



# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI EX L. 3/2012

Promossa da: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**N° Gen. Rep. 10/2019**

Giudice Delegato: **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

**Liquidatore Giudiziario: Dr.ssa Debora BIANCHI**

<p><b>LOTTO 1</b> <b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b></p>
--

---

**Esperto alla stima:** Geom. Enzo Poli Cappelli  
**Codice fiscale:** PLC NZE 74D06 D548L  
**Partita IVA:** 01351000383  
**Studio in:** Via Mascheraio, 40 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 333.525 33 86  
**Email:** [enzopoli1@hotmail.it](mailto:enzopoli1@hotmail.it)  
**Pec:** [enzo.policappelli@geopec.it](mailto:enzo.policappelli@geopec.it)

---

## **LOTTO 1**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:**

Il presente **lotto 1** del compendio immobiliare da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato bifamiliare, indipendente da terra a cielo, di edificazione negli anni '80, adibita a civile abitazione, al piano primo, suddiviso orizzontalmente, con pertinenziale area circostante.

Il tutto è sito in **LATINA, str. Congiunte Destre, 47**, di proprietà dei sig.ri **\*\*\*\*\***, nato a Latina il **\*\*\*\*** e **\*\*\*\*\*** nata a **\*\*\*\*** **per ½ indiviso ciascuno**, in regime di separazione dei beni.

#### **1.2 estremi catastali identificativi:**

L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di LATINA (E472),

al **Foglio 99, alle particelle 99 e 142** con i seguenti identificativi:

- **m.145 sub 5** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, sup. cat.tot. mq. 158, rendita cat. €. 460,94, strada Congiunte Destre, 47, piano T-1; individuata con schede catastale in atti di prot. n. LT0175138 del 20.05.2009;

- **m.99 sub 7** – cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 160, sup. cat.tot. mq. 183, rendita cat. €. 123,95, strada Congiunte Destre, 47, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. LT0175138 del 20.05.2009;

ed il **mappale 99 sub 8** - bene comune non censibile, corte comune al mappale 99 sub 7 e mappale 142 sub 5.

L'area di sedime del fabbricato di cui al mappale 142 e il mappale 99 risultano altresì censiti al VCT di detto Comune come enti urbani rispettivamente di mq. 120 e mq. 3.080;

#### **INTESTAZIONE:**

**\*\*\*\*\***, nato a **\*\*\*** e **\*\*\*\*\*** nata a **\*\*\*\*** **per ½ indiviso ciascuno**, in regime di separazione dei beni.

#### **CONFINI:**

l'abitazione al p.1 con la pertinenziale corte esclusiva in un solo corpo con la corte comune e il magazzino, confinano con: a Nord e Ovest con il mappale 56, a Est con pubblica via e a Sud con il canale consortile per irrigazione "Rio Martino".

#### **1.3 conformità catastale:**

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano accatastate con schede planimetriche e rendite già definitiva; tuttavia dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate significative difformità. In particolare rispetto all'ultimo aggiornamento di cui a prot. LT 0175138 del 20.05.2009, si segnala (**n.b.** si da atto che non è stato possibile accedere per ispezionare l'interno dei manufatti distinti con il mappale 99 sub 7):

- L'appartamento di cui al m.142 sub.5 risulta completamente differente dalla planimetria in atti, con lo stravolgimento completo della distribuzione degli spazi interni;
- I magazzini/deposito pertinenziali di cui al m.99 sub 7 risultano in diversa e minore consistenza. Infatti uno di essi risulta demolito e l'altro adiacente modificato in sagoma oltre alla realizzazione di tettoia appoggiata allo stesso (si faccia riferimento alle tavole

- sinottiche);
- Il ben poco chiaro quadro dimostrativo della distribuzione subalterni è stato evidentemente utilizzato per frazionare l'area cortiliva, ma per la quale non ne è garantita il supporto e la legittimazione da titoli legali di proprietà che si discostano altresì dal reale effettivo posizionamento dei confini nella corte tra le u.i. presenti e per le quali non si garantisce l'evizione da eventuali situazioni di usucapione se e come maturate (vedasi documentazione e tavola sinottiche allegate);
  - Conseguentemente alla demolizione di un proservizio nonché della modifica in sagoma di altro magazzino, anche la porzione di mappa risulta non allineata;
  - Non risulta accatastata la tettoia;

**pertanto NON E' POSSIBILE DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.**

**Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:**

per poter rendere conforme le unità immobiliari si ravvisa la necessità di un tipo mappale per l'aggiornamento della porzione di mappa e di un aggiornamento catastale denuncia DOCFA per la u.i.u abitativa e uno per i proservizi che hanno le caratteristiche e le potenzialità più da autorimessa che di magazzino, oltre alla realizzazione di un quadro dimostrativo più chiaro che comprenda anche la u.i. sottostante non oggetto della presente procedura.

Il tutto fatta salva la regolarizzazione urbanistica e diversa e migliore interpretazione dei documenti.

**COSTO TOTALE AGGIORNAMENTO CATASTALE: €. 2.500.**

Costo indicativo a scopo narrativo e non esaustivo

**Note:**

L'aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, sarà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa peraltro non oggetto d'incarico.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:**

L'immobile in oggetto è ubicato alla estrema periferia nord di Latina, poco distante dalla zona industriale dello Scalo e dove le zone circostanti sono a forte vocazione rurale e non sono presenti realtà economiche produttive di rilievo. L'immobile è in periferia rispetto al centro città e le infrastrutture minime distano almeno qualche chilometro.

**3. POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo del 29 agosto 2020, erano presenti i sig.ri Inquilini, che hanno permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico, ma non quello fotografico interno. Gli stessi dichiaravano che l'immobile era nella loro disponibilità ed era abitato dagli stessi e dai figli, tutti ivi residenti.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenda delle Entrate di Ferrara, in data 27.11.2019, è stato infatti rintracciato il relativo contratto di locazione in essere, **opponibile alla procedura**, in capo alla proprietà stessa. In particolare trattasi di contratto di locazione registrato a Latina il 07.09.2015 al n. 6635 sr. 3T della durata di anni 3 rinnovabile di altri 2, ovvero con scadenza definitiva per il 04.10.2020 (decorrenza dal 05.10.2015) per un importo pari a €. 7.200 / annue (€. 600 /mensili). La cauzione versata dall'inquilino è pari a €. 1.200 (2 mensilità) da restituire al termine della locazione. Detto importo verrà prudenzialmente scomputato dal prezzo a base d'asta per permettere l'eventuale restituzione dall'aggiudicatario all'inquilino.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenda delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 27.11.2019 e 02.09.2020, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **27.11.2019** in capo ai proprietari e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 24.06.1992), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulla particella e u.i.u. in oggetto:

##### **4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- non presenti / non conosciuti / non rilevati e/o rilevabili ad eccezione delle pattuizioni riportate nell'atto di provenienza per donazione del lastrico solare del p.t. da sopraelevare a stipula Notaio Fiore di rep. 128136 del 14.07.1982 ovvero in particolare che si concede al donatario il diritto di appoggio gratuito per la scala (da erigere per l'edificando piano primo), diritto di allaccio alla rete idrica, fognaria ed alla linea elettrica, il tetto o terrazzo della sopraelevando costruzione rimarrà in proprietà esclusiva del donatario ecc, si faccia comunque riferimento alla documentazione allegata.

##### **4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:**

###### 4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto Notarile pubblico, **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa** in Siena (cf. 00884060526), contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per ½ ciascuno, derivante da atto pubblico del Notaio Celeste dr. Giuseppe del 11.02.2011 di rep. 76898 / 27220, iscritta a Ferrara in data 04.03.2011 ai reg. gen. 5370 e part. 961 su immobili di cui al fg. 99 mapp. 142 sub 5 del Comune di Latina.  
importo ipoteca: € 200.000,00  
importo capitale: € 100.000,00.  
Durata 30 anni;

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto Notarile pubblico, **a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa** in Siena (cf. 00884060526), contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per ½ ciascuno, derivante da atto pubblico del Notaio Celeste dr. Giuseppe del 11.02.2011 di rep. 76899 / 27221, iscritta a Ferrara in data 04.03.2011 ai reg. gen. 5371 e part. 962 su immobili di cui al fg. 99 mapp. 142 sub 5 del Comune di Latina.  
importo ipoteca: € 300.000,00  
importo capitale: € 200.000,00.  
Durata 40 anni;

###### 4.2.B trascrizioni contro:

- **decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, a favore di Massa Creditori \*\*\* e Massa Creditori \*\*\* per giuste quote,**

contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per giuste quote ciascuno, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 06.11.2019 di rep. 10, trascritto a Ferrara in data 10.12.2019 ai reg. gen. 27865 e part. 20412 su tutti gli immobili di loro proprietà qui trattati del Comune di Latina e Roccasecca dei Volsci (LT).

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **5.1 condominio:**

Pur trattandosi di fabbricato con due alloggi indipendenti con autonomi accessi, non risulta né una gestione né un amministratore condominiale regolarmente costituito.

Compete all'unità immobiliare in oggetto, la comproprietà di enti ed utilità comuni ai sensi dell'art. 1100 e segg. del C.C. come per esempio tetto e facciate. Come anticipato la corte distinta con il sub 8 del mappale 99, non risulta materializzata sul posto con confini definiti, ma si basa su una suddivisione virtuale a mezzo di rappresentazione grafica sull'elaborato planimetrico dimostrativo distribuzione subalterni, peraltro incongruente con lo stato effettivo dei confini e dei luoghi e pertanto tutto da verificare anche nei termini di eventuale evizione da usucapione. Pertanto ogni incombente circa il riposizionamento o la ridefinizione della corte e riconfinamento nonché eventuale frazionamento che si ravvisasse, resterà a totale cura e spese dell'aggiudicatario cui dovrà provvedervi in concerto con i vicini sottostanti ed utilizzatori di parte dell'area.

### **5.2 attestazione di prestazione energetica:**

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.

### **5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:**

non presente / non rilevato.

### **5.4 avvertenze ulteriori:**

Non conosciute /rilevabili o non rilevabili, tuttavia ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque di tali incertezze se ne terrà conto nella definizione del prezzo finale a base d'asta.

In particolare si evidenzia che trattasi di immobile abusivo privo di abitabilità, con area esterna non ben definita nei confini e locato con contratto opponibile alla presente procedura. Come detto ogni eventuale incombente in merito alle circostanze suddette, rimane a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

**Si da atto dei patti e condizioni, così come apprese nell'atto di provenienza per donazione del lastrico solare del p.t. da sopraelevare a stipula del Notaio Fiore di rep. 128136 del 14.07.1982. In particolare si concede al Donatario il diritto di appoggio gratuito per la scala (da erigere per l'edificando piano primo), diritto di allaccio alla rete idrica, fognaria ed alla linea elettrica, il tetto o terrazzo della sopraelevando costruzione rimarrà in proprietà esclusiva del donatario ecc, si faccia comunque riferimento alla documentazione allegata.**

**Si da altresì atto che nel medesimo atto di provenienza si fa riferimento alla proprietà del lastrico soprastante che rimane in proprietà esclusiva del Donatario.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile su elencato con le relative pertinenze ed eventuali accessori comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , per ½ indiviso ciascuno, in regime di separazione dei beni, così come rilevato dalle ispezioni ipotecarie.

#### **6.1 cronistoria :**

**Dal 03.02.2011 ad OGGI** per 1/2 ciascuno a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , loro pervenuto in forza di atto di **decreto di Trasferimento** immobili del Tribunale di Latina, del 03.02.2011 di rep. 235/2011, trascritta a Latina il 18.02.2011 ai reg. gen. 4117 e **part. 2819** in attuazione di esecuzione immobiliare promossa contro Andreetta Antonio;

**Dal 14.07.1982 al 03.02.2011** per 1/1 a \*\*\*\*\* , lui pervenuto in forza di atto di **donazione** del Notaio Fiore dr. Ermanno, del 14.07.1982 di rep. 128136, racc. 17002, registrato a Latina, il 03.08.1982 al n. 4814 e trascritta a Latina il 06.08.1982 ai reg. gen. 12014 e **part. 9864** da potere del padre \*\*\* , con il quale atto dona al figlio \*\*\*\*\* , **il lastrico solare con diritto di sopraelevazione**, su cui poi lo stesso appunto sopraeleverà la u.i. in oggetto;

**Dal 14.01.1987 al 03.02.2011** per 1/1 a \*\*\* , lui pervenuto in forza di atto di **donazione** del Notaio Fiore dr. Ermanno, del 14.01.1982 di rep. 132486, racc. 19496, registrato a Latina, il 28.01.1987 al n. 720 e trascritta a Latina il 02.02.1987 ai reg. gen. 1977 e **part. 1498** da potere del padre \*\* \* , con il quale atto dona al figlio \*\* \* , **la porzione di area cortiliva di cui al ex mappale 99 sub 2;**

**Dal 02.05.1991 al 03.02.2011** per 1/3 a \*\*\* , lui pervenuto in forza di atto di denuncia di **successione testamentaria** in morte di \*\*\* , avvenuta il 02.05.1991 registrata a Latina il 23.05.1994 al n. 16 vol. 331 ed ivi trascritta il 29.07.1994 al reg. **part. 9128**, giusto testamento pubblicato con atto del Notaio Lottini Dr. Massimo il 29.05.1991 di rep. 11473, registrato a Latina il 06.06.1991 al n. 1519, con la quale successione il sig. \*\* \* , ed i fratelli, ricevono in eredità l'abitazione al p.t e la restante porzione di area cortiliva di cui rispettivamente all' ex mappale 142 sub 1 e mappale 99 sub 1;

**Dal 18.12.1991 al 03.02.2011** per 2/3 a \*\* , lui pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Lottini dr. Massimo, del 18.12.1991 di rep. 14616, racc. 2509, registrato a Latina, il 03.01.1992 al n. 122 1V e trascritta a Latina il 16.01.1992 ai reg. gen. 1965 e **part. 1650** da potere dei fratelli \*\* \* , \* , \* ed \* per la quota di 2/3 indivisa, con il quale atto il sig. \*\* \* , **diviene unico proprietario dell'intera abitazione al piano terra e primo (mappale 142) e circostante area cortiliva (mappale 99);**

**N.B.:** si precisa che successivamente con atto di **compravendita** a stipula del Notaio Nasoni dr. Umberto del 18.11.2002 di rep. 36101, racc. 3314, registrato a Latina il 29.11.2002 al n. 6383 sr. 1V ed ivi trascritto il 20.11.2002 al reg. gen. 28082 e reg. **part. 19475**. Il sig. \*\* (in comunione legale dei beni con la moglie \*\* , cede e vende l'abitazione del p.t. di cui al sub 3 del mappale 142, nonché porzione di pertinenziale area esclusiva di cui al sub 5 del mappale 99 nel foglio 99 del Comune di Latina (si faccia comunque riferimento all'allegato elaborato planimetrico del 2002 poi superato da quello ultimo in atti del 2009, redato in occasione della vendita giudiziaria del 2011 agli attuali proprietari)

**SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DALLA APERTURA DEL PROCEDIMENTO PRESENTE.**

### **Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:**

Nulla da osservare, se non che come già anticipato l'utilizzo della corte è di un proservizio esterno su di esso, risulta diversamente confinato e utilizzato dai proprietari dell'abitazione sottostante (si faccia comunque riferimento all'elaborato sinottico allegato) tale per cui non si conoscono eventuali situazioni di usucapione maturate.

### **7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:**

L'immobile di che trattasi risulta di vecchia edificazione ante 01.09.1967, infatti dallo studio del carteggio reperito e degli atti notarili dove la proprietà e/o gli aventi diritto, in riferimento alla disciplina urbanistica hanno reso le rituali dichiarazioni; si evince che l'intero edificio composto dalla sola abitazione al piano terra fu costruito in forza di licenza edilizia n. 27593 di protocollo, rilasciata dal Comune di Latina il 25.09.1962 a nome di \*\*.

Inoltre a seguito delle ricerche svolte presso il Servizio Urbanistica / Edilizia e ufficio Condono del Comune di Latina di cui alla richiesta di accesso atti di prot. 3928 del 13.01.2020, l'archivio Comunale non ha reperito ulteriori pratiche relative a nome degli aventi titolo nei periodi di loro pertinenza, ad eccezione **per il lotto in oggetto di domanda di Condono ai sensi della L. 47/1985.**

#### **7.1 elenco titoli edilizi reperiti:**

**A: Concessione edilizia in sanatoria** ai sensi della L. 47/1985 per la "sopraelevazione dell'intero primo piano", nel fabbricato abitativo e per un "proservizio discosto" adibito ad autorimessa realizzate in assenza totale di titolo edilizio di cui a istanza di condono n. 4914-A del 27.03.1986 di prot. 19478 del 02.04.1986 a nome di Andreetta Antonio.

#### **7.2 conformità edilizia:**

La suddetta pratica edilizia di condono **NON risulta definita e NON è stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria e tantomeno (ovviamente) l'abitabilità/agibilità di tutti i locali.**

Successivamente a tale documento, il Comune non ha reperito ulteriori pratiche edilizie autorizzative.

Si da atto che è in corso un procedimento amministrativo per l'annullamento della istanza a sanatoria, mai perfezionata dai richiedenti e dai successivi aventi titolo, nonostante i numerosi inviti, sempre ignorati, ad adempiere ai relativi incombeni e alle integrazioni di documenti.

Dall'attento esame della documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'ufficio Condono, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, si riscontrano **numerose difformità** rispetto alla scheda planimetrica catastale, ovvero l'unica rappresentazione grafica allegata alla richiesta di condono presente nel fascicolo e a cui fare evidentemente riferimento come stato potenzialmente legittimato.

Inoltre risulta edificata sulla corte un terzo fabbricato ad uso deposito con annessa tettoia in appoggio ancora difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali del 2009 ultimi in atti, prodotti in sede di precedente vendita giudiziaria del 2011.

#### **Descrizione delle opere da sanare e osservazioni:**

Come già anticipato è stata realizzata in totale difformità e senza titoli abilitativi la sopraelevazione dell'intero primo piano e del discosto proservizio ad uso autorimessa, nonché di una tettoia in legno e laterizio di generose dimensioni, sulla corte di cui al sub 8 del mappale 99, aperta sui tre lati, addossata a un fabbricato in muratura ad uso deposito, del quale non se ne conosce la conformità urbanistica.

Detto proservizio è stato costruito (non chiaro da chi) su terreno di terzi (mappale 99 sub 5) e non oggetto della presente vendita, sul confine con la proprietà in parola. Si precisa che non è stato

possibile accedere personalmente all'interno dei proservizi in parola poiché: uno chiuso a chiave al momento non reperibile ed il secondo accessibile, appunto, attraverso la proprietà di terzi.

Per più precise verifiche, si ravvisa la necessità di un rilievo celerimetrico con esatta individuazione dei fabbricati e della corte (non oggetto d'incarico), che come detto è solo frazionata sull'elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni.

Inoltre sono state adoperate, per l'abitazione del piano primo, qui oggetto di trattazione, alcune variazioni prospettiche relative alla rimozione di un balconcino e di almeno una porta-finestra nonché la riduzione a finestra di altra, oltre alla chiusura del vano scala al p.t. con suddivisione arbitraria dei confini tra le due porzioni abitative (p.t./p.1) oltre alla demolizione di porzione muraria nel vano scala per la posa di vetrocemento in luogo della convenzionale finestra. Altro elemento di considerevole difformità di sicura rilevanza strutturale è la demolizione del muro perimetrale nel soggiorno per incorporare il balcone della vetrata del soggiorno stesso. Si tratta dunque non solo di opere interne ma anche strutturali.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili, potranno essere sanate unitamente alle suddette difformità, mediante o sanatoria, se e come sanabili o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità

**Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità edilizia.**

Per l'istanza di sanatoria suddetta n. 4914-A del 27.03.1986 di prot 19478 del 02.04.1986 relativa all'appartamento del p.1. e del proservizio ad uso autorimessa, sono stati pagati circa €. 1.300 a titolo di oblazione. La pratica come detto ad oggi non è definita e per il suo completamento occorrerebbe **versare circa €. 7.000** a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione oltre gli interessi di mora e sanzioni fino ad oggi maturati

Conseguentemente il **costo per la sanatoria** necessaria, tra oneri e onorari tecnici, viene qui quantificata a forfait in modo del tutto indicativo e non esaustivo per la complessità della materia, **pari a €. 6.500;**

Stante la situazione di difformità della tettoia, **dando per scontato che il magazzino proservizio di confine sia afferente l'unità sottostante**, si ravvisa economicamente più conveniente e tecnicamente più sostenibile la demolizione della stessa ed il pristino dei luoghi.

Il costo per detto pristino dei luoghi ammonta a indicative **€. 3.500**

Detti costi, per un **totale di €. 17.000**, verranno scomputati nella determinazione finale del prezzo a base d'asta.

**Note:** il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio, e alle relative parti "comuni", in cui è ricompresa.

Pertanto, le difformità eventualmente riscontrate ulteriormente al complesso, esse dovranno essere sanate a livello unitario dagli aggiudicatari in concerto per una sanatoria "comune" i cui costi saranno da suddividersi millesimalmente tra i comproprietari. Risultando pertanto qui impossibile definire un costo di sanatoria collettiva, si terrà comunque conto a tale fine di un'incidenza negativa ed indeterminabile nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

Inoltre le eventuali difformità ulteriormente riscontrate o il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Nel caso sarà opportuna una più approfondita valutazione di sanabilità, in concerto con l'Ufficio Tecnico-Edilizia privata del Comune, anche alla luce degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione.

## **8. URBANISTICA:**

Dalla interrogazione dei tecnici Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

### **8.1 inquadramento urbanistico:**

Gli immobili in oggetto, ricadono in zona "H" Rurale del PRG del Comune di Latina approvato con Decreto Ministero LL.PP. n. 6476 del 13.01.1972.

### **8.2 vincoli urbanistici:**

L'immobile è soggetto a vincolo di rispetto stradale per una **fascia di mt. 30**.

L'area ricade in zona soggetta a **vincolo Paesaggistico**.

L'area in oggetto ricade per una parte all'interno della fascia di rispetto del Fosso di Cisterna A.B., che risulta classificato nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale del Lazio con atti n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 ex artt. 21,22,23 della L.R. n. 24/1988, "corso d'acqua pubblico" ex art. 134 e s.m.i. ed è quindi ritenuto soggetto a "vincolo ricognitivo di legge", soggetto a vincolo paesaggistico con le relative sponde o piedi degli argini per una **fascia di rispetto di mt. 150**. Inoltre ricade per un'altra parte all'interno della fascia di rispetto del Collettore delle Acque Medie (C.A.M.), classificato nel PTPR sopraccitato "canale della bonifica agraria".

## **9. DESCRIZIONE:**

### **9.1 descrizione dei luoghi**

L'immobile è inserito in complesso immobiliare, in contesto di edificio isolato, di vecchia edificazione, suddiviso orizzontalmente, con destinazione residenziale ai piani terra e primo con circostanti corti pertinenziali, proservizi nonché disimpegno o area di manovra, con autonomi accessi carrabili. Il tutto è posto in zona periferica, di Latina, nelle vicinanze dello scalo a ridosso della località Chiusina.

### **9.2 descrizione dell'immobile:**

Trattasi di complesso edilizio isolato, di storica edificazione ante 1967 e sopraelevato nel 1982 circa, composto da unico copro collocato al centro dell'area, ripartito orizzontalmente in due abitazioni autonome ed indipendenti. La porzione in oggetto è quella del piano primo, suddivisa in unica unità immobiliare con la pertinenziale u.i. adibita ad autorimessa e dotata di corte esclusiva (sub 8).

La proprietà e le corti risultano recintate e delimitate sul posto, per l'accesso alla proprietà è necessario accedere da cancello carrabile prospiciente direttamente la pubblica via, dotato di cancello pedonale abbinato ad uno carrabile in ferro battuto.

Si evidenzia come già anticipato che attualmente la corte esclusiva di cui al sub 8, è stata impropriamente frazionata mediante la posa, da tempo indeterminato, di una rete divisoria e ridotta nella consistenza effettivamente utilizzabile dalla u.i. del piano primo oggetto della presente procedura.

La restante porzione è stata arbitrariamente utilizzata da un tempo indefinito dai vicini del piano terra (non oggetto della presente procedura).

Verosimilmente il proservizio accessibile e prospiciente la porzione di corte esclusiva (sub 5)

afferente all'abitazione del piano terra, è stato edificato sul confine.

Il Complesso abitativo si erige con murature portanti di elevazione in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati sia internamente sia esternamente. I solai di partizione orizzontale sono con struttura in laterocemento come pure il coperto piano, corredato da manto di guaina bituminosa impermeabilizzante. La lattoneria è assente se non per i 4 pluviali discendenti in acciaio preverniciato. Non si è a conoscenza del comparto statico.

Come detto di dà atto che nel medesimo atto di provenienza si fa riferimento alla proprietà del lastrico soprastante che rimane in proprietà esclusiva del Donatario.

Il complesso, risale come impianto originario al 1962 circa edificato al solo piano terra, per essere poi stato oggetto di sopraelevazione abusiva nel 1982 circa (domanda di condono del 1986, **non definitiva**)

Da una, seppur sommaria, ispezione visiva effettuata limitatamente nell'immobile in parola, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria, se non un paio di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti o dal manto bituminoso esposto del soprastante lastrico o da converse dei camini.

### **9.3 descrizione abitazione oggetto di vendita (mapp. 142 sub 5) come vista e disposta in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto il 29 agosto 2020:**

La u.i in oggetto si dispone interamente al piano primo e si compone di:

PT: corte circostante, con accesso dal civico 47, che annuncia l'ingresso principale ed unico della u.i. posto al piano terra in vano scala interno;

P.1: ingresso da pianerottolo di arrivo direttamente su soggiorno con angolo cucina a vista, disimpegno notte con bagno (finestrato) e una camera da letto; una camera da letto con annessa cabina armadio o ripostiglio e 2° bagno (finestrato).

(La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione difforme da quella su scheda catastale in atti)

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 114 e mt. 2,80**.

Le sistemazioni ed i camminamenti esterni sono parte a verde e parte pavimentate in palladiana di porfido per i marciapiedi circostanti, l'area di manovra antistante l'autorimessa e per la porzione coperta dalla tettoia retrostante. (si faccia comunque riferimento alle planimetrie allegate e alle fotografie).

#### Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile, abbastanza buone e di recente realizzazione, risalenti all'epoca di ristrutturazione totale intercorsa **forse** nel 2012 in seguito all'acquisto degli attuali proprietari.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in PVC effetto legno, con vetro camera doppio tipo "termophan", corredate da scuri esterni a battente in alluminio preverniciato.

Le porte interne sono ovunque in legno tamburato di forma e tipo regolare e standard laccate in

bianco a battente o scorrevoli a scomparsa.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica monocottura di grande formato e colore chiaro inoltre i bagni sono rivestiti in ceramica di colore neutro.

La scala di collegamento tra piano terra e primo è collocata in ingresso / soggiorno, ed è realizzata ad doppia rampa parallela portante in C.A. con rivestimento marmoreo e raccordata al ballatoio / pianerottolo del piano primo.

#### Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento, di tipo sottotraccia con caldaia murale funzionante a gas-metano, posta nel sottoscala al p.t., tuberia in rame e radiatori in alluminio in tutti i vani abitativi. La produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina è affidata alla medesima caldaia con produzione istantanea.

L'immobile è allacciato alla rete del gas-metano pubblico con proprio misuratore di consumo.

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro, allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico; i bagni sono dotati di tutti i sanitari e con piatto doccia per entrambi.

E' presente un autonomo misuratore di consumo idrico.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici, pertanto non è possibile esprimere un giudizio circa l'effettivo funzionamento e l'attuale rispondenza alle normative di riferimento, nonostante siano stati realizzati evidentemente in epoca relativamente recente.

Tuttavia non avendone reperito i relativi certificati di conformità essi verranno valutati come non a norma.

Si consiglia, pertanto, un collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo a base d'asta.

#### Giudizio delle condizioni di manutenzione dell'unità:

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in **BUONE** condizioni di conservazione e manutenzione, in considerazione della "recente" opera di riammodernamento effettuata probabilmente in seguito all'acquisto degli attuali proprietari nel 2011.

#### **9.4 descrizione autorimessa (mapp. 99 sub 7):**

L'u.i in oggetto risulta discosta dal fabbricato abitativo. Esso è edificato in muratura con solaio di copertura in laterocemento piano e manto di copertura corredato di guaina bituminosa impermeabilizzante. Le pareti sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Sono presenti due porte basculanti carrabili per l'accesso dei mezzi e due finestre poste su lati corti. Non essendo stato possibile reperire la chiave di accesso non si è potuto accedere e risulta pertanto impossibile esprimere ulteriori giudizi o descrizioni. Anche questo immobile è stato realizzato abusivamente e ricade nella domanda di sanatoria del 1986 non ancora definita.

#### **9.4 descrizione tettoia:**

Sulla corte retrostante e discosta dal fabbricato abitativo è stata realizzata a ridosso di altro

manufatto (inaccessibile dalla attuale suddivisione della corte) una tettoia di generose dimensioni con struttura portante in muratura e solaio inclinato di copertura addossata in legno e manto di copertura in coppi.

La superficie coperta è pari a circa mq. 50 ed un'altezza media di oltre mt. 2,00. Anche questo porzione è stato realizzato abusivamente, ma non ricade nella domanda di sanatoria del 1986 non ancora definita e pertanto se ne prevede il costo di rimozione.

#### **10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:**

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie stante la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti, in riferimento alla categoria catastale A/3 per l'abitazione del piano primo ed autorimessa (C/6) avente il proservizio caratteristiche assimilabili potenzialmente a detta categoria anche se accatastata come magazzino C/2; inoltre si farà riferimento alla consistenza in riferimento allo stato dei luoghi, così come constatati nel sopralluogo del sottoscritto in data 29 agosto 2020:

<b><u>OGGETTO</u></b>	<b><u>piano</u></b>	<b><u>mapp / SUB</u></b>	<b><u>MQ.</u></b>	<b><u>x</u></b>	<b><u>COEFF</u></b>	<b><u>SUP. EQU.</u></b>
<b>Appartamento</b>	1	<b>142/5</b>	134,40	x	1,00	134,40
<b>vano scala</b>	1	<b>142/5</b>	14,90	x	0,25	3,72
<b>vano scala</b>	T	<b>142/5</b>	4,30	x	0,25	1,07
<b>totale</b>					s.e.&o.	<b>139,19</b>
<b>Autorimessa</b>	T	<b>99/7</b>	50,00	x	1,00	<b>50,00</b>

#### **11. METODO E CRITERIO DI STIMA:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e del Borsini Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudentiale pari a **€. 1.400** (millequattrocento) e a **€. 350** (trecentocinquanta) al mq. da moltiplicare rispettivamente per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione e del

proservizio (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza di tutta la corte nella sua interezza, nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

La valutazione di tipo sintetico comparativo su esposta è stata altresì confrontata con i risultati della stima analitica per capitalizzazione del reddito. Infatti essendo noto e certo la redditività annua la si è posta in relazione al tasso di rendimento medio degli investimenti immobiliari abitativi assunto convenzionalmente pari al 5% ed a fronte di una decurtazione del 20% circa dell'imponibile annuo, relativo a imposte, tasse e spese varie. Da cui ne consegue:

- € 600 x 12 mesi = lordi € 7.200/annue – 20% = netti € 5.800 / 4,5% R/annuo => **€ 128.800**

Da mediare con il valore determinato per comparazione.

Si precisa che stante la buona rendita finanziaria derivante dal contratto di locazione e il suo imminente termine non si ritiene di applicare nessuna decurtazione o penalità di occupazione ai fini della immediata indisponibilità del bene in oggetto. La tettoia come detto si ritiene debba essere demolita pertanto non viene computata ai fini della consistenza metrica.

#### FONTI

Tecnici locali, agenzie immobiliari di Latina e conoscenza ed esperienza personale.

#### **12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:**

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter determinare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** LOTTO 1, compendio oggetto di vendita, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente €.  
170.000,00.

(mqe. 139,19 x €/mq. 1.400 = € 194.866,00)

(mqe. 50,00 x €/mq. 350 = € 17.500,00)

Media € 212.366 + 128.800 / 2 = € 170.583

#### **12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:**

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.D., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 25.500,00.

(€ 170.000,00 x 0,15 = € 25.500,00)

#### **12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a €.-  
19.500,00.

#### **12.3 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:**

Rimborso cauzionale all'inquilino al termine al rilascio dell'immobile, salvo recupero spese, pari a 2 mensilità (cfr al contratto di locazione allegato) €.-  
1.200,00.

#### **12.4 prezzo a base d'asta per la quota di diritto dell'intero:**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/1** in capo ai Comproprietari, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **OCCUPATO** con regolare contratto di locazione fino al 10/2020, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso **€.**

**123.800,00.**

(€. 170.000 – 25.500 – 19.500 – 1.200 = €. 123.800)

**N.B. FATTA SALVA LA EFFETTIVA POSSIBILITA' ALLA COMMERCIALIZZAZIONE STANTE LO STATO DI ABUSIVISMO URBANISTICO.**

#### **12.5 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a **€. 92.850,00.**

(€. 123.800 x 0,75 = €. 92.850)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, lì 25 settembre 2020

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

#### **ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

- 1 Scheda planimetrica;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.