

TRIBUNALE DI LATINA

FALLIMENTO N°37/2019

--- OMISSIS ---

Magazzino/Negozio in Latina Via Sabaudia 63

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Tiziana Tinessa

CURATORE: Rag. Danilo Rizzuto

CONSULENTE TECNICO : Geom. Ivan Attanasio

PREMESSA:

Il Curatore rag. Danilo Rizzuto autorizzato dal Giudice delegato dott.ssa Tiziana Tinessa, nominava il sottoscritto Geom. Ivan Attanasio, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 1874, quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:

La società --- Omissis --- con sede in Latina, Via Sabaudia 63, C.f. --- Omissis --- è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Latina con sentenza n° 37 del 11/06/2019. La curatela a seguito della nomina, si attivava per acquisire i beni immobili della fallita, trascrivendo presso l’Agenzia Delle Entrate di Latina -Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sentenza di fallimento il giorno 26/07/2019 al N° 12602 di Registro Particolare sui beni immobili così individuati:

- **Piena Proprietà del locale negozio/magazzino sito in Comune di Latina alla Via Sabaudia n° 63, piano terra e primo sottostrada, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno 37, Categoria C/1 (negozio), Mq.315,00, rendita €.16.418,17.**

ATTUALI POSSESSORI E TITOLI DI PROVENIENZA:

Il compendio appartiene in piena proprietà alla società fallita per aver unito diverse unità immobiliari acquistate con i seguenti atti :

- con atto a rogito Notaio Vincenzo Pistilli di Aprilia del 23/10/1989 Rep.18906, Trascritto a Latina il 24/10/1989, al N° 13651 di Registro Particolare, acquistava il locale negozio posto al piano terra di mq. 167,00, all’epoca censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno1;

- con atto a rogito Notaio Raffaello Farano di Latina del 25/11/1981 Rep. 28324, Trascritto il 16/12/1981 al N° 15413 di Registro Particolare, acquistava il locale magazzino posto al piano seminterrato all'epoca censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno 12;
- con atto a rogito Notaio Ermanno Fiore di Latina dell'11/02/1977 Rep. 120726/13037, Trascritto a Latina il 09/03/1977 al N° 2895 di Registro Particolare, acquistava il locale magazzino posto al piano interrato (facente parte del corpo A) all'epoca censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno 13, nonché altro piccolo locale sempre al piano interrato posto sotto la strada d'accesso al fabbricato corpo "B", all'epoca individuato con la scheda catastale N. 735/73 del 07/06/1973.

GRAVAMI IPOTECARI:

Dall'esame degli atti **rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Servizio di pubblicità Immobiliare di Latina** a partire dall'impianto meccanografico degli uffici e con aggiornamento fino a tutto il 27/03/2020 il sottoscritto ha individuato i seguenti gravami pregiudizievoli:

Trascrizioni:

Reg. Particolare 12602 del 26/07/2019 Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Latina l'11/06/2019 a carico della società --- Omissis ---, con sede in Latina, Via Sabaudia 63, C.f. --- Omissis --- gravante sulla piena Proprietà del locale negozio/magazzino sito in Comune di Latina alla Via Sabaudia n° 63, piano terra e primo sottostrada, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172 Particella 415 Subalterno 37;

Ipoteche:

Registro Particolare 3271 del 21/05/2010 Atto di mutuo a rogito Notaio Daniela Arseni di Formia del 19/05/2010, Rep. 9402/3326. Con tale atto il Credito Emiliano Spa con sede in Reggio Emilia, C.f. 01806740153 a garanzia della somma mutuata di €.350.000,00 rimborsabile in 10 anni, ha iscritto ipoteca per €.700.000,00 a carico della società --- Omissis ---, con sede in Latina, Via Sabaudia 63, C.f. --- Omissis ---, gravante sulla piena Proprietà del locale negozio/magazzino sito in Comune di Latina alla Via Sabaudia n°63, piano terra e primo sottostrada ,censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno 37;

Registro Particolare 2770 del 22/09/2015 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna il 16/09/2015 a favore della Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.f. 03719580379, e contro più soggetti, tra cui la società --- Omissis ---, con sede in Latina, Via Sabaudia 63, C.f. --- Omissis ---, gravante sulla piena Proprietà del locale negozio/magazzino sito in Comune di Latina alla Via Sabaudia n° 63, piano terra e primo sottostrada, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno 37 e 28.

Ipoteca per €. 194.874,87 di cui €. 146.522,46 per Capitale.

Registro Particolare 1920 del 06/06/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Latina il 20/06/2016 a favore della DOBANK S.p.a. con sede in Verona C.f. 02659940239 e contro più soggetti, tra cui la società --- Omissis ---, con sede in Latina, Via Sabaudia 63, C.f. --- Omissis --- gravante sulla piena Proprietà del locale negozio/magazzino sito in Comune di Latina alla Via Sabaudia n°63, piano terra e primo sottostrada, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 172, Particella 415, Subalterno 37.

Ipoteca per €. 500.000,00 di cui €. 557.948,46 per maggior Capitale.

UBICAZIONE/DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:

Il bene, si trova nel Comune di Latina alla Via Sabaudia civico n°63.

Il locale negozio-magazzino complessivamente ha una consistenza lorda di mq 529.00 circa (comprese le murature perimetrali), di cui mq 187,00 circa adibiti a negozio, uffici, wc, mq 311.00 circa adibiti ad uso magazzino/laboratorio e mq 31.00 circa adibiti a zona a soppalco (ufficio/archivio). Fisicamente è inserito all'interno di uno stabile di grandi dimensioni eretto su più livelli, dei quali solo il piano terra e seminterrato è destinato alle attività commerciali. (gli ambienti formano un corpo unico non divisibile).

Al momento del sopralluogo il locale si presentava libero nella disponibilità del curatore, in discrete condizioni di uso e manutenzione, esso è accessibile sia mediante passaggio pedonale diretto dalla citata Via Sabaudia (ingresso negozio del piano terra), sia dal piano seminterrato mediante accesso carrabile collegato alla viabilità per mezzo di una rampa. L'ingresso su entrambi i piani è protetto da serrande in metallo, collegate ad un impianto di allarme munito di sirena e sensori volumetrici interni. I locali sono forniti di n° 4 vetrine tutte poste direttamente su Via Sabaudia. Complessivamente si individua un locale negozio con uffici e wc al piano terra, un ambiente a soppalco adibito ad uso ufficio/archivio posto al piano seminterrato, ed un ampio locale magazzino/laboratorio posto sempre al piano seminterrato il quale vi si accede direttamente tramite una scala in ferro, interna di collegamento con il negozio e da un ingresso che da su rampa esterna. Le finiture interne sono costituite in pavimentazione in gres porcellanato chiaro nel locale negozio ed uffici al piano terra, mentre il piano seminterrato ad uso magazzino/laboratorio è munito di pavimentazione con mattonelle in klinker di colore marrone scuro, le pareti verticali della parte adibita a negozio al piano terra, sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura semilavabile di color bianco, mentre il piano seminterrato è rifinito con solo intonaco. Il negozio al piano terra, oltre alle vetrate a luce che danno su via Sabaudia, è dotato di finestre alte a nastro su quasi tutti i lati del perimetro dell'unità,

mentre il locale ad uso magazzino/laboratorio e zona soppalco, sono dotati di finestre alte a nastro solo su due lati (lato rampa e lato interno). L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, impianto a pompe di calore per la climatizzazione invernale ed estiva. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sia a vetrata che a nastro sono in alluminio.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto, a seguito di sopralluoghi ed accessi agli atti, effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina ha potuto rilevare quanto segue:

- Che l'immobile veniva realizzato con licenza Edilizia n. 14095/70, rilasciata dal Comune di Latina e successiva autorizzazione n. 28764/71, nonché licenza edilizia in variante n. 29153 del 26/01/1972, il tutto a nome della Società “--- Omissis --- con sede in Latina ”;
- Che a seguito di frazionamento dei locali interrati, è stata presentata presso il Comune di Latina domanda per il rilascio della concessione in sanatoria in data 10/03/1986 al prot. llo N° 2639, progressivo n. 0393272012 (informazione desunta dall'atto di acquisto a rogito notaio Vincenzo Pistilli del 23/10/1989, rep. 18906).

OSSERVAZIONI

Alla luce di quanto verificato presso gli uffici Tecnici Comunali, dei sopralluoghi effettuati presso lo stabile, nonché dalle informazioni desunte dai titoli di provenienza di cui sopra descritti, lo scrivente rileva ad oggi quanto segue:

- Premesso che il sottoscritto in data 04/03/2020 (istanza protocollata in data 05/03/2020 al n. 27297) faceva esplicita richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Latina, ai fini del controllo preventivo e verifica di tutto lo stato

documentale dei vari fascicoli edilizi in cui ricade l'unità in oggetto, nonché la visione anche dell'istanza di condono edilizio già nominata precedentemente (rif. prot.llo 2639/86),

- che al momento dell'accesso agli atti avvenuto il giorno 30/04/2020, gli uffici comunali **non riuscivano a reperire il fascicolo della pratica di condono edilizio richiesta secondo quanto riportato nell'atto di compravendita sopra descritto, nonché in riferimento ai protocolli desunti dall'istanza di condono allegata sempre all'atto di compravendita e per i quali il sottoscritto ha richiesto copia presso l'archivio Notarile di Latina (la copia conforme risulta essere munita di timbri di ingresso presso la Segreteria Generale del Comune di Latina con data del 10/03/1986), al fine di documentare allo stesso Ufficio tecnico Comunale l'esistenza dell'istanza di condono.** (tra l'altro quest'ultimo fascicolo documentale è necessario e fondamentale a ricostruire l'ultimo stato autorizzativo dell'unità immobiliare).

In ogni caso, si reperiva copia conforme della domanda di condono la quale all'interno presentava solamente la consegna di un bollettino postale quale pagamento dell'oblazione in misura pari a L. 225.000 (rif. bollettino postale del 19/02/1986), nonché una dichiarazione di atto notorio con la quale si dichiarava l'avvenuta costruzione di una scala di collegamento tra i due piani avvenuta già nell'anno 1979 e per la quale si presume l'avvenuta fusione dei locali al piano terra e piano seminterrato in unica unità.

Nel riscontro della domanda di sanatoria, oltre a quanto descritto non viene riportata nessun'altra specifica opera realizzata. Per quanto riguarda la definizione della stessa, si precisa che Il Comune di Latina non ha reperito quanto richiesto e pertanto non si è potuto riscontrare se l'istanza di condono è stata poi successivamente integrata con altra documentazione tecnica (es. progetto architettonico delle opere eseguite) e quant'altro occorrente. Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, si ritiene opportuno ai fini della valutazione economica finale, ipotizzare la situazione più sfavorevole (istanza di condono da definire

completamente), computando quindi tutti gli oneri tecnici ed eventuali oneri concessori propri di questa condizione. Si rileva altresì che l'iter attualmente da definire, in virtù di quanto possibile riscontrare dalla documentazione e dalle dichiarazioni non presenterebbe elementi ostativi al rilascio del titolo a sanatoria. Tanto considerato, in assenza di elementi significativi di ragguaglio, si stimano forfettariamente in complessive € 15.000,00 il carico per la definizione della pratica.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE:

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare e dopo un attento esame di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene immobile, di seguito si riporta la procedura di stima – Metodo Comparativo ritenuta più adeguata al caso che ci occupa:

- Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, caratteristiche simili.

STIMA PER COMPARAZIONE:

Considerazioni generali

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni (ultimi dati risalenti a Febbraio 2020), concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Latina , Comune di Latina, Via Sabaudia, si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso negozio-magazzino, variabile in una forbice così individuata:

Negozi: €.650,00/Mq - €.950,00/Mq

Magazzini: €.450,00/Mq - €.650,00/Mq

Ciò posto si osserva che a seguito della prolungata emergenza sanitaria, il mercato immobiliare ha subito una drastica contrazione della richiesta sia residenziale che commerciale, ed attualmente l'offerta è di gran lunga superiore alla domanda. I dati

delle vendite reperibili presso gli operatori del settore, oramai riguardano un mercato pre-emergenza sanitaria, ragion per cui, tenendo in considerazione le peculiarità inerenti sia per lo stato di manutenzione, sia delle soluzioni costruttive e tecnologiche, si dovrà valutare per la struttura in esame un valore medio unitario decurtato del 20%, riferito alla superficie coperta complessiva. Per queste ultime il valore unitario “arrotondato per difetto” da attribuire alla superficie, risulterebbe in definitiva pari a :

Negozi: €. 520,00/Mq ;

Magazzini: €. 360,00/Mq;

Si ha pertanto:

Negozio

€ /mq 520,00 x mq 187.00 = € 97.240,00

Si arrotonda in €. 97.000,00

Magazzino + zona a soppalco

€ /mq 360,00 x mq (311.00 + 31.00) = € 123.120,00

Si arrotonda in € 123.000,00

a detrarre le spese per definizione istanza di condono: € 15.000,00

Attualmente l'Immobilie ha un valore commerciale complessivo di € 205.000,00

La vendita dovrà avvenire in un unico lotto

CONCLUSIONI:

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

ALLEGATI:

Allegato 1: Stralcio Aerofotogrammetrico (inquadramento google maps)

Allegato 2: Visure ipotecarie, copie atti di provenienza

Allegato 3: Visura catastali, Stralcio Mappa Catastale, planimetria catastale unità

Allegato 4: Planimetria rilievo metrico dello stato attuale

Allegato 5: Copia istanza di Condonò (L.47/85), presentata presso il comune di Latina

Allegato 6: Rilievo Fotografico dello stato di fatto

Latina 24/08/2020

Il C.T.U

Geom. Ivan Attanasio

