

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**-SEZIONE FALLIMENTARE-**



**FALLIMENTO n° 78/2016**

*Stima dei beni immobili di proprietà dei*

*e della*



**GIUDICE DELEGATO:** DOTT.SSA TIZIANA TINESSA

**CURATORE:** DOTT. FABRIZIO CAMPAGNA

**CTU:** ARCH. CRISTINA PITTON

# TRIBUNALE DI LATINA

-SEZIONE FALLIMENTARE-



**OGGETTO:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA dei beni immobili di proprietà .....

## **INDICE**

1. PREMESSA
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI
3. PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI
4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
5. STORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI
6. CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI
7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
8. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI
9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
10. CONCLUSIONI



### 1. **PREMESSA**

In data 22/05/2018 la sottoscritta Arch. Cristina Pitton veniva nominata dall'Illustrissimo Giudice Dottoressa Linda Vaccarella al fine di stimare i beni immobili di proprietà

### 2. **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

*Gli immobili siti in Latina, Via Selene sono individuati catastalmente:*

- **Magazzino:**

Fg 139 Part 664 sub 1 -2 – cat. C/2 – cl 2 – cons. 890 mq - sup. cat. 267 mq – Rend.€ 2.757,88 intestato a:

- ..... - quota di proprietà 1/3 nuda  
proprietà e 1/1 usufrutto
- ..... - quota di proprietà 1/3 nuda  
proprietà
- ..... - quota di proprietà 1/3 nuda  
proprietà



- **Magazzino:**

Fg 139 Part 1306 – cat. C2 – cl 2 – cons. 8 mq - sup. cat. 11 mq - Rendita € 24,79

intestato a:

- proprietà e 1/1 usufrutto - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda

*Gli immobili siti in Latina, Via Nascosa sono individuati catastalmente:*

- **Villa:**

Fg 203 Part 230 sub 1 – cat. A/7 – cl 2 – cons. 8,5 vani - sup. cat. 242 mq - Rendita € 636,53

intestato a:

- proprietà e 1/1 usufrutto - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda

- **Magazzino:**

Fg 203 Part 230 sub 2 – cat. C/2 – cl 1 – cons. 80 mq - sup. cat. 95 mq - Rendita € 61,98

intestato a:

- proprietà e 1/1 usufrutto - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda

- **Magazzino:**

Fg 203 Part 230 sub 3 – cat. C/2 – cl 1 – cons. 56 mq - sup. cat. 61 mq - Rendita € 43,38

intestato a:

- - quota di proprietà 1/2
- - quota di proprietà 1/2

- **Terreni:**

Fg 203 Part 191 – Ente urbano - sup. cat. 9855 mq - al catasto fabbricati risulta bene comune non censibile

Fg 203 Part 164 – seminativo – cl 4 – sup. cat. 1220 mq – Red dom. € 9,39- red. Agr. € 9,45

Fg 203 Part 168 – seminativo – cl 3 – sup. cat. 1110 mq – Red dom. € 12,55- red. Agr. € 9,75

Fg 203 Part 172 – seminativo – cl 3 – sup. cat. 240 mq – Red dom. € 2,79- red. Agr. € 2,11

intestati a:

- proprietà e 1/8 usufrutto - quota di proprietà 1/24 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/24 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/24 nuda

Gli immobili siti in Chitignano (AR), Via Roma sono individuati *catastalmente*:

- **Appartamento:**

Fg 7 Part **89** sub **21** – cat. **A/3** – cl **3** – cons. **4,5** vani - sup. cat. **107** mq - Rendita € **336,99**  
intestato a:

- G.I.L. srl con sede in Latina C.F. 01720430592 - quota di proprietà 1/1

- **Box auto:**

Fg 7 Part **89** sub **15** – cat. **C/6** – cl **2** – cons. **23** mq - Rendita € **67,71**  
intestato a:

- G.I.L. srl con sede in Latina C.F. 01720430592 - quota di proprietà 1/1

### 3. **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

*Beni immobili siti in Latina*

Le quota di proprietà pari ad 1/3 della nuda proprietà e l'intera quota dell'usufrutto degli immobili di via Selene sono pervenute alla \_\_\_\_\_ a seguito di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Latina il 03/05/2001 rep. 2217, da \_\_\_\_\_ per 1/3 della nuda proprietà e da \_\_\_\_\_ per la quota relativa all'usufrutto.

A \_\_\_\_\_ per la quota pari ad 1/3 di nuda proprietà ciascuno, gli immobili pervennero a seguito di donazione con atto del 19/04/1984 rep. 22559/2616, notaio Andrea Nicotra di Latina, trascritto a Latina il 20/04/1984 reg. part 5501 reg. gen. 6521 da \_\_\_\_\_ che ne conserva l'usufrutto.

Le quota di proprietà pari ad 1/3 per i fabbricati ed 1/24 per i terreni della nuda proprietà, l'intera quota dell'usufrutto per i fabbricati e 1/8 dello stesso per i terreni, degli immobili di via Nascosa sono pervenute alla \_\_\_\_\_ a seguito di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Latina il 17/12/1997 rep. 2339, da \_\_\_\_\_ della nuda proprietà e da \_\_\_\_\_ per la quota relativa all'usufrutto.

A \_\_\_\_\_ per la quota pari ad 1/3 e 1/24 di nuda proprietà ciascuno e a \_\_\_\_\_ per 1/8 e per l'intero usufrutto, gli immobili pervennero a seguito di donazione con atto del 19/04/1984 rep. 22559/2616, notaio Andrea Nicotra di Latina, trascritto a Latina il 20/04/1984 reg. part 5501 reg. gen. 6521 da \_\_\_\_\_ che ne conserva l'usufrutto.

Si fa presente che l'immobile identificato al Fg 203 part 230 sub 3 fu realizzato abusivamente, sul terreno identificato al fg 203 part 191 donata anch'essa, dopo la donazione in quanto non vi compare e risulta censito catastalmente il 09/01/1986 anche se erroneamente intestato a \_\_\_\_\_ come proprietà condivisa e trasferito quindi unitamente al terreno \_\_\_\_\_

*Beni immobili siti in Chitignano (AR)*

Gli immobili sono pervenuti alla \_\_\_\_\_ a seguito di atto di compravendita Notaio Milloni Fabio del 14/04/1997 rep. 71239, da \_\_\_\_\_, trascritto ad Arezzo il 13/05/1997 reg. part 4715 reg. gen. 6550

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

- Dalle visure ipocatastali ultraventennali della Conservatoria dei RR:II. di Latina e Arezzo sugli immobili risultano:

##### TRASCRIZIONI

##### **20.04.1984 - Reg.Part.5501 - Reg Gen.6521**

atto tra vivi – donazione pubblico ufficiale notaio Nicotra Andrea di Latina rep. 22559/2616 del 19/04/1984

a favore : \_\_\_\_\_ , nuda proprietà.  
\_\_\_\_\_, usufrutto

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191 – 164 – 168 – 172

Fg. 139 part. 357 – 385 ( ora CF part 664 sub 1-2 e part.1306 )

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 - 2

##### **30.05.1995 - Reg.Part.6699 - Reg Gen.9844**

atto per giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 169 del 20/01/1994

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 164

Fg. 139 part. 357 - 385

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2 - 3

##### **19.12.1997 - Reg.Part.15251 - Reg Gen.21993**

atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili pubblico ufficiale Tribunale Fallimentare di Latina rep. 2329 del 17/12/1997

a favore :

contro: \_\_\_\_\_ nuda proprietà e \_\_\_\_\_ usufrutto

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191 – 164 – 168 – 172

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 - 2

tale decreto cancella la trascrizione del fallimento da alcuni gli immobili tranne che dagli immobili identificati al fg 203 part 230 sub 3 e Fg. 139 part. 357 – 385

##### **15.05.2001 - Reg.Part.7170 - Reg Gen.10131**

atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili pubblico ufficiale Tribunale Fallimentare di Latina rep. 2217 del 03/05/2001

a favore : ' \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_ nuda proprietà e \_\_\_\_\_ usufrutto

CT Fg. 139 part. 357 – 385 ( ora CF part 664 sub 1-2 e part.1306 )

tale decreto cancella la trascrizione del fallimento dai rimanenti immobili tranne che dall'immobile identificato al fg 203 part 230 sub 3

##### **14.05.2010 - Reg.Part.7689 - Reg Gen.13111**

Domanda giudiziale – divisione giudiziale pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 3354 del 04/12/2009

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 164 – 168 – 172

Fg. 139 part. 357 – 385 ( ora CF part 664 sub 1-2 e part.1306 )

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 - 2



**07.11.2012 - Reg.Part.16585 - Reg Gen.23837**

Atto giudiziario – trascrizione in rinnovazione di verbale pignoramento immobili  
pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 26538 del 06/11/1992

a favore :

contro:

CT Fg. 203 part. 191 – 164 – 168 – 172

Fg. 139 part. 357 – 385

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 - 2



**09.05.2014 - Reg.Part.8760 - Reg Gen.11182**

Domanda giudiziale – divisione giudiziale

pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 3721 del 08/01/2014

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 164 – 168 – 172

Fg. 139 part. 664

Fg. 139 part. 357 – 385 ( ora CF part 664 sub 1-2 e part.1306 )

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2 - 3



**18.01.2018 - Reg.Part. 927 - Reg Gen.1262**

atto per giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento

pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 2118 del 23/08/2016

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 164 – 168 – 172

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2

Fg. 139 part. 664 sub 1-2 e part. 1306

N.B.: manca nella trascrizione l'immobile individuato al Fg 203 part. 230 sub 1 – 2 - 3

***ISCRIZIONI***

**23.09.2004 - Reg.Part. 7231 - Reg Gen. 27325**

Ipoteca legale \_ ai sensi dell' art 77 dpr 602/73 e dlg 46/99

pubblico ufficiale servizio riscossione tributi conc. di Latina rep. 13482 del 16/09/2004

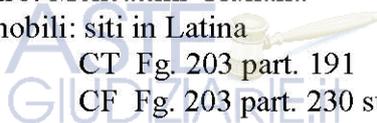
a favore :

contro: .....

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2



**28.08.2006 - Reg.Part. 6998 - Reg Gen. 29463**

Ipoteca legale \_ ai sensi dell' art 77 dpr 602/73 e dlgs 46/99

pubblico ufficiale servizio riscossione tributi conc. di Latina rep. 48446 del 04/08/2006

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2 - 3



**21.11.2007 - Reg.Part. 12435 - Reg Gen. 39880**

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

pubblico ufficiale notaio Ermanno Fiore rep. 132854 del 08/05/1987

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2 - 3



**05.06.2012 - Reg.Part. 1297 - Reg Gen. 12703**

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 1079 del 09/06/1992 – formalità di rif. Iscrizione n. 12918/1815 del 1992

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191 – 164 – 168 – 172

Fg. 139 part. 664

Fg. 139 part. 357 - 385

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2

Fg. 139 part. 664 sub 1-2



**05.06.2012 - Reg.Part. 1298 - Reg Gen. 12704**

Ipoteca in rinnovazione di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

pubblico ufficiale Tribunale di Latina rep. 1081 del 08/06/1992 – formalità di rif. Iscrizione n. 12919/1816 del 1992

a favore :

contro:

immobili: siti in Latina

CT Fg. 203 part. 191 – 164 – 168 – 172

Fg. 139 part. 664

Fg. 139 part. 357 - 385

CF Fg. 203 part. 230 sub 1 – 2 - 3

Fg. 139 part. 664 sub 1-2



- Dalle visure ipocatastali ultraventennali della Conservatoria dei RR:II di Arezzo sugli immobili risultano:

**TRASCRIZIONI**

**13.05.1997 - Reg.Part.4715 - Reg Gen.6550**

atto tra vivi – Compravendita

pubblico ufficiale notaio Milloni Fabio di Arezzo rep. 71239 del 14/04/1997

a favore :

contro:

immobili: siti in Chitignano (AR)

CF Fg. 7 part. 89 sub 21 – 15



## **ISCRIZIONI**

### **04.01.2018 - Reg.Part.27 - Reg Gen.212**

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di cambiali

pubblico ufficiale notaio Ricci Fabio di Aprilia (LT) rep. 28336/8323 del 18/12/2017

a favore :

contro:

immobili: siti in Chitignano (AR)

CF Fg. 7 part. 89 sub 21 – 15



## **5. STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE**

Dalle visure catastali si evince che:

- i fabbricati siti in via Nascosa, identificati catastalmente al fg 203 part 230 sub 1-2-3 sorgono sul terreno identificato al fg 203 part 191 come bene comune non censibile
- i fabbricati siti in via Selene, identificati catastalmente al fg 139 part 664 sub 1-2 e part 1306 sorgono su terreno identificato al fg 139 part 664 di mq 1844, particella che deriva dalle part 357 mq 1350 e 385 mq 494.

I terreni identificati con le part 357 e 385 risultano essere stati trasferiti con decreto di trasferimento in data 03/05/2001, la voltura catastale di tale decreto non è stata effettuata, tali particelle erano state soppresse in data 22/11/1993, quando ancora non trasferiti, generando la part 664. La part 664 passa al catasto urbano in data 21/12/1993 in atti dal 20/10/1997; in data 24/02/2015 viene presentato tipo mappale e la part 664 di mq 1844 genera la part 1306 di mq 11.

## **6. CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

*via Selene*

Gli immobili non risultano conformi catastalmente non essendo stata effettuata la voltura del decreto di trasferimento, in quanto le particelle trasferite erano le originarie part. 357 e 385 nonostante al momento del decreto fossero variate già nella part. 664, la storia catastale è comunque ripercorribile ed il decreto, su richiesta della sottoscritta effettuata in data 9/10/2018, è stato rettificato.

*N.B.: La necessaria trascrizione di tale rettifica e la relativa voltura, devono essere effettuate prima del prossimo trasferimento.*

*Via Nascosa*



La sottoscritta ha provveduto ad adeguare l'indirizzo all'attualità in data 08/04/2019 e per i terreni a effettuare la voltura del decreto di trasferimento in data 03/10/2018. Gli immobili non risultano conformi catastalmente. Non risulta accatastata la piscina, mentre né il magazzino in fondo al lotto risulta intestato ai \_\_\_\_\_ nonostante sia stato realizzato in data successiva alla donazione del 1984; entrambi sono oggetto di istanze di condono. Non sono accatastati neanche il forno, il locale spogliatoio a servizio della piscina e la tettoia in legno di fronte la piscina, tutti non presenti nelle istanze di condono. Inoltre le quote di proprietà dei terreni adibiti a stradone poderale sono intestate per un 1/8 a \_\_\_\_\_ mentre ne posseggono 1/24. L'accatastamento e le altre variazioni catastali dovranno essere effettuato a spese dell'acquirente.

## 7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

*via Selene*

In data 13/11/2018 la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili siti in via Selene. Si tratta di un lotto di terreno su cui insistono un capannone con copertura in eternit, una tettoia, un manufatto adibito ad ufficio ed un altro manufatto adibito a deposito. Il lotto, di mq 1844, è delimitato su tre lati da un muro di blocchi di tufo e dal muro del capannone, su via Selene v'è un cancello carrabile, ma l'accesso attuale avviene dal lotto accanto che è locato alla stessa società, \_\_\_\_\_ locataria dell'immobile oggetto di perizia. La locazione, regolarmente registrata, decorre dal 10/11/2014 per la durata di 10 anni e si rinnova automaticamente per altri dodici anni; canone di locazione € 700,00 + IVA mensili. I fabbricati affacciano su un piazzale in battuto di cemento. Il locale deposito, di circa 10 mq ed altezza media di circa ml 2,10, è addossato al muro di recinzione ed è realizzato in blocchetti di cemento e copertura in ondulit. Il manufatto adibito ad ufficio, di circa 68 mq con altezza di circa ml 3,3, presenta sul davanti una tettoia in legno realizzata dall'attuale affittuario, come dichiarato in sede di sopralluogo; l'interno, in fase di ristrutturazione è costituito da tre stanze ed un bagno, presenta infissi esterni ed interni nuovi e un nuovo impianto elettrico e idrico, come nuova è la pavimentazione in gres porcellanato e la tinteggiatura delle pareti sia interne che esterne. Il capannone, di circa 310 mq con altezza media di circa 5 ml, è realizzato con una struttura metallica, tamponamento in blocchetti di cemento e copertura in eternit che è stata incapsulata. La tettoia, chiusa su tre lati è costituita da due blocchi, uno di circa mq 126 e l'altro di circa mq 144 per un'altezza di circa ml 8, è realizzata con una struttura metallica e copertura in lastre metalliche. A terra, battuto di cemento come per il capannone ed il piazzale. L'insieme dei manufatti, locale ufficio a parte, è piuttosto fatiscente.

*Via Nascosa*

In data 25/02/2019, dopo che sia la sottoscritta che il curatore Dott. Campagna avevano fissato ben due appuntamenti per il sopralluogo, comunicati per le vie brevi e tramite raccomandata, la sottoscritta è finalmente riuscita, al terzo tentativo, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti in via Nascosa, ora strada Mortellette. Si tratta di una villa unifamiliare che insiste su un lotto di terreno di circa 9.855 mq, a cui si acceda tramite una strada poderale ( part 164, 168, 172 di complessivi mq 2.570 ) ora denominata strada Mortellette. La villa unifamiliare consta di un piano interrato, un piano terra un piano primo (sub 2) ed un locale caldaia al piano interrato (sub 1). Alla villa, immersa in un parco recintato con piante ad alto fusto e piscina, si accede tramite tre ingressi posti su fronte strada, uno dei quali pedonale gli altri due carrabili, uno di questi con accesso diretto al piano interrato. L'immobile nel suo complesso, giardino, villa e piscina, presenta tutti i segni del tempo trascorso dalla sua realizzazione negli anni '70, l'insieme tutto si presenta vetusto e per poter

essere abitato ha necessità di una importante ristrutturazione straordinaria, a cominciare da tutti gli impianti, dagli infissi interni ed esterni, a finire alle finiture, che come detto mostrano tutti i segni del tempo. L'accesso pedonale conduce al portone della villa che dista da esso circa 40 ml. Salendo tre gradini si accede al piano terra, ove troviamo il piano giorno: un vasto salotto (ora suddiviso in tre stanze), cucina e bagno. Al piano primo, la zona notte con tre stanze da letto ed un bagno. I due piani sono collegati da una scala interna di tipo condominiale, mentre una piccola scala interna in ferro unisce il piano terra con il piano seminterrato (sub 2). Al locale caldaia (ora la caldaia non c'è) si accede dall'esterno. A distanza di circa 40 ml troviamo la piscina delle dimensioni di circa ml 8 x 14, vicino ad essa troviamo un locale deposito ed un forno; di fronte la piscina una tettoia in legno delle dimensioni di circa 13 x 4,6 piuttosto fatiscente. Verso la fine del lotto troviamo una costruzione di circa 5,7 x 11 adibita a deposito. Nessuno di questi accessori alla villa, sopra descritti, risultano accatastati.

## 8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

*via Selene*

I fabbricati risultano edificati in assenza di titolo edilizio e nell'atto di donazione del 19/04/1984 non vengono dichiarati. Per le opere realizzate abusivamente sono state presentate due istanze di sanatoria:

- Istanza n. 12848 del 30.09.1986 a nome di
- Istanza n. A/192/95 del 02/01/1995 a nome di

A tutt'oggi non risultano rilasciate concessioni a sanatoria relative alle richieste su citate, anzi secondo gli atti presenti presso l'ufficio condono del Comune di Latina, non esistono i presupposti per il rilascio di tale concessione in quanto negli elaborati del P.P.E. adottato in data 19.12.1984 non risultano riportati gli edifici oggetto di istanza di condono, come da diffida prot. 13958.

All'atto dell'istanza di condono del 30/09/1986 gli edifici venivano dichiarati terminati ed agibili, una parte con anno di ultimazione 1975, un'altra parte con anno 1976, v'è allegata agli atti una dichiarazione giurata del 18/07/1996 in cui i dichiaranti dichiarano che i due capannoni e l'immobile adibito ad uffici, furono edificati nel periodo tra il 1974 ed il 1975.

La sottoscritta ha provveduto a reperire l'ingrandimento del fotogramma del volo del 24/10/1984 in cui sono evidenti degli immobili realizzati sui terreni in oggetto. Tali immobili differiscono leggermente per consistenza da quelli presenti in planimetria catastale e nella planimetria allegata nel 1993 all'istanza di condono, ma tale foto dimostra la loro esistenza al contrario di quanto asserito nella succitata diffida presente negli atti del condono. La sottoscritta, in data 02/04/2019, ha provveduto ad inoltrare all'ufficio condono richiesta di verifica dei presupposti del rilascio della concessione a sanatoria ed in data 08/11/2019 (vedasi istanza allegata), l'ufficio ha provveduto a rispondere che:

- l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico PTPR e idrogeologico PAI, come risulta dal CDU rilasciato alla sottoscritta in data 12.12.2018
- il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, per gli immobili realizzati su aree sottoposte a tali vincoli, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela di tali vincoli. La richiesta di tali pareri deve essere presentata dalla proprietà dei beni.

In merito a questo secondo punto, della risposta del Comune, si fa presente che la sottoscritta ha effettuato delle verifiche presso le amministrazioni preposte alla tutela di tali vincoli ed è emerso che: secondo l'art 46 comma 3 del PTPR adottato, *“non sono comprese tra i beni paesaggistici tipizzati relativi ai canali di bonifica le aree urbanizzate indicate dal PTPR, corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle reti di infrastrutture, ricadenti all'interno della fascia di*

*rispetto*” e quindi il vincolo posto dal PTPR non si applica, ma sarà necessario quantificare il danno ambientale; il rilascio del parere PAI è subordinato alla presentazione di uno studio di compatibilità idraulica redatto da un Ingegnere a norma dell’art 27 comma 4 e per le aree art 9 comma b delle Norme d’attuazione del PAI.

- una volta acquisiti i pareri di cui sopra, l’ufficio comunale non rileva ulteriori elementi ostativi al rilascio dell’eventuale titolo abilitativo integrativo che rimane subordinato all’acquisizione di ulteriore documentazione integrativa necessaria per la quantificazione delle somme dovute a titolo di conguaglio per l’oblazione, per gli oneri concessori, per i diritti di segreteria e per il danno ambientale.

*Si fa comunque presente che, in base alla sentenza n. 49738 del 06/12/2019 della Corte di Cassazione, non è richiesto che l’opera abusivamente realizzata sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio del provvedimento ed a quelli vigenti al momento della sua realizzazione, doppia conformità.*

Il CDU, richiesto in data 02/10/2018 e rilasciato in data 12/10/2018, certifica che il terreno:

- secondo il P.P.E. F/2 Epitaffio, ricade in parte in *area di rispetto stradale, in parte in zona verde pubblico, verde privato e verde di rispetto.*
- secondo il PTPR adottato ricade in *aree urbanizzate e nelle aree tipizzate ovvero canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt.*
- secondo il PAI ricade in *aree di attenzione per pericolo di frana ed inondazione lungo altri corsi d’acqua principali.*

*Via Nascosa*

La villa risulta edificata in totale difformità dalla licenza edilizia n.30741/74 del 10/07/1976 intestata a \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Latina. Per l’abuso furono presentate due istanze di condono:

- Istanza n. 874 del 10.01.1986 a nome \_\_\_\_\_ Gli immobili erano già stati donati. Riguarda il fabbricato “villa” e il magazzino in fondo al lotto, che viene accatastato al sub 3. Nell’elaborato grafico, il vano caldaia è collocato specularmente rispetto la reale posizione; il magazzino in fondo al lotto viene dato come accatastato, ma in realtà non lo è neanche ora. L’oblazione autodeterminata in € 1.693,69 risulta versata in data 07/01/1986.
- Istanza n. 12846/86 del 30/09/1986 a nome \_\_\_\_\_ . Riguarda la piscina, che viene data per accatastata, ma non lo è neanche ora. L’oblazione autodeterminata in € 103,29 risulta versata in data 30/07/1986.

Non risultano oggetto di tali istanze, né risultano esserlo di altre, il forno, il locale spogliatoio a servizio della piscina e la tettoia in legno di fronte la piscina. Per essi dovrà essere effettuato un accertamento di conformità, qualora possibile, o dovranno essere rimossi; per tale ragione non verranno stimati.

A tutt’oggi non risultano rilasciate concessioni a sanatoria relative alle richieste su citate.

## **9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL’IMMOBILE**

*I valori di riferimento per la quotazione degli immobili sono stati ricavati da una comparazione tra i valori risultanti da un’indagine di mercato effettuata dalla sottoscritta, i valori OMI anno 2019- semestre 1 e quelli del borsino immobiliare:*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

via Selene

Si prenderanno i valori minimi di riferimento, per immobili con caratteristiche e posizione simili, pari a 355,00 €/mq, valore che si decurterà di un 10% per le condizioni di vetustà degli immobili. Come da sanatoria le opere sono descrivibili come capannoni ed accessori per attività artigianale. probabilmente non sono sanabili completamente, ma per la stima si terrà in considerazione la superficie commerciale del bene come risulta in sanatoria:

- immobili distinti al fg 139 part 664 sub 1-2

Istanza n.18848 L.47/1985

di cui :

capannone con copertura eternit	mq	266,64
teettoie	mq	448,87 x 0,35 = 157,10
uffici	mq	63,28

- immobili distinti al fg 139 part 1306

Istanza n.A192 L.724/199

	mq	8,45
Totale	mq	495,47

$$\text{mq } 495,47 \times 319 \text{ €/mq} = \text{€ } 158.054,93$$

- terreno distinti al fg 139 part 664

superficie di terreno meno l'area di sedime dell'immobile, terreno che è attualmente adibito a piazzale di scarico merci e parcheggio

$$\text{mq } 1056,76 \times 0,02 \times 319 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.742,12$$

Al valore totale di stima immobili e terreno verranno decurtati i costi relativi al condono edilizio pari a circa € 60.000,00 (voltura mancante, oneri concessori e spese per il rilascio della concessione oltre al costo del tecnico che seguirà la pratica) ed al risanamento della copertura eternit pari circa € 19.000,00

$$\text{€ } 158.054,93 + \text{€ } 6.742,12 - \text{€ } 60.000,00 - \text{€ } 19.000,00 = \text{€ } 85.797,05$$

**valore che possiamo arrotondare a € 86.000,00**

considerato che il valore di usufrutto in capo alla momento della sua imposizione

va riferito all'iniziale titolare al che oggi ha 76 anni

$$\text{VU } \text{€ } 86.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 25.800,00$$

$$\text{VNP } \text{€ } 86.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 60.200,00$$

**valore immobile per quote di proprietà:**

- quota nuda proprietà pari ad 1/3 € 20.066,66
- usufrutto pari a 1/1 € 25.800,00

Quota di proprietà della	pari al 2%
• 2% quota nuda proprietà	€ 413,33
• 2% usufrutto	€ 516,00
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 20.066,66
-----	
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 20.066,66

Via Nascosa

Considerando le succitate caratteristiche degli immobili, una villa immersa in un parco con piscina in una zona residenziale, ma quasi fatiscente con finiture ed impianti più che obsoleti e che per essere abitata necessita di importanti lavori di ristrutturazione, possiamo considerare un valore minimo di mercato e decurtarlo di un buon 25% (ipotizzato pari al costo di ristrutturazione di un immobile).

La superficie commerciale del bene risulta:

villa piano terra e primo	mq	232,23
terrazzi mq 23,74 x 0,25 =	mq	5,94
portico mq 70,95 x 0,40 =	mq	28,38
villa piano seminterrato garage mq 113,8 x 0,4 =	mq	45,52
villa piano seminterrato locale caldaia mq 22,96 x 0,2 =	mq	4,59
deposito mq 61 x 0,25 =	mq	15,25
	Totale	mq 331,91

Il più probabile valore minimo di mercato, per immobili simili nella zona specifica risulta essere pari a circa 1200 €/mq; considerato che l'immobile oggetto di stima, non risulta provvisto di titoli edilizi e che per il rilascio della concessione a sanatoria, (accatastamenti mancanti, oneri concessori e spese per il rilascio della concessione oltre al costo del tecnico che seguirà la pratica) potrebbero essere necessari circa 45.000,00 € e che data la situazione economica e per rendere appetibile l'immobile è opportuno effettuare una ulteriore decurtazione del 15%

$$\text{mq } 331,91 \times 1.200 \text{ €/mq} \times -25\% \times -15\% - 45.000,00 \text{ €} = 208.912,00 \text{ €}$$

Il terreno adibito a giardino con piscina verrà invece valutato come terreno agricolo pari a 4 €/mq ma con una rivalutazione pari al 50%:

$$\text{mq } 9.855 \times 4\text{€/mq} + 50\% = \text{€ } 59.130,00$$

$$\text{€ } 59.130,00 + 208.912,00 \text{ €} = \text{€ } 268.042,00$$

**valore che possiamo arrotondare a € 268.000,00**

considerato che il valore di usufrutto in capo alla momento della sua imposizione

va riferito all'iniziale titolare al , che oggi ha 76 anni

$$\text{VU } \text{€ } 268.000,00 \times 0,30 = \text{€ } 80.400,00$$

$$\text{VNP } \text{€ } 268.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 187.600,00$$

**valore immobile per quote di proprietà:**

• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 62.533,33
• usufrutto pari a 1/1	€ 80.400,00
Quota di proprietà della	pari al 2%
• 2% quota nuda proprietà	€ 1.250,66
• 2% usufrutto	€ 1.560,00
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 62.533,33
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 62.533,33

Per la stima dei terreni si prenderà il valore dei terreni agricoli pari a 4 €/mq e si decurterà del 20% poichè i terreni sono adibiti a stradone poderalo:

Fg 203 Part 164	1.220 mq
Fg 203 Part 168	1.110 mq
Fg 203 Part 172	240 mq
<b>Totale</b>	<b>2.570 mq</b>

$$\text{mq } 2.570 \times 4\text{€/mq} - 20\% = \text{€ } 9.868,80$$

**valore che possiamo arrotondare a € 9.900,00**

**Calcolo valore usufrutto e nuda proprietà**

$$\begin{aligned} \text{VU} & \quad \text{€ } 9.900,00 \times 0,30 = \text{€ } 2.970,00 \\ \text{VNP} & \quad \text{€ } 9.900,00 \times 0,70 = \text{€ } 6.930,00 \end{aligned}$$

**valore immobile per quote di proprietà:**

• quota nuda proprietà pari ad 1/24	€ 288,75
• usufrutto pari a 1/8	€ 371,25
Quota di proprietà della	pari al 2%
• 2% quota nuda proprietà	€ 5,77
• 2% usufrutto	€ 7,42
• quota nuda proprietà pari ad 1/24	€ 288,75
• quota nuda proprietà pari ad 1/24	€ 288,75

Chitignano (AR)

Si fa presente che per gli immobili siti in Chitignano verrà effettuata una stima sommaria ai valori OMI, come da autorizzazione del Giudice delegato Dott. ssa Tiziana Tinessa del 04/12/2019 ed inoltre non dovendo effettuare la trasferta sarà impossibile visionare gli atti presenti presso la casa comunale relativi alle autorizzazioni urbanistiche, atti che comunque non potrebbero essere confrontati con lo stato di fatto degli immobili non potendo effettuare l'accesso agli stessi. Resta fermo, comunque quanto dichiarato nell'atto di compravendita con cui gli immobili sono pervenuti alla , ovvero che gli immobili sono stati realizzati in base a Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Chitignano in data 08/06/1982 n. 97 e successive varianti n. 108 e 153 del 18/03/1983 e del 09/07/1985 a seguito delle quali non sono intervenute opere necessitanti di autorizzazioni.

Le superfici commerciali dei beni risultano:

appartamento	mq	107,00
box	mq	23,00

Si prenderanno i valori minimi OMI, relativi ad immobili similari nella zona specifica che è pari a 750 €/mq per l'appartamento e 500 €/mq per il box, poichè non si conoscono le condizioni dello stato di fatto degli immobili

$$\text{mq } 107 \times 750 \text{ €/mq} = 80.250,00 \text{ €}$$

$$\text{mq } 23 \times 500 \text{ €/mq} = 11.500,00 \text{ €}$$

**valore totale che possiamo arrotondare a € 92.000,00**

Quota di proprietà della pari al 2% = € 1.840,00

## 10. CONCLUSIONI

### via Selene

Fg 139 Part 664 sub 1-2 – cat. C/2 – cl 2 – cons. 890 mq - sup. cat. 267 mq – Rend.€ 2.757,88  
Fg 139 Part 1306 – cat. C2 – cl 2 – cons. 8 mq - sup. cat. 11 mq - Rendita € 24,79

intestati a:

- proprietà e 1/1 usufrutto - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda
- proprietà - quota di proprietà 1/3 nuda

Gli immobili, come individuati, sorgono su un lotto di terreno, di mq 1.844 e consistono in un capannone con copertura in eternit, una tettoia, un manufatto adibito ad ufficio ed un altro manufatto adibito a deposito. Gli immobili sono locati alla società, ; il contratto decorre dal 10/11/2014 per la durata di dieci anni e con un canone di locazione di € 700,00 + iva mensili. L'insieme dei manufatti, locale ufficio a parte, è piuttosto fatiscente. I fabbricati risultano

edificati in assenza di titolo edilizio. Per le opere realizzate abusivamente sono state presentate due istanze di sanatoria, inoltre:

- l'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico PTPR e idrogeologico PAI, come risulta dal CDU rilasciato alla sottoscritta in data 12.12.2018
- il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, per gli immobili realizzati su aree sottoposte a tali vincoli, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela di tali vincoli. La richiesta di tali pareri deve essere presentata dalla proprietà dei beni.
- una volta acquisiti i pareri di cui sopra, l'ufficio comunale non rileva ulteriori elementi ostativi al rilascio dell'eventuale titolo abilitativo integrativo che rimane subordinato all'acquisizione di ulteriore documentazione integrativa necessaria per la quantificazione delle somme dovute a titolo di conguaglio per l'oblazione, per gli oneri concessori, per i diritti di segreteria e per il danno ambientale, somme che sono state approssimativamente quantificate dalla sottoscritta e decurtate dal valore di stima dell'immobile.

Si ricorda inoltre che, gli immobili non risultano conformi catastalmente non essendo stata effettuata la voltura del decreto di trasferimento di provenienza dei beni alla Sarà necessaria la trascrizione della rettifica di tale decreto e la relativa voltura catastale che devono essere effettuate prima del prossimo trasferimento.

In base alle considerazioni estimali su riportate, si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima sia € **86.000,00** ( euro ottantaseimila,00)

La e possiede la quota di usufrutto pari a 1/1, di cui i e detengono il 2%; mentre la quota di nuda proprietà viene divisa in parti uguali tra la e quindi il valore degli immobili per quote di proprietà:

<i>Quota di proprietà della</i>	<i>pari al 2%</i>
• 2% quota nuda proprietà	€ 413,33
• 2% usufrutto	€ 516,00
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 20.066,66
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 20.066,66

### Via Nascosa

*Fg 203 Part 230 sub 1 – cat. A/7 – cl 2 – cons. 8,5 vani - sup. cat. 242 mq - Rendita € 636,53*

*Fg 203 Part 230 sub 2 – cat. C2 – cl 1 – cons. 80 mq - sup. cat. 95 mq - Rendita € 61,98*

*intestati a:*

- - quota di proprietà 1/3 nuda  
proprietà e 1/1 usufrutto
- - quota di proprietà 1/3 nuda  
proprietà
- - quota di proprietà 1/3 nuda  
proprietà

*Fg 203 Part 230 sub 3 – cat. C/2 – cl 1 – cons. 56 mq - sup. cat. 61 mq - Rendita € 43,38*

*intestato a:*

- - quota di proprietà 1/2
- - quota di proprietà 1/2

N.B. : l'intestazione sopra descritta è quella catastale in realtà è intestato come i sub 1 e 2

Si tratta di una villa unifamiliare, con necessità di una importante ristrutturazione straordinaria, immersa in un parco recintato con piante ad alto fusto e piscina, che insiste su un lotto di terreno di circa 9.855 mq, a cui si acceda tramite una strada poderale, in parte di proprietà (part 164, 168, 172 di complessivi mq 2.570), denominata strada Mortellette. La villa unifamiliare consta di un piano interrato (sub 2), un piano terra un piano primo ed un locale caldaia al piano interrato (sub 1) ed un locale deposito in fondo al lotto (sub 3). La villa risulta edificata in totale difformità dalla licenza edilizia n.30741/74 intestata a \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Latina. Per l'abuso furono presentate due istanze di condono: Istanza n. 874 del 10.01.1986 ed Istanza n. 12846/86 del 30/09/1986. Il forno, il locale spogliatoio a servizio della piscina e la tettoia in legno di fronte la piscina sono stati realizzati in assenza di titoli edilizi, nè sono accatastati e per tale ragione non sono stati stimati. A tutt'oggi non risultano rilasciate concessioni a sanatoria relative alle richieste su citate.

In base alle considerazioni estimali su riportate, si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima sia € 268.000,00 ( euro duecentosessantaottomila,00)

\_\_\_\_\_ possiede la quota di usufrutto pari a 1/1, mentre la quota di nuda proprietà viene divisa in parti uguali tra \_\_\_\_\_ quindi il valore degli immobili per quote di proprietà:

<b>Quota di proprietà della</b>	<b>pari al 2%</b>
• 2% quota nuda proprietà	€ 1.250,66
• 2% usufrutto	€ 1.560,00
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 62.533,33
• quota nuda proprietà pari ad 1/3	€ 62.533,33

*Fg 203 Part 164 – seminativo – cl 4 – sup. cat. 1220 mq – Red dom. € 9,39 - red. Agr. € 9,45*

*Fg 203 Part 168 – seminativo – cl 3 – sup. cat. 1110 mq – Red dom. € 12,55 - red. Agr. € 9,75*

*Fg 203 Part 172 – seminativo – cl 3 – sup. cat. 240 mq – Red dom. € 2,79 - red. Agr. € 2,11*

intestati a:

- \_\_\_\_\_ - quota di proprietà 1/24 nuda proprietà e 1/8 usufrutto
- \_\_\_\_\_ - quota di proprietà 1/8 nuda proprietà
- \_\_\_\_\_ - quota di proprietà 1/8 nuda proprietà

In base alle considerazioni estimali su riportate, il valore delle quote di proprietà è praticamente ininfluente.

### Chitignano (AR)

*Fg 7 Part 89 sub 21 – cat. A/3 – cl 3 – cons. 4,5 vani - sup. cat. 107 mq - Rendita € 336,99*

*Fg 7 Part 89 sub 15 – cat. C/6 – cl 2 – cons. 23 mq - Rendita € 67,71*

intestati a:

- - quota di proprietà 1/1

Per gli immobili siti in Chitignano è stata effettuata una stima sommaria ai valori OMI, come da autorizzazione del Giudice delegato Dott. ssa Tiziana Tinessa del 04/12/2019. Gli immobili sono stati realizzati in base a Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Chitignano in data 08/06/1982 n. 97 e successive varianti n. 108 e 153 del 18/03/1983 e del 09/07/1985 a seguito delle quali non sono intervenute opere necessitanti di autorizzazioni.

In base alle considerazioni estimali su riportate, si ritiene che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sia **€ 92.000,00** ( euro novantaduemila,00)

**Quota di proprietà della**  **pari al 2%**

- quota di proprietà € 1.840,00

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.

Latina, 19/12/2019

## ALLEGATI

1. Nomine
2. Visure catastali, planimetrie e mappe
3. Atti di provenienza
4. Ispezioni ipotecarie
5. Verbali di sopralluogo
6. Istanze di condono
7. Foto aerea IGM via Selene
8. Istanza Comune di Latina Ufficio Condono
9. Certificati di destinazione urbanistica
10. Fotografie via Selene
11. Fotografie via Nascosa

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

 **ASTE**  
GIUDIZIARIE.it