



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 634/2021 LUCIDI snc di LUCIDI PIETRO & SABRINA

ed in proprio

LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA

G.D. Dott. Francesco COTTONE

Curatore Rag. Salvatore VITTOZZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Comune di Fondi (LT) – Via Spiridione Semenzato n. 287



Consulente Tecnico

Dott. Arch. Roberto Lancia

SOMMARIO

<i>1. Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
<i>2. Ubicazione e identificazione dell'immobile oggetto di stima</i>	<i>pag. 3</i>
<i>3. Posizione catastale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>4. Ispezione ipo-catastale</i>	<i>pag. 4</i>
<i>5. Conformità Urbanistica</i>	<i>pag. 4</i>
<i>6 Commercialità delle costruzioni</i>	<i>pag. 5</i>
<i>7. Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile</i>	<i>pag. 5</i>
<i>7.1 Criteri di stima/Ricerca di mercato e determinazione del valore di stima</i>	<i>pag. 5</i>

1. Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Lancia con studio in Roma, Via Achille Loria n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al numero 8223 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, ricevuto l'incarico da parte del Curatore Fallimentare Rag. Salvatore Vittozzi, redige, dopo avere eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed accertato la consistenza e lo stato dei luoghi, la seguente relazione di stima.

Si rappresenta preliminarmente che il sottoscritto è stato chiamato dal Curatore per il solo aggiornamento dei valori immobiliari all'attualità.

Per la regolarità urbanistica e per l'indagine ipo-catastale, sono state riportate integralmente le risultanze indicate dal precedente CTU Ing. Giuseppe Capobianco.

Il sottoscritto si è limitato esclusivamente all'indagine catastale, prelevando visure e planimetria presso l'Agenzia delle Entrate, recandosi poi presso l'immobile in oggetto, per verificarne la consistenza e lo stato dei luoghi. Nella circostanza sono state scattate le opportune fotografie.

2. Ubicazione e identificazione dell'immobile oggetto di stima

Oggetto di stima è un villino posto all'interno del "Villaggio Columbus", ubicato quest'ultimo nel Comune di Fondi (LT), più precisamente nell'area prevalentemente a destinazione rurale, compresa tra il Comune di Terracina e quello di Fondi. Nello specifico il complesso residenziale affaccia sul lago di Fondi.

Il villaggio è caratterizzato esclusivamente da villini con un solo piano fuori terra e tutti con area annessa scoperta. Il residence dispone di minimarket, bar, 3 piscine, 2 campi da tennis, oltre il servizio di guardiania. (v. *all. n. [2]*)

VILLINO

La struttura portante è in ferro, pannelli prefabbricati o tavolato in legno ne caratterizzano le tamponature esterne. La copertura a tetto spiovente ha due falde con tegole. Internamente il villino è composto da un soggiorno, una piccola cucina, un bagno, tre piccole stanze da letto.

Il secondo bagno indicato sulla planimetria catastale attualmente è dismesso ed usato come ripostiglio. Nella corte esterna sono presenti due piccoli locali indipendenti utilizzabili come deposito attrezzi o cantina, oltre una tettoia in legno.

Pessimo lo stato complessivo del villino, in particolare le tamponature prospettiche presentano fenomeni di degrado dovuto ad infiltrazioni di acqua. Anche l'interno necessita di una sostanziale ristrutturazione edilizia. (v. *all. n. [3]*)

3. Posizione catastale

La visura intesta la proprietà ½ LUCIDI PIETRO; ½ LUCIDI SABRINA. (v. all. n. [4])

VISURA STORICA CATASTALE											
Ubicazione	Piano	Int.	Foglio	Part. IIa	Sub.	z.c.	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
Villino	T.		76	281	2 1		A/3	2	5,5 vani	Totale: 68 mq Totale escluse aree esterne 61 mq	Euro 312,46

4. Ispezione ipo-catastale (Ing. Giuseppe Capobianco)

L'intestazione attuale ai Signori Lucidi Pietro proprietà per ½ e Lucidi Sabrina proprietà per ½, deriva dai seguenti atti:

- atto 12/12/1990 Pubblico Ufficiale Pisapia R sede Terracina, rep n. 93479, registrato U.R. Latina al n. 6298 in data 27/12/1990, cedente OPPO Giovanni acquistato in proprietà da Lallo Ida ½ e Lucidi Luigi ½;

- in data 08/11/2001 per successione [REDACTED]

- in data 24/02/2002 per successione [REDACTED] l'intestazione della proprietà prendeva l'attuale intestazione Lucidi Pietro ½ e Lucidi Sabrina ½.

5. Conformità Urbanistica (Ing. Giuseppe Capobianco)

Il fabbricato, di natura abusiva, è stato costruito nel dicembre 1973, così come risulta nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegata alla documentazione della domanda di sanatoria, presentata dal precedente proprietario in data 27/02/1986. Tutti gli importi dovuti sono stati versati.

L'area ricade nelle zone agricole del piano regolatore generale di Fondi soggetta a vincolo idrogeologico.

Seppur circoscritto, il villaggio Columbus è escluso dal Parco Naturale Regionale dei Monti Ausoni e Lago di Fondi, istituito nel dicembre 2008. L'area è parte di quelle protette SIC (Sito di Interesse Comunitario) e ZPS (Zone di Protezione Speciale) del Lazio.

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 47/1985, il rilascio della sanatoria è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo.

6. Commerciabilità delle costruzioni (Ing. Giuseppe Capobianco)

È possibile vendere immobili con istanze di condono non ancora definite, allegando copia della domanda di sanatoria protocollata dal Comune e delle ricevute di pagamento dell'oblazione, in attesa del parere richiesto all'Ente tutore del vincolo.

L'acquisizione dell'immobile è comprensiva sia di tutti i diritti, obblighi, divieti, servitù attive e passive citati nell'atto di provenienza del 12/12/1990 notaio Raffaello Pisapia, rep. n.93479, racc.18979, compresa l'accettazione del regolamento di condominio del "Villaggio Columbus" e dell'Associazione Sportiva Columbus.

7. Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile

La superficie commerciale del villino, verificata in loco, è di Mq. 58,00, oltre mq. 10 di locali cantine annesse e mq 122 di area scoperta.

7.1 Criteri di stima – Ricerca di mercato e determinazione del valore di stima

Determinata la superficie commerciale, si è proceduto con la ricerca dei valori di mercato attribuiti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Metodo A) alla provincia di Latina – Comune di Fondi, e dalla comparazione con immobili simili o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti. (Metodo B)

Metodo A: Nel primo semestre 2025 per la microzona catastale 2 – codice di zona R1 – Extraurbana/ZONA AGRICOLA, il valore degli immobili con destinazione villini oscillano da un min. di €/mq 800 a un max. di €/mq 1.150. (v. *all. n. [6]*)

Metodo B: Le indagini svolte presso le agenzie immobiliari non hanno evidenziato vendite per beni simili nella zona, alcune risultanze sono state reperite direttamente all'interno del comprensorio, che non si distanziano da quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate. Dalla comparazione tra i valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quelli rilevati dalla compravendita di immobili simili, si determina il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Calcolo del valore di mercato - stima effettuata al 2025		Min.	Max.	Valore Medio
Valore min. e max listino OMI 1° semestre 2025		800	1.150	€ 975,00
Valore min. e max per indagine di mercato 2025		800	1.100	€ 950,00
Villino Via S. Semenzato n. 287 FONDI	a) Valore medio di mercato di zona per la compravendita:		€	€ 900,00
	b) Superficie commerciale appartamento mq. 58,00:		mq	58,00
	c) Superficie commerciale cantine (mq. 10,00 x 35%) =		mq	3,50
	d) Superficie commerciale giardino (mq. 122 x 15%) =		mq	18,30
	e) Totale superficie commerciale		Mq	79,80

	f) Valore commerciale (a x e)		€ 71.820,00
	g) Coefficiente riduttivo (condizioni pessime) (€ 76.608,00 x 25%) =	%	€ 17.955,00
	h) Valore Commerciale (f – g)	Tot	<u>€ 53.865,00</u>

7. Conclusioni

Ritendo di aver compiutamente risposto alle richieste del Curatore, si trasmette la presente relazione composta da sette pagine, oltre gli allegati.

Roma, 25 novembre 2025

Il Tecnico
(Arch. Roberto Lancia)

ALLEGATI

All. N. 1 Ubicazione

All. N. 2 Planimetria catastale villino

All. N. 3 Planimetria catastale negozio

All. N. 4 Visura storica catastale villino

All. N. 5 Valori Osservatorio valori immobiliari Agenzia delle Entrate

All. N. 6 Rilievo fotografico