 x -30% = € **17.110,52** **(lotto 1)**

Sub 135 € 35.312,85 x - 30% = € **24.718,99** **(lotto 2)**

Tali valori si ritrovano con un buon allineamento al prezzo corrente di mercato risultato da indagini effettuate dallo scrivente quale controprova del valore di immobili con simili caratteristiche (€ 500,00 - 550,00 / mq).

Restano per ciascun immobile i rispettivi costi per la conformità urbanistica e catastale, da sostenere, per la regolarizzazione ai sensi di legge. sussistendo la possibilità di realizzare la modifica sia all'epoca dell'abuso che attualmente, svolgere SCIA a sanatoria ex art.37 T.U. comma 4 con sanzione ex art. 6 bis comma 5 T.U. come sopra riportato.

8 - CONCLUSIONI

Gli immobili sono trasferibili a mezzo incanto con lotti separati con la

proprietà superficiale ceduta da xxxxx

gli immobili, secondo il calcolo imposto dalla Convenzione, esprimono un valore attuale di:

sub 132, € 17.110,52 (lotto 1); sub 135, € 24.718,99 (lotto 2);

vi sono spese di regolarizzazione urbanistica per ciascuno dei due immobili (€ 3.000,00 di sanzione, € 150,00 per diritti di segreteria, oltre il costo di un Tecnico Incaricato); gli immobili risultano occupati; gli occupanti si sono

mostrati finora collaborativi alla regolarizzazione del diritto di possesso dei box.



ELENCO ALLEGATI

Estratto di mappa

Elaborato planimetrico

Visura catastale sub 132

Planimetria catastale sub 1232

Visura catastale sub 135

Planimetria catastale sub 135

Convenzione Cxxxxxxx

Integrazione Convenzione

Rilievo, planimetria sub 132

Rilievo, planimetria sub 135

Rilievo fotografico



Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Latina, 14/09/2023

In fede, il C.T.U.

Arch. Roberto Coronati



ROBERTO CORONATI ARCHITETTO

via C.G. Cesare 34 - 04100 Latina