

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. Franco Petrucci , iscritto presso il Collegio Provinciale dei Geometri di Latina al n°1758, con studio tecnico sito in Latina alla via C. Battisti n° 5, iscritto presso l'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al Tribunale di Latina, su incarico conferitogli dalla Dott.ssa Tiziana Tinessa, tramite il Curatore Fallimentare Dott. Demetrio De Masi del Fallimento “--- OMISSIS ---”, stende la presente relazione tecnica estimativa per aggiornare il valore degli immobili detenuti dal Sig. --- OMISSIS ---, siti ad Aprilia in Via Tevere snc, determinando il più probabile valore di mercato attuale degli immobili .

Per adempiere al mandato affidatomi, ho proceduto al riscontro del bene immobile in esame, nonché ho effettuato delle ispezioni presso il sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, presso gli uffici tecnici del Comune di Aprilia (LT), inoltre ho acquisito ulteriore documentazione del procedimento giudiziale, estrapolando i dati necessari all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Dopo aver preso visione delle documentazioni tecnico-amministrative reperite, dalle risultanze degli accertamenti tecnici, in armonia con l'incarico ricevuto, ho redatto la presente relazione che, per maggiore chiarezza ed intelligibilità, ho suddiviso nei seguenti paragrafi :

1)- Ubicazione, descrizione e consistenza dei beni immobili;**2)- Situazione catastale;****3)- Situazione urbanistica;****4)****- Criteri e metodi di stima, valutazione dei beni immobili;**

RELAZIONE

1)- Ubicazione, descrizione e consistenza dei beni immobili;

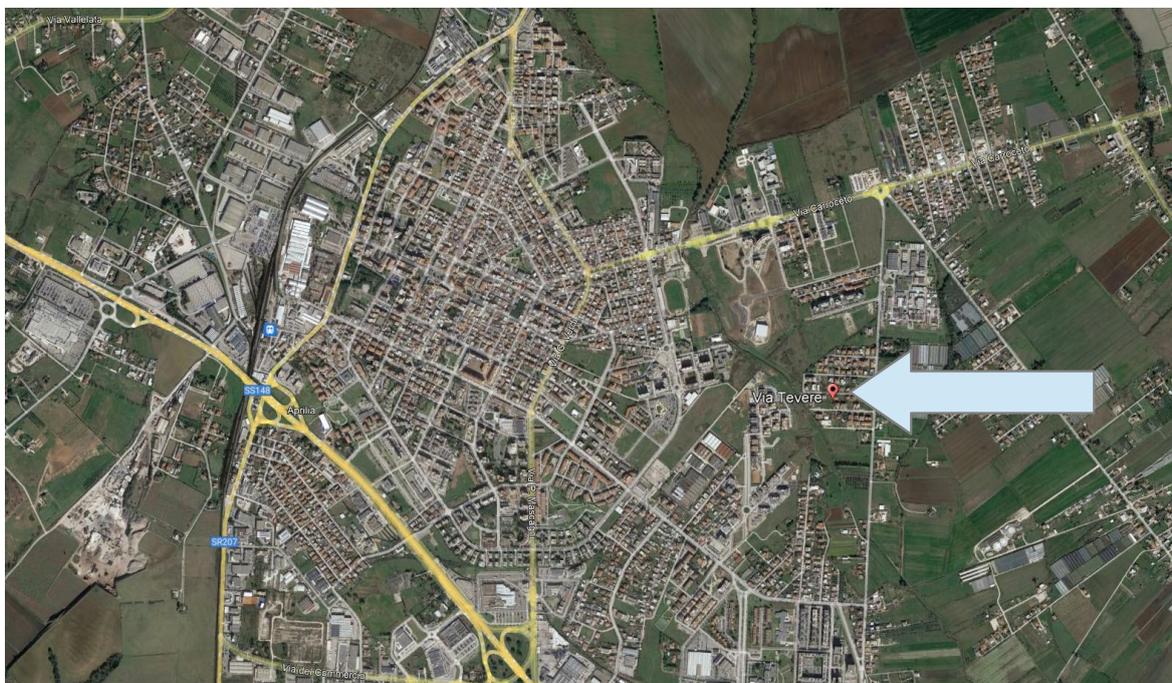
- Premessa:

Gli immobili in trattazione sono stati acquistati dal Sig. --- OMISSIS --- dalla Sig.ra --- OMISSIS --- Annunziata con atto di compravendita rogito Notaio Pasquale Cante di Aprilia in data 26/09/1995, rep. 21.001 racc. 2.047, registrato a Latina in data 10/10/1995 al nr 3875. E' stato esperito un sopralluogo, presso gli immobili in trattazione, congiuntamente con il Curatore Fallimentare Dott. Demetrio De Masi ed alla presenza del Sig. --- OMISSIS ---, nel quale si è verificato lo stato manutentivo degli immobili oltre che eseguito un rilievo fotografico degli immobili.

- Ubicazione,:

Gli immobili oggetto di perizia sono dislocati nella periferia del Comune di Aprilia in Via Tevere snc, a ridosso di una area urbanizzata.

Localizzazione satellitare





Descrizione e consistenza dei beni:

I beni oggetto di valutazione consistono in un appartamento sito in Aprilia (LT) in Via Tevere snc dislocato al primo piano , interno 1, oltre un garage al piano terra.

L'edificio in cui insistono le porzioni anzidette è un edificio composta da piano terra, primo e secondo.

Le unità immobiliari dell'edificio sono servite da una scala comune dalla quale si accede da un cortile condominiale con accesso carrabile e pedonale da via Tevere, i garage affacciano direttamente sulla corte comune e hanno entrate singole.

L'appartamento in questione posto al primo piano, interno 1, è formato da ingresso, cucina, soggiorno, due bagni, tre camere da letto per una superficie utile di mq 111,40, oltre tre balconi di complessivi mq 32,90, l'altezza utile interna è pari a m 2,90.

Il garage al piano terra con unica entrata consta di una superficie di mq 18,60 ed una altezza utile di m 3,10. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio ed avvolgibili in plastica, le porte interne in legno tamburato, i servizi igienici sono della stessa pavimentazione dell'appartamento con rivestimenti anch'essi in ceramica e arredati con sanitari.

E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori interni in alluminio.

Le camere da letto ed i servizi igienici sono interessati da evidenti fenomeni di condensa/infiltrazioni, si rileva che anche la facciata dell'edificio necessita di manutenzione straordinaria, il tutto come si evince dall'allegata documentazione fotografica (Allegato 1).

2)- Situazione catastale;

All’Agenzia delle Entrate di Latina , Ufficio Provinciale di Latina – Territorio Servizi Catastali, Comune di Aprilia, l’immobile oggetto di relazione all’attualità è così identificato :

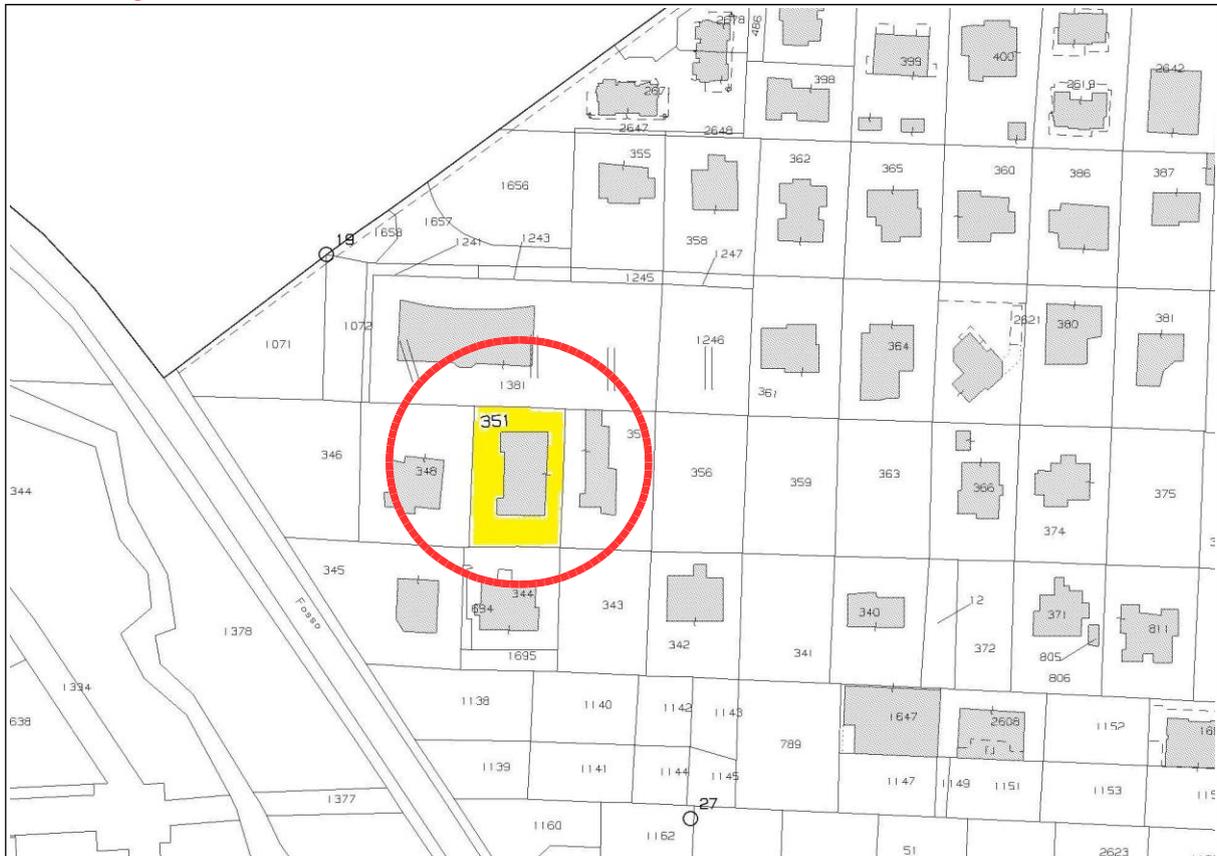
Ufficio provinciale di: LATINA Territorio

Soggetto selezionato
 Tipo richiesta: **Attualità**
 Cognome: --- **OMISSIS** ---Nome: --- **OMISSIS** ---
 Data di Nascita: --- **OMISSIS** ---
 Comune di Nascita: **APRILIA (LT)**
 Codice Fiscale: --- **OMISSIS** ---
 Immobili nel comune di:**APRILIA** Codice: **A341**
 Immobili individuati: **2**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
F	Proprieta' per 1000/1000	APRILIA(LT) VIA TEVERE n. SC Scala U Interno 1 Piano	68	351	3	Cat.A/2	04	6,5 vani	Euro: 772,10	1009981
F	Proprieta' per 1000/1000	APRILIA(LT) VIA TEVERE Piano T	68	351	13	Cat.C/6	05	18 m2	Euro: 59,50	8755

Stralcio Foglio 68 - Catasto Terreni



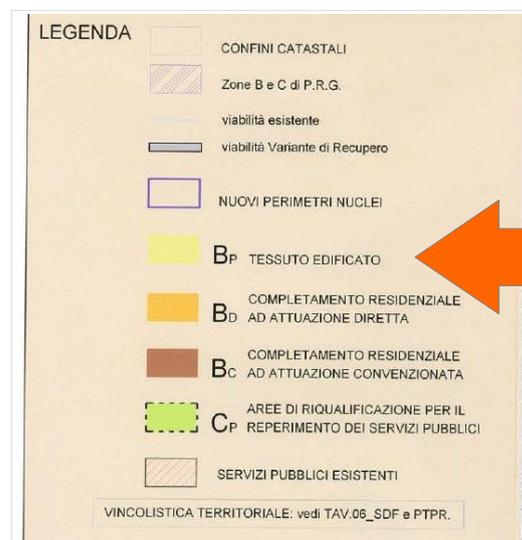
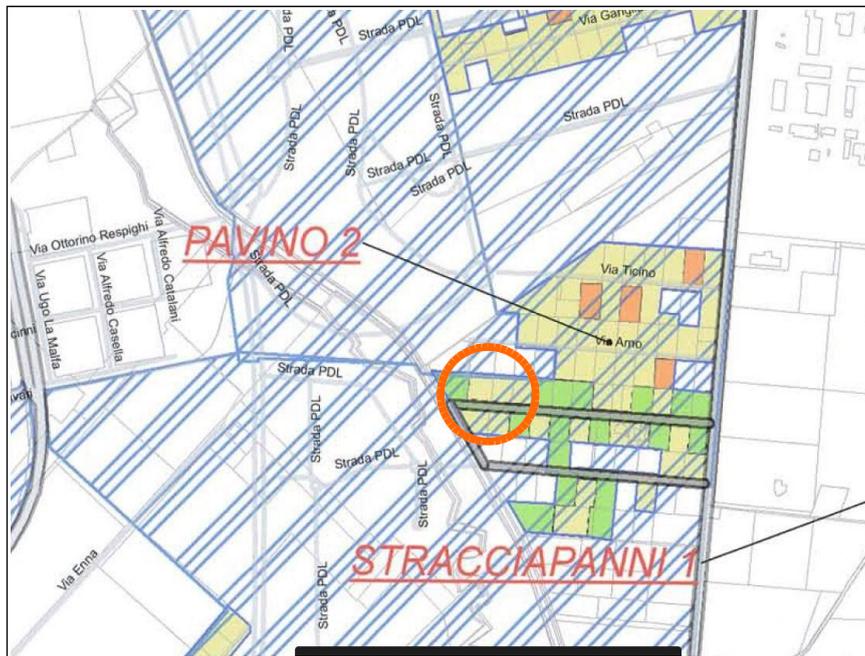
In allegato la visura e la planimetria catastale degli immobili (Allegato 2)

3)- Situazione urbanistica ;

Il Comune di Aprilia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1497 del 10 Ottobre 1973.

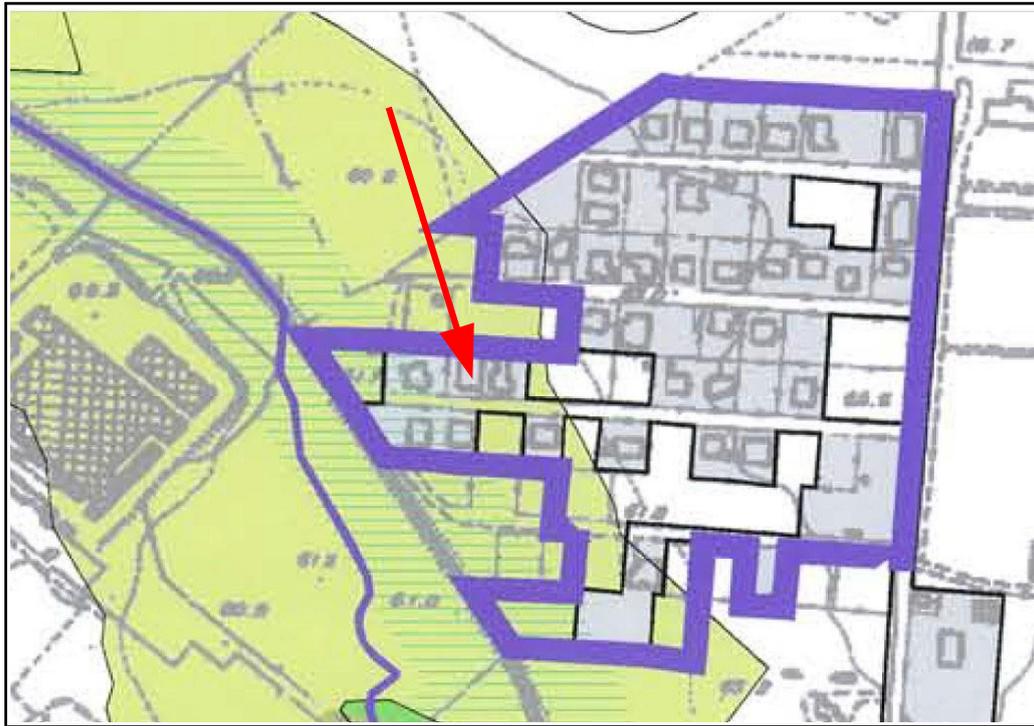
La successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.2392 del 1980, ha riguardato le sole zone “D” e pertanto non ha modificato le previsioni insediative relative al territorio. L’Amministrazione Comunale di Aprilia ha adottato, la Variante Speciale Attuativa, relativa a cinquantacinque nuclei edilizi abusivi ai sensi della L.R. n.28/80.

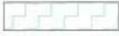
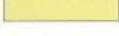
All’attualità l’edificio in cui ricadono gli immobili in trattazione ricadono nella variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi approvata con D.G.R. N°662 del 21/12/2012, SISTEMA 5 – CENTRO URBANO EST : Nucleo Pavino 2 – Sottozona, BP Tessuto edificato.



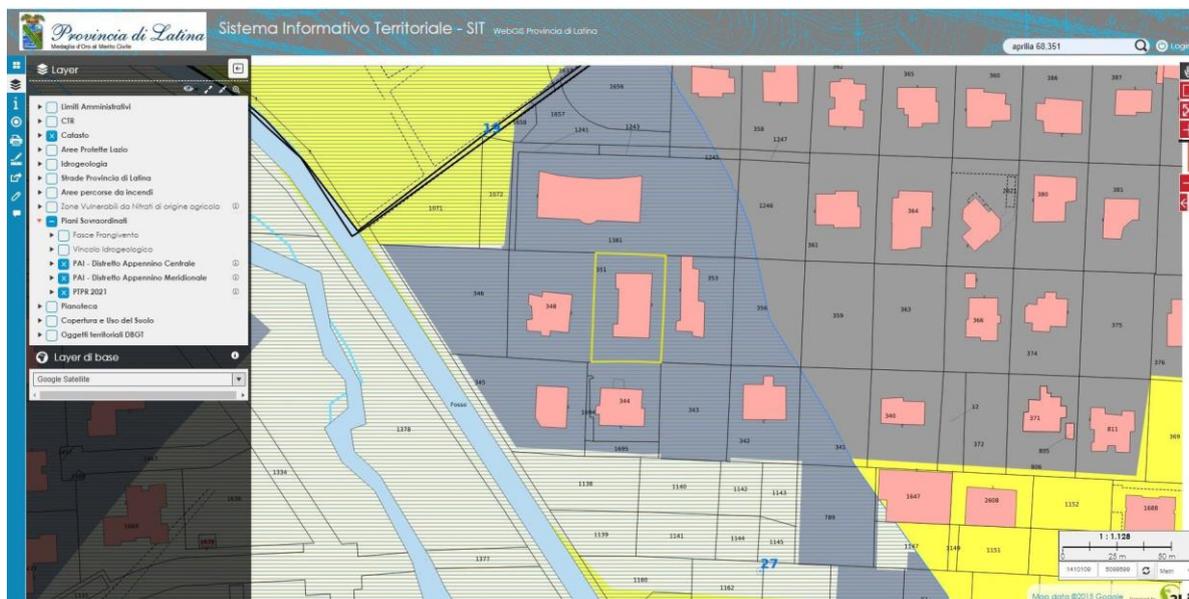
L'edificio ricade in zona vincolata individuata nelle cartografie ufficiali come segue:

Comune di Aprilia - Tav. 06 H SDF – Variante speciale per recupero nuclei abusivi Vincoli Esistenti



VINCOLI LEGISLATIVI	VINCOLI SPECIFICI
<p>CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE ART.142 D.LGS. 22/01/2004 N°42 (SCRITTI NEGLI ELENCHI DEL " R.D. 11/12/1933 N°1757)</p> <p> Fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche</p> <p> Corsi delle acque pubbliche declassificati</p>	<p>IDONEITA' TERRITORIALE</p> <p> Aree prossime a scarpate naturali ed artificiali non idonee per rischio geomorfologico</p> <p> Aree non idonee in quanto fortemente acclivi</p> <p> Aree non idonee in quanto ricadenti in zone d'alveo</p> <p> Aree non idonee in quanto ricadenti nelle fasce di protezione dei fossi</p> <p> Aree non idonee pericolosità idraulica molto elevata, art. 9 n.t.a. del PSAI</p> <p> Aree non idonee ricadenti nelle zone di salvaguardia di campi pozzi</p> <p> Aree idonee con prescrizione di tutela in quanto costituite da agroecosistemi</p> <p> Aree non idonee in quanto caratterizzate da formazioni boschive</p> <p> Aree non idonee in quanto interessate da rimboscimento artificiale</p> <p> Aree non idonee in quanto caratterizzate da vegetazione di ripa</p> <p> Aree antropizzate (perimetrazioni)</p> <p> Delimitazione nell'ambito di studio (200 metri oltre il confine del nucleo abusivo)</p>
<p>VINCOLI PAESISTICI P.T.P. AMBITO TERRITORIALE N° 10 - L.R. 24/25 DEL 6/7/98</p> <p> Zone di interesse archeologico attualmente non vincolate dal D.D.M.M. ex lege 1089/59</p> <p> S.A.P. N°5 Ardea Area sottoposta a vincolo paesaggistico ex lege 1497/39</p> <p> Monumento isolato vincolato</p> <p> Aree boscate L.R. 24/25 del 6/7/98</p>	
<p>VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. n°3267 del 30/12/1923</p> <p> Vincolo idrogeologico</p>	
<p>PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO L.183/89</p> <p>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO DI FRANA</p> <p> Fascia B (art.17)</p> <p> Fascia C (art.18)</p> <p>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO D'INONDAZIONE</p> <p> Fascia A (art.22)</p>	
<p>AREE DI USO CIVICO D.M.490/99 ART.146 COMMA 1 LETTERA H</p> <p> USO CIVICO A FAVORE DELLA POPOLAZIONE DI ARDEA</p>	

SIT Provincia di Latina – individuazione dei vincoli



A seguito dell'analisi delle cartografie l'edificio è sottoposto a:

- Vincolo Paesaggistico R.D. 29/06/1939 nr 1497;
- Vincolo posto a protezione delle acque pubbliche, fascia di rispetto di 150 m dal Fosso della Ficocchia (art. 142 D.Lgs 22/01/2004 nr 42)
- Vincolo del P.A.I. Legge 183/89

L'intero edificio in cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato abusivamente, per lo stesso sono state inoltrate diverse istanze di concessione edilizia in sanatoria (Allegato 3):

- prot. 8315 del 31/03/1985 (Legge 47/85);
- prot. 8315/bis del 31/03/1985 (legge47/85);
- prot. 8315/ter del 31/03/1985 (legge47/85);

Complessivamente con le succitate istanze è stato richiesto di condonare le seguenti superfici e volumi :

Sup. residenziale mq 597; Sup. non residenziale mq 335; Volume mc 3.084,01

I versamenti per oblazione assommano a : £ 4.447.000 per oblazione e £ 7.501.600 per oneri concessori, somme autodeterminate.

La Sig.ra --- OMISSIS --- non ha ottemperato al versamento delle rate rimanenti secondo le scadenze di legge della somma di £ 8.944.000, pertanto avrebbe dovuto versare il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata e cioè £ 26.832.000, mentre sono stati versati £ 24.372.000 .

- prot. 14435 del 31/03/1995 (legge724/94);
Trattasi di cambio di destinazione d'uso al piano terra (da garage ad appartamento).
Versati a titolo di oblazione € 2.357.000 e € 1.428.500 per oneri concessori, somme autodeterminate.

- prot. 14436 del 31/03/1995 (legge724/94);
Trattasi di frazionamento di unità immobiliari al piano terra, formazione di nr 4 garages al piano terra e due abitazioni.
Versati forfettariamente € 5.000.000, somma autodeterminata.

- prot. 14437 del 31/03/1995 (legge724/94);
Trattasi di integrazione al condono prot. 8315 per superfici non computate ai piani primo e secondo: Sup. residenziale mq 131,92; Sup. non residenziale mq 127,20.
Versati a titolo di oblazione € 14.993.000 e € 3.910.600 per oneri concessori, somme autodeterminate.

All'attualità l'intero fabbricato ha seguente consistenza con le relative tolleranze:

Piano terra : nr 2 abitazioni e nr 4 garages

Sup. residenziale mq 148 netta – mq 162 sup. lorda;

Sup. non residenziale mq 77 (garages)

Sup. lorda mq 258,46 (compreso vano scala mq 20 circa)

Piano primo: nr 2 abitazioni

Sup. residenziale mq 223 netta – mq 248 sup. lorda

Sup. non residenziale mq 66 (balconi)

Sup. lorda mq 268,85 (compreso vano scala mq 20 circa)

Piano primo: nr 2 abitazioni

Sup. residenziale mq 223 netta – mq 248 sup. lorda

Sup. non residenziale mq 66 (balconi) - mq 248 sup. lorda

Sup. lorda mq 268,85 (compreso vano scala mq 20 circa)

Quindi complessivamente : Sup. residenziale mq 594;

Sup. non residenziale mq 209

Sup. lorda complessiva mq 796 (compreso vano scala)

Per un volume fuori terra dell'edificio pari a mc 2.752

All'attualità le succitate istanze di condono edilizio risultano tutte inevase, sono presenti in atti del Comune di Aprilia il Certificato di idoneità statica e la perizia giurata sullo stato delle opere.

Il Comune di Aprilia ha inviato richiesta di completamento documentale per il rilascio del titolo abilitativo, ma non risultano integrate.

A seguito dell'analisi delle istanze di condono e dello stato attuale dell'intero edificio, si può affermare che le superfici ed i volumi dichiarati nelle istanze corrispondono (con le dovute

tolleranze) con quelle dello stato attuale.

Si precisa che per il rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire in Sanatoria) è necessario il preventivo ottenimento dei pareri (paesaggistico ed idrogeologico) in quanto, come precedentemente riportato, l'edificio ricade in zona vincolata.

A seguito della presentazione dei grafici di rilievo il Comune di Aprilia effettuerà i conteggi finali per la verifica delle eventuali somme da integrare, con eventuali sanzioni ed interessi, proporzionalmente per ogni unità immobiliare per cui è richiesto il Permesso di Costruire in Sanatoria.

In fase di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Aprilia con l'ausilio dei tecnici comunali si è analizzata ed acquisita documentazione inerente i vincoli caratterizzanti l'edificio, ove ricadono gli immobili in trattazione.

In tale sede è stata effettuata una ricognizione cartografica dei vincoli e non sono stati rilevati fattori escludenti l'ottenimento dei pareri idraulici e paesaggistici, propedeutici all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Inoltre sempre con i tecnici comunali è stato affrontato l'argomento delle somme eventualmente residue, riguardanti gli oneri di sanatoria, che non sono state totalmente corrisposte, queste, non sono motivo ostativo per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, sempre che a conteggi avvenuti (a seguito del completamento documentale) e richieste, le somme vengano corrisposte.

Risulta inoltre necessario l'allaccio dell'edificio in pubblica fognatura ed all'acquedotto.

4)- Criteri e metodi di stima, valutazione dei beni immobili;

Sulla base delle caratteristiche tecnico-funzionali degli immobili, della loro ubicazione, nonché tenendo presente quanto sinora riportato nella presente relazione, si procede ora alla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti unitari per metro quadrato nel mercato immobiliare della zona e si sono individuati i valori unitari di riferimento anche basandosi sulle banche dati maggiormente attendibili :

- Valori adottati per il metodo sintetico-comparativo:

I valori delle banche dati, per la zona in trattazione (*Banca dati delle quotazioni*

Totale Superficie commerciale abitazione mq 132,25

Valore abitazione mq 132,25 x €/mq 1.000,00 = € 132.250,00

Valore garage mq 18,60 x €/mq 600,00 = € 11.160,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia si possono stimare in **€ 143.410,00**

DETRAZIONI

In relazione alle considerazioni sinora espresse ed in specifico sulla necessità di completare la pratica di condono edilizio, pervia acquisizione dei necessari pareri paesaggistici, è necessario stimare le spese occorrenti (presunte) per l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria e l'agibilità :

- Spese tecniche per rilascio pareri (paesaggistico-idrogeologico): circa € 4.000,00;
- Spese tecniche per rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria, elaborati grafici: circa € 1.500,00 ed agibilità;
- Sanzione per danno ambientale circa € 6.000,00;
- Sanzione ed interessi per differenza di somme non pagate circa 3.000,00;
- Spese di allaccio fognatura/acquedotto € 5.000,00.

Per un totale di circa € 19.500,00

Per cui il valore attuale degli immobili ammonta ad € 123.910,00 (€ 143.410,00 – € 19.500,00)

Ora, ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione che si compone di n°11 pagine dattiloscritte, rimanendo a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento in merito a quanto relazionato.

Latina lì, 16/10/2023

Il Tecnico

Firmato digitalmente da

franco petrucci

CN = petrucci franco
O = Collegio dei Geometri di
Latina
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-PTRFNC65C25E472S
e-mail =
franco.petrucci@geopec.it
C = IT