

TRIBUNALE DI LATINA



STIMA IMMOBILE ACQUISITO AL FALLIMENTO:

Fall.to n. 36/1998

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Tiziana TINESSA



Avv. Umberto MACCI

TECNICO STIMATORE

Ing. Enrico FERRACCI



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

Prima Sezione Civile

Fall.to R.F. n° 36/1998



A) PREMESSA

La presente perizia di stima viene redatta dal sottoscritto CTU/Stimatore in conseguenza dell'avvenuta rettifica della Denuncia di successione trascritta in data 31/05/2016 al R.G. n. 7972, che tra gli eredi non comprendeva il fallito; la rettifica è stata effettuata dalla Curatela con Denuncia di successione modificativa, trascritta in data 06/05/2022 al R.G. n. 12109 e R.P. n. 8929, rettifica resasi necessaria in esito alle verifiche tecnico-valutative¹ effettuate dallo scrivente con le quali, in ossequio a quanto disposto con Decreto del 15/09/2020 dal Consiglio della Prima Sezione Civile del Tribunale di Latina, è stata accertata " ... la effettiva sussistenza in capo al fallito della quota di proprietà dell'immobile sito in Latina via Cicerone n. 90 ...".

In particolare con la predetta successione modificativa, presentata dal Notaio dott.ssa Paolina Gentile di Priverno, all'uopo incaricata dalla Curatela, è stata definitivamente attribuita al fallito la quota di 1/36 dell'immobile sito in Via Cicerone n. 90 in Latina.

Per quanto innanzi, conseguentemente alla definitiva attribuzione della quota pervenuta in successione al fallito, il sottoscritto CTU ha potuto procedere all'effettuazione delle attività tecniche (di rilievo, accesso agli atti e redazione perizia estimativa) necessarie a concludere il giudizio di stima, come da disposizioni contenute nel provvedimento del G.D. del 14/02/2020 che qui di seguito si riporta:

"... eseguire perizia di stima relativa al valore dell'immobile e della quota pervenuta in successione al sig. ...".

¹ Rif. Relazione CTU del 22/03/2021 e precedente nota tecnica del 31/07/2020 (con allegate atto di provenienza, ispezioni ipotecarie dell'immobile e consistenza patrimoniale del fallito)

B) PERIZIA DI STIMA

B.1) Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da un appartamento posto al piano 3° di un edificio "a blocco" per civili abitazioni, con piano terra destinato a commerciale ed interrato ad autorimessa, sito in Latina, Via Cicerone angolo Via Giustiniano l'immobile.

Il fabbricato ospitante il bene, costituito da complessivi 11 piani, serviti da due distinte scale ed impianti di ascensore, si presenta esternamente rifinito a cortina con fasce marcapiano intonacate che scandiscono i vari livelli.

L'appartamento di cui trattasi, con accesso al fabbricato ospitante dalla scala di pertinenza posta al civico 90, censito al NCEU del Comune di Latina al Foglio 144, P.lla 18, sub 72, è composto da un ampio soggiorno (ca. 20 mq), una cucina con adiacente vano tinello (ca. 14 mq), due camere da letto (ca. 10 mq e 14 mq), un bagno (ca. 4 mq) ed un ripostiglio (ca. 1,5 mq), il tutto disciplinato da un corridoio (ca. 10 mq) su cui è posto il portone di ingresso; l'appartamento presenta inoltre un balcone (ca. 4 mq) con accesso dal soggiorno ed affaccio su Via Giustiniano.

In esito al sopralluogo effettuato in data 31/01/2023, previa disponibilità da parte di un erede che ha consentito l'accesso, l'abitazione è risultata libera ed in mediocri condizioni di manutenzione, rifinita con materiali ordinari, rilevandosi la necessità di eseguire alcuni interventi di manutenzione di tipo ordinario per quanto riguarda le componenti edilizie (tinteggiatura ed infissi) ed altresì diversi interventi di manutenzione straordinaria relativamente alle componenti impiantistiche (impianto elettrico ed impianto termo-idraulico) che dovranno necessariamente essere revisionate e sottoposte a verifica.

Qui di seguito si riportano le caratteristiche prevalenti delle finiture dell'appartamento:

- altezza interna dei locali: ca. 2,80 m;

- pareti interne: in muratura intonacate e tinteggiate con pittura di tipo lavabile bianca;
- pavimentazione: lastre di in marmo 20x40 cm poste “a tolda di nave” nella zona giorno e nel corridoio, mattonelle in gres smaltato 10x20 cm (color mattone) in cucina, nel tinello e nelle camere, in ceramica smaltata nel bagno;
- rivestimenti: in ceramica smaltata fino ad un'altezza di 2,00 m nella cucina e nel bagno;
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera di colore avorio, avvolgibili in pvc e cassonetto interno;
- infissi interni: portoncino di ingresso in legno tamburato rivestito internamente ed esternamente con compensato tinto rovere, porte interne in legno tamburato tinta ciliegio;
- Impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico a 220 V, sfilabile con Q.E. ed impianto video-citofonico;
- Impianto idrico-sanitario ed impianto termico a funzionamento autonomo, quest'ultimo con caldaia murale esterna collegata ai terminali di riscaldamento (radiatori in ghisa).

Dei predetti aspetti caratteristici si è tenuto debitamente conto nella valutazione conclusiva del bene.

B.2) Consistenza del bene

Di seguito si riporta la consistenza dell'immobile.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,80 m	3°
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	-	3°
Totale superficie convenzionale:				86,60 mq		

Si rileva che il bene, per propria conformazione unitaria e con riferimento alle quote frazionate riconducibili agli eredi tra cui il fallito, non risulta comodamente divisibile in natura.

B.3) Dati identificativi e corrispondenza catastale

Di seguito si riportano i dati identificativi catastali completi dell'immobile.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
144	18	72	1	A2	3	5 vani	87 mq	348,61 €	3

Si segnalano lievi differenze tra la planimetria dell'appartamento depositata in Catasto e lo stato di fatto rinvenuto in fase di sopralluogo, differenze consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta principalmente a seguito della realizzazione di un vano ripostiglio a scapito della superficie interna della cucina. Tali aspetti dovranno essere ridefiniti mediante un aggiornamento catastale, attività da effettuarsi a valle dell'iter di regolarizzazione edilizio da prevedersi per gli stessi aspetti innanzi riferiti.

B.4) Normativa urbanistica

Secondo il PRG comunale di Latina l'immobile staggito, come tutto il complesso immobiliare nel quale lo stesso è inserito, ricade in "Zona R - Ridimensionamento edilizio e viario" e più precisamente nella zona di P.P.E. denominata "R1".

B.5) Regolarità edilizia

Nel corso delle operazioni peritali, in data 27/01/2023, sono state eseguite opportune indagini presso l'archivio storico edilizio del Comune di Latina, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica, provvedendo ad estrarre copia dei titoli abilitativi e dei permessi edilizi associati al complesso immobiliare ospitante il bene. Dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita presso gli uffici dell'A.C. sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi e certificati:

- Licenza edilizia n. 10326/26399 del 20/10/1966, rilasciata alla "Società" per la costruzione dell'edificio "per abitazioni e negozi in Via Cicerone, angolo Via Giustiniano", in base al progetto

originario di cui alla precedente licenza n. 6890 del 26/03/1965, a nome di ;

- Licenza edilizia n. 10939 del 30/11/1967, rilasciata alla “Società - ” per varianti in corso d’opera rispetto al precedente titolo apportate al “fabbricato per abitazioni, negozi e garages” sito in Via Cicerone, angolo Via Giustiniano;

- Licenza edilizia n. 15258 del 22/07/1968, rilasciata alla “Società - ” per varianti apportate in sanatoria di opere eseguite nel corso dei lavori non comprese nelle precedenti licenze. Relativamente a tale ultimo titolo si rappresenta che nella documentazione in atti dell’A.C. non è stata rinvenuta la tavola grafica associata al piano terzo (Rif. Tav. 5), ospitante il bene di cui trattasi, benché nel fascicolo edilizio siano comunque presenti i grafici relativi agli altri piani. Confrontando dall’ultimo titolo edilizio i grafici di analoghe uu.ii. ubicate agli altri piani con i rispetti grafici delle stesse uu.ii. rappresentate nel precedente titolo (L.E. n. 10939/1967) si è riscontrato che le stesse unità non hanno subito variazioni distributive tra i due titoli successivi, quanto invece all’immobile de quo si evidenzia che l’ultimo accatastamento risulta coevo ed aderente al grafico allegato al precedente titolo, del che si ritiene presumibile che anche per l’immobile in argomento non siano intervenute modifiche distributive tra i due titoli successivi.

- Autorizzazione di abitabilità Prot. n. 28091/2724 del 26/07/1968, rilasciata alla “Società ”;

- Collaudo statico del fabbricato depositato presso la Prefettura di Latina in data 22/06/1968 Prot. n. 35220.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in fase di sopralluogo ed il progetto allegato all’ultimo titolo edilizio ed al precedente - L.E. n. 15258 /1968 e

L.E. n. 10939/1967- evidenziano limitate differenze per effetto di una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata essenzialmente a seguito della realizzazione di un vano ripostiglio a scapito della superficie interna della

cucina, peraltro analogamente a quanto già evidenziato nelle differenze riscontrate tra la planimetria catastale e lo stesso stato luoghi.

Dette differenze potranno essere risolte mediante la presentazione di una specifica istanza di regolarizzazione (CILA a sanatoria), riconformando così anche l'intera unità immobiliare, cui dovrà seguire un conseguente accatastamento, il tutto per un costo stimato di circa € 2.800,00, comprensivo di eventuali sanzioni, spese tecniche ed amministrative.

B.6) Stima del lotto di vendita

Si è prevista la formazione di un unico lotto di vendita costituito dall'appartamento. Il valore commerciale attribuito al bene è stato determinato facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo. Si è poi proceduto ad una verifica utilizzando il metodo analitico (basato sulla capitalizzazione dei redditi che gli immobili sono capaci di produrre); dall'esame è scaturita una sostanziale convergenza dei valori ottenuti con entrambi i metodi e pertanto si è ritenuto di confermare il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo perché più rappresentativo del mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore finale di stima sono state effettuate accurate indagini in loco, sono stati intervistati funzionari di alcune agenzie immobiliari della zona, professionisti ed operatori esercitanti nel settore della ristrutturazione edilizia e della compravendita degli immobili, inoltre sono stati reperiti dati unitari relativi ai valori di mercato di beni con analoghe caratteristiche e destinazioni d'uso.

Infine il valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza

all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 1 - Appartamento in Latina (LT) - Via Cicerone 90, piano terzo	86,60 mq	1.400,00 €/mq	€ 118.440,00 (*)

(*) Si è detratto dal Valore complessivo di stima del bene le relative spese ca. € 2.800,00 da prevedersi per la regolarizzazione edilizia e conseguente accatastamento, comprensivo di eventuali sanzioni, spese tecniche ed amministrative; $V_{\text{immobile}} = € 118.440,00$

B.7) Conclusioni

Con riferimento alla precedente Sezione B.3) "Consistenza", atteso il giudizio di non comoda divisibilità del bene, trattandosi di singola unità immobiliare, ed altresì riguardata l'esiguità della quota da porre in vendita pervenuta in successione al fallito (1/36), che di per sé rileva l'irrealizzabilità di una qualsivoglia ripartizione materiale del bene, anche alla luce della numerosità degli eredi, l'immobile dovrà essere posto in vendita nella sua interezza; pertanto, con riferimento al quesito formulato " ... la stima relativa al valore dell'immobile e della quota pervenuta in successione al sig. ...", risulta pari al valore dell'immobile ripartito per la relativa quota di spettanza:

$$V_{\text{stima}} = V_{\text{immobile}} \times 1/36 = € 3.290,00 \text{ in c.t. } \underline{\underline{€ 3.300,00}}$$

Tanto dovevasi in esito all'incarico ricevuto.

Latina, li 30/04/2023

Il Tecnico
Ing. Enrico Ferracci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

Allegato 1 - Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi

Allegato 2 - Visure catastali, planimetria ed estratto di mappa

Allegato 3 - Titoli edilizi

Allegato 4 - Rilievo fotografico

Allegato 5 - Atto di provenienza ultraventennale

Allegato 6 - Denuncia di successione rettificativa

