

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento N°118/2017: [REDACTED]

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO CINA**

**CURATORE: AVV. LORELLA GASBARRONE**

**PERIZIA C.T.U.**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati**

**Esperto incaricato**

**Ing. Antonio Giona**

**Via Migliara 47 n° 454**

**0401 6 Sabaudia (LT)**

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N° 118/2017 :** [REDACTED]  
[REDACTED]



## PREMESSA

Il curatore Avv. Lorella Gasbarrone nominava il sottoscritto Ing. Antonio Giona di Sabaudia esperto per la stima e l'individuazione dei beni, immobili e mobili, di proprietà della società fallita nonché dei soci ed affidava al sottoscritto il seguente

### INCARICO

Ispezionati i luoghi e letti gli atti, determini l'esperto quanto segue:

- *effettui una completa descrizione dei beni, con esatta indicazione della loro ubicazione (luogo, via e civico);*
- *accerti le condizioni dei beni;*
- *accerti l'utilizzazione e liceità ai fini urbanistici con l'indicazione delle concessioni edilizie,*
- *acquisisca la documentazione catastale e individui i pesi e vincoli esistenti;*
- *acquisisca le planimetrie relative agli immobili oggetto di stima;*
- *effettui una stima del valore di mercato e del valore di realizzo in condizioni di vendita.*

Dopo aver esaminato la documentazione ricevuta dal curatore, il sottoscritto ha proceduto ad eseguire i sopralluoghi per verificare la consistenza dei beni oggetto di fallimento, nonché a praticare le opportune indagini di natura urbanistica, catastale e individuare i pesi e vincoli esistenti.

Per meglio esprimere un giusto giudizio di stima, che di seguito si riporta in questa relazione tecnico-estimativa, il sottoscritto ha suddiviso i beni in lotti come di seguito rappresentato.

**LOTTO N°1 costituito da: beni immobili - A1 ( fabbricato sito in Via Esino n°2 Aprilia LT )**

[REDACTED]

**LOTTO N°2 costituito da: beni immobili - A2 ( fabbricato sito in Via Genio Civile n°8 Aprilia LT)**

**- Terreno sito in Via del Genio Civile Aprilia LT al F.122  
particella n°795;**

**LOTTO N°3 costituito da: beni immobili - A3 (Abitazione in Via delle Margherite n° 53 LT)**

[REDACTED]

[REDACTED]



## RELAZIONE DEI BENI

### LOTTO N°1

**Beni immobili A1)** - Trattasi di fabbricato unifamiliare composta da piano terra e sottotetto sito in Via Esino n°2 Aprilia LT (cfr allegato fotografico A)

### DATI CATASTALI

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia come segue:

- Foglio 136 ;
- mappale n°384 Via Esino n°2 piano T e 1° cat.7 cl.2 consistenza vani 10 RC. €1.110,38;

### CONFINI

L'immobile in oggetto confina (secondo la mappa del N.C.E.U.) da nord in senso orario con il mappale n° 379, a seguire con il mappale n° 380 ad est, e mappale n° 385 e n°387 a sud e per chiudere con n° 389 nord-ovest.

### PROPRIETA'

Esso risulta di piena proprietà (quota 1/1) della [REDACTED]

### CONDIZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato a tipologia villino, con terreno circostante adibito ad area cortilizia di pertinenza della superficie di mq. 1.660, esso si sviluppa su n° 2 livelli (piano terra e sottotetto) collegati da una scala interna realizzata interamente in legno, oltre al locale garage e deposito (accessorio indiretto).

- **Abitazione con piano terra** è costituito da:

- n°3 camere da letto più camera matrimoniale con annesso bagno;
- sala, cucina, n° 2 w.c. n°1 bagno, un locale lavanderia, un locale caldaia, per una superficie utile di **mq. 200,16**;

- **Il piano sottotetto** invece risulta costituito da:

- un unico ambiente con copertura a falde avente altezza massima mt. 2,80 al centro ed ai lati mt. 0,87 e mt. 0,89, ricopre una superficie utile lorda di **mq.116,70**,, con annesso terrazzo, della superficie di mq. 38,42, ragguagliata (a superficie abitale del 10%), pari a mq.3,84 per un totale di **mq.120,54**;

- **locale accessorio** costituito da:

garage con annesso w.c. più locale deposito, esso occupa una superficie utile lorda di mq. 57,33, ragguagliata del 35% a superficie abitabile quale accessorio indiretto, pari a **mq. 20,06**.

Il tutto per una superficie commerciale pari a :

- abitazione piano terra =.....mq.200,16
- abitazione piano sottotetto più terrazzo.....mq.120,54





- garage.....mq. 20,06

**per un totale di mq. 340,76**

Le finiture interne sono caratterizzate da: pavimento in ceramica finto cotto. pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi esterni con persiane e finestre in alluminio con vetro camera, impianto elettrico completo, impianto di riscaldamento con piastre radianti in alluminio, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica e box doccia.

Esternamente le pareti sono in cortina con cornicioni e marcapiani rifiniti con intonaco tinteggiato, copertura a falde con manto di copertura in tegole.

Allo stato attuale la parte dell'immobile riguardante la zona abitativa piano terra e primo, si presenta in discreto stato manutentivo, anche se in alcune parti si evidenzia la presenza di muffe dovute ad infiltrazione d'acqua proveniente dalla falda di copertura; mentre per quanto attiene il locale accessorio ( garage catastalmente unito all'abitazione con tettoia in ferro) risulta realizzato in struttura prefabbricata di cemento, con pilastri e pareti in pannelli prefabbricati in c.a.v., copertura in piano, finestre in ferro, il suo stato manutentivo risulta alquanto precario ed in totale stato di abbandono, il tetto in piano presenta la sola orditura delle putrelle in ferro, è privo del manto di copertura, il tutto lascia presumere il non utilizzo dello stesso alla destinazione d'uso iniziale. Tale situazione induce il sottoscritto a redigere una valutazione del giusto prezzo di mercato (di questa porzione di unità immobiliare) secondo il criterio del recupero di volumetria esistente pari a (mq.57,40 xh/2.50 ) = mc. 143,50.

#### **PROVENIENZA**

L'immobile risulta pervenuto alla [REDACTED] per averlo acquistato dalla sig.ra [REDACTED] in data 09/05/2007 giusto atto di compravendita notaio Valente Vincenzo di Latina rep. n°143616

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli autorizzativi: (cfr allegato 1)

Permesso di Costruire in Sanatoria n°102/07 a seguito delle seguenti istanze di condono:

- istanza di condono L.47/85 prot. n°4233/86 presentata a nome della [REDACTED]
- istanza di condono L.47/85 prot. n°4232/86 presentata a nome di [REDACTED]
- Istanza di condono L.326/03 prot. n°28953 presentata a nome di [REDACTED]

#### **ACCESSIBILITA'**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Aprilia alla via Esino, (traversa di via GENIO CIVILE) esso viene a collocarsi in zona prettamente agricola e distante della città , viene a collocarsi all'interno di una pseudo-lottizzazione per la presenza delle numerose edificazioni presenti, facilmente raggiungibile con automezzi privati tramite la S.R. 148, ma con difficoltà con mezzi pubblici.

Vista la sua ubicazione si giudica l'accessibilità discreta.

#### **CERTIFICAZIONE ANERGETICA E AGIBILITA'**

L'unità immobiliare è priva di richiesta di agibilità e di certificazione energetica.



## LOTTO N°2

**Beni immobili: A2)-** Fabbricato adibito ad abitazione con annessa area cortilizia e pertinenza del tipo indiretta, il tutto composto da solo piano terra e sito in via Genio Civile n°8 Aprilia LT, (cfr allegato fotografico A)

- Terreno agricolo in Aprilia Via del Genio Civile.

## DATI CATASTALI

**Il fabbricato** è censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia come segue:

- Foglio 122;

- mappale n° 399 cat.A/4 c.2 consistenza vani 5 RC €. 258,23.

**Il terreno** è censito al N.C.T del Comune di Aprilia al foglio 122 particella n°795 , vigneto cl.3 superficie are 71.17 R.D. €.119,46 e R.A. €.56,97

## CONFINI

Il fabbricato in oggetto confina (secondo la mappa del N.C.E.U.) da nord in senso orario con lotto di terreno individuato alla particella n° 49 ad est, con via Genio Civile a sud, con fabbricato avente il mappale n° 540 ad ovest e per chiudere con altra particella di terreno distinta col n°795 a nord, mentre il terreno confina a nord con il mappale n°796, ad est più mappali 997-527-397-396802-801-393-392-391, a sud con il fabbricato di cui sopra (mappale 399) ed infine ad ovest con terreno di cui alla particella n°794.

## PROPRIETA'

Entrambi gli immobili (fabbricato e terreno) risultano in comproprietà, e per le stesse quote, dei seguenti sigg.

1) [REDACTED] proprietaria per 1/6;

2) [REDACTED] proprietario per 1/6;

3) [REDACTED] proprietaria per 1/6;

4) [REDACTED] proprietà per 1/6;

5) [REDACTED] proprietà per 2/6.

## CONDIZIONE DEI BENI

### *Fabbricato*

Trattasi di fabbricato costituito da solo piano terra, con copertura a terrazzo non praticabile con area cortilizia circostante per tre lati di circa mq.470, realizzato in aderenza ad altra proprietà, ricopre una superficie lorda di mq.102,46, presenta struttura portante in muratura realizzata con blocchi di tufo calcareo e tramezzature interne in laterizio, distaccato da esso c'è la presenza di un corpo accessorio (tra l'altro non legittimato) formato da due piccoli vani allo stato di rudere della superficie lorda di mq.7,77 con copertura a unica falda per un'altezza media di mt 1,45, forse aventi destinazioni d'uso all'origine pollaio-porcile. Al momento del sopralluogo il tutto versa in



uno stato di totale abbandono, privo di infissi esterni ed interni, si ravvisa solo la porta d'ingresso in legno per altro ammalorata, i vani finestre sono tamponati con blocchi di tufo a secco; all'esterno solo il prospetto su via del Genio Civile risulta intonacato, gli altri sono allo stato di grezzo. La parte interna versa in uno strato rovinoso, priva di tutti i servizi igienici-sanitari, di riscaldamento, elettrico, senza porte, intonaci tutti putrefatti da muffe e in alcune parti mancanti. Il tutto porta il sottoscritto a non poter esprimere il giusto prezzo di mercato del bene secondo il libero mercato di compravendita se non in termini del valore di mercato per recupero della volumetria esistente equivalente a:

- **abitazione** mq.102,46 x h/3,20 = .....mc. 327,87

- **locale accessorio** mq. 7,77 x h/media 1,45 =..... mc .11,20

**per un totale di mc. 339,07.**

### Terreno

Il terreno, confinante per un lato al fabbricato di cui sopra, della superficie di are 71.17 ha forma rettangolare con il lato più corto di circa mt.14, di natura pianeggiante con destinazione urbanistica "**terreno agricolo**" (cfr *Allegato 2 CDU*); vista la sua conformazione (rettangolo stretto e lungo) si ha motivo di ritenere che mal si addice alla coltivazione, soprattutto per la movimentazione dei mezzi agricoli, caratteristiche queste che rendono il bene poco appetibile nel libero mercato di compravendita, catastalmente è censito con qualità *vigneto di terza classe*, ma al momento del sopralluogo risulta incolto, privo dell'impianto a vigneto e privo di ogni coltivazione

### PROVENIENZA

Gli immobili (*fabbricato e terreno di cui al lotto n2*) sono pervenuti ai comproprietari per effetto della successione in morte del loro genitore e coniuge [REDACTED] giusta denuncia n°655 del 05/04/2012.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza a sanatoria L.47/85 prot.n°9278 del 30/09/1986 e rilasciata concessione n°159/2012 del 25/05/2012 a favore degli intestatari sopra riportati (cfr *allego 3*).

Rispetto alle opere realizzate si segnala la seguente difformità.

- area cortilizia di maggiore estensione ;
- il locale accessorio indiretto insistente sull'area cortilizia non risulta legittimato, accertato che trattasi di un vetusto manufatto, sicuramente edificato in concomitanza dell'abitazione, ma non rappresentato nel progetto a sanatoria per cui non è sanabile.

### ACCESSIBILITA'

Gli immobili oggetto di stima (fabbricato e terreno) sono ubicati in Comune di Aprilia alla via GENIO CIVILE, con accesso diretto dalla stessa, essi vengono a collocarsi in zona distante dalla città ed all'interno di una pseudo-lottizzazione, vista la presenza di numerose costruzioni, sono facilmente raggiungibili con automezzi privati tramite la S.R. 148, ma con più difficoltà con mezzi pubblici.

Vista l'ubicazione si giudica l'accessibilità agli stessi discreta.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED AGIBILITA'**

L'immobile risulta privo di certificazione energetica e di agibilità.

#### **LOTTO N°3**

#### **Beni immobili : A3) porzione di fabbricato**

Trattasi di un appartamento sito in una palazzina in zona centrale di Aprilia, posto al piano primo ed ubicato in VIA DELLE MARGHERITE n° 53 (cfr allegato fotografico A).

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Aprilia come segue:

- Foglio 47;
- mappale n° 158 sub 4 cat.A/3 cl.1 consistenza vani 6,5 P.I°. RC €. 288,70.

#### **CONFINI**

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro urbano della città di Aprilia si affaccia direttamente sulla Via delle Margherite e confina per gli altri tre lati con area di pertinenza del fabbricato quale distacco da altre costruzioni.

#### **PROPRIETA'**

l'immobile risulta in comproprietà ai seguenti sigg.

- 1) [REDACTED] proprietaria per 1/12;
- 2) [REDACTED] proprietario per 1/12;
- 3) [REDACTED] proprietaria per 1/12;
- 4) [REDACTED] proprietà per 1/12;
- 5) [REDACTED] proprietà per 8/12.

#### **CONDIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un appartamento posto al piano primo con affaccio su via delle Margherite, l'intero edificio si sviluppa su n°3 piani fuori terra (collegati da scala interna rivestita in marmo con ringhiera in ferro senza ascensore), l'edificio appare di recente ristrutturazione con facciate esterne pitturate.

L'immobile, oggetto di stima, ha una superficie lorda complessiva di mq. 128,40 circa, ed è costituito da cucina, bagno, w.c. soggiorno e n°2 camere da letto, ripostiglio, ingresso, salotto e n°1 balcone della superficie di mq. 4,62 (ragguagliata del 25% paria a mq.1,16) per un totale di n° 6,5 vani catastali e superficie commerciale totale pari a mq.129,56. Le finiture interne sono



caratterizzate da pavimento e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiate, camere da letto con pareti rivestite in carta da parati, porte interne in legno, finestre in legno con avvolgibili in p.v.c. , porta d'ingresso in legno, impianto elettrico funzionante, impianto di riscaldamento autonomo. bagni rivestiti in piastrelle di ceramica completi di water, bidet, lavabo vasca. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in buono stato di conservazione ed è attualmente occupato.

#### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto ai comproprietari per effetto della successione in morte del loro genitore e coniuge ██████████ giusta denuncia n°655 del 05/04/2012.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato sulla base del seguente titolo autorizzativo:

- Licenza di costruzione edile in data 01 /08/1962 per modifica e ampliamento al progetto approvato con verbale n°50 del 30/10/1953 (*cf. allegato 4*).

Rispetto alle opere autorizzate si segnala la seguente difformità:

- diversa distribuzione spazi interni., che può essere legittimato con CILA a sanatoria

#### **ACCESSIBILITA'**

Come sopra rappresentato l'immobile ha accesso diretto su Via Delle Margherite, per cui si giudica l'accessibilità ottima.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED AGIBILITA'**

L'immobile risulta privo di certificazione energetica ed agibilità.





### **CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI (LOTTI 1.2.3. fabbricati e terreno)**

La stima è stata eseguita tenendo conto il procrastinarsi della crisi economica, che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori di mercato dei fabbricati.

Il criterio di stima utilizzato è quello *sintetico-comparativo*, che consiste nel raffronto tra l'immobile oggetto di stima con altri aventi simili caratteristiche (costruttive, di destinazione, di ubicazione e vetustà), recentemente compravenduti nelle rispettive località in oggetto, nonché nelle zone limitrofe.

Il calcolo delle superfici è stato effettuato considerando la superficie lorda per le abitazioni, e con il ragguglio del 25% della superficie lorda per le pertinenze accessorie, quali balconi e verande e 35% il garage.

La verifica dei valori di mercato correnti è stata eseguita con l'ausilio di informazioni derivanti da fonti del tipo:



- **indirette** quali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) , reperite dall'Agenzia del Territorio per la zona oggetto di stima;

- **dirette** costituite dalle agenzie immobiliari operanti nel piazza di Aprilia.

L'agenzia del Territorio per il Comune di Aprilia riferito al periodo della presente stima, riporta per le zone interessate dagli immobili oggetto di perizia le seguenti quotazioni:

• per la zona **Via delle Margherite** (centro storico),

- abitazioni del tipo civile un prezzo di mercato riferito al mq. compreso tra €1.350,00 per abitazioni con stato manutentivo discreto e di vetusta edificazione ed €. 1.650,00 per abitazioni con buono stato manutentivo e di recente realizzazione;

• per la zona periferica su via **Genio Civile e Via Osino**,

- abitazioni tipo villino un prezzo di mercato riferito al mq. compreso tra €.1.150,00 per villino con buono stato manutentivo ed €.1.600,00 per villino in ottimo stato manutentivo e di recente costruzione.

- nulla riportano per abitazioni allo stato di rudere con recupero di volumetria per cui il sottoscritto ritiene opportuno valutare il prezzo al mc. (prendendo in considerazione il costo di costruzione per abitazione del tipo economico in €/mq 300,00) in euro/mq 300,00 : mq/3,00.= €/mc.100,00.

- terreno agricolo e area cortilizia in €/mq. 2,00

Alla luce di quanto descritto per i singoli immobili, circa la vetustà, lo stato manutentivo, la disponibilità e l'ubicazione si può ritenere congruo il prezzo di mercato in: - -

- **€. 1.400,00/mq** per l'appartamento in Via Delle Margherite;

- **€. 1.150,00/mq** per l'abitazione in Via Osino, traversa di Via Genio Civile;

- **€. 100,00/mc** (recupero volumetria esistente) per l'abitazione in via Genio Civile e attinenza di Via Osino (garage);

- **€ 2,00/mq** per il terreno agricolo e l'area cortilizia.

Per quanto attiene il mercato dell'edilizia di tipo residenziale, nelle zone del Comune di Aprilia, le fonti **dirette costituite** dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio per beni simili , specificano un mercato stazionario a motivo della pregressa crisi del settore immobiliare.

• per la zona **Via delle Margherite** (centro storico),

- per immobili simili il mercato ha espresso i valori unitari compreso tra €1.000,00/mq e €1.500,00/mq la forbice dei valori scaturisce dallo stato manutentivo del bene)

• per la zona periferica su via **Genio Civile e Via Osino**,

- per immobili simili (tipo villino) il mercato ha espresso i valori unitari compresi tra €1.100,00/mq ed €.1.500,00/mq ;

- per terreno agricolo ed area cortilizia il valore unitario a mq. in €.2,00.





I valori unitari più alti, sono rappresentati dal mercato in zona per edifici nuovi e in ottimo stato di conservazione, mentre quelli più bassi riguardano immobili edificati già da tempo ed in condizione manutentiva buono.

- **Per le abitazioni allo stato di rudere** con recupero di volumetria, esse non esprimono alcuna quotazione, per cui il sottoscritto ritiene opportuno prendere come riferimento il costo di costruzione per abitazione del tipo economico espresso in €/mq 300,00, rapporto al metro cubo si ottiene: €/mq.300,00 : mc/3,00.= €/mc.100,00.

Alla luce di quanto descritto per i singoli immobili, circa la vetustà, lo stato manutentivo, la disponibilità e l'ubicazione si può ritenere congruo il prezzo di mercato in:

- €1.300,00/mq per l'abitazione in via delle Margherite;

- €1.450,00/mq per l'abitazione in via Osino.

- €100,00/mc (recupero volumetria esistente) per l'abitazione e attinenza di Via Genio Civile lotto n°2 nonché attinenza via Osino lotto n°1;

- €2,00/mq per il terreno agricolo di cui al lotto n°2 ed area cortilizia;

Alla luce di quanto rappresentato per i singoli immobili, circa la vetustà, lo stato manutentivo, la disponibilità e l'ubicazione si può ritenere congruo il prezzo scaturito dalla media dei valori ricavati dalle fonti dirette ed indirette:

Visto quanto descritto per i singoli immobili, circa la vetustà, lo stato manutentivo, la disponibilità e l'ubicazione si può ritenere congruo il prezzo di mercato scaturito dalla media dei valori ricavati dalle fonti dirette e indirette:

1) **€1.300,00mq** per l'abitazione in via Esino lotto n°1 :  $(\text{€/mq} \frac{1.150,00+1.450,00}{2}) = \text{€}1.300,00/\text{mq}$

2) **€ 100,00/mc** (recupero volumetria esistente) per l'abitazione e attinenza di Via Genio Civile lotto n°2 e attinenza all'abitazione in via Osino Lotto n°1;

3) **€ 2,00/mq** per il terreno agricolo di cui al lotto n°2 ed aree cortilizie dei lotti n°2 n°1;

4) **€ 1.350,00/mq** per l'abitazione in Via Delle Margherite lotto n°3 :  $(\text{€} \cdot \text{mq} \frac{1.400,00+1.300,00}{2}) = \text{€}1.350,00/\text{mq}$ .



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI E QUOTA IMPUTABILE AL FALLIMENTO**

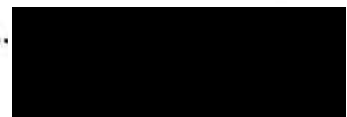
**LOTTO n°1**

**BENI IMMOBILI ( A1 -abitazione in via Osino)**

superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale	Prezzo unitario di mercato	Valore
Abitazione (piano terra+ sottotetto) Mq. 320,70	1	Mq.320,70	€/mq 1.300,00	€.416.910.00
Garage mc.143,50	1	mc 143,50	€/mc 100,00	€. 14.350,00
Area cortilizia mq.1.660	1	Mq. 1.660	€/mq. 2,00	€. 3.320,00

**Sommano €. 434.580,00**

**BENI MOBILI ( B1- mobili e arredo).....**



**Quota imputabile 1/1 .....Euro.442.180,00**





**LOTTO n°2****BENI IMMOBILI (A2 -abitazione e terreno agricolo in via Genio civile)**

Come spora rappresentato per tale immobile il suo valore viene valutato in termine di recupero della cubatura esistente, per cui avremo:

cubatura	Prezzo unitario di mercato	valore
mc. 339,07	€/mc. 100,00	€. 33.907,00
Area cortilizia mq. 470	€/mq.2,00	€. 940,00
Terreno agricolo mq.7.117	€/mq.2,00	€. 14.234,00

**Sommano €.** 49.081,00

Quota imputabile (1/6 [redacted] + 1/6 [redacted] = 2/6)

€. 49.081,00 : 2/6 = .....€. 16.360,33

**LOTTO n°3****BENI IMMOBILI (A3 -abitazione in via delle Margherite n°53)**

Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale	Prezzo unitario di mercato	Valore
Abitazione mq. 128,40	1	Mq. 128,40	€/mq. 1.350,00	€.173.340,00
Balcone Mq. 4,62	0,25	Mq . 1,16	€/mq. 1.350	€. 1.566,00

**Sommano €.** 174.906,00

**BENI MOBILI (B2 mobili e arredo).....** [redacted]

Quota imputabile (1/12 [redacted] + 1/12 [redacted] = 2/12)

€. 178.206,00 : 2/12 = .....€. 29.701,00

## VERIFICA DELLA DISPONIBILITA' DEI BENI

Le ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Latina relativamente alla sussistenza di eventuali atti amministrativi, quali contratti di locazione e/o comodato a carico degli immobili oggetto di fallimento, hanno dato esito negativo, per cui gli stessi si intendono disponibili, precisando che :

- l'immobile in via delle Margherite è abitata dalla [REDACTED] in qualità di comproprietari per la quota di 1/12 ciascuno;

- l'immobile in via Esino è abitata dalla [REDACTED] in qualità di proprietaria per la quota 1/1;

- l'immobile in via Genio Civile è disabitato in quanto in stato di rudere.

## D) COSTI RELATIVI ALLE CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DI AGIBILITA'

Il sottoscritto rappresenta che i certificati di **agibilità** possono essere rilasciati solo per gli immobili oggetto di occupazione (abitazione in Via delle Margherite ed in via Esino) , mentre per l'immobile sito in Via del Genio Civile (in stato rovinoso) esso è da ritenersi inagibile.

L'onorario professionale per la redazione della SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) ammontano ad **euro 900,00** per singola unità immobiliare.

Per la redazione del certificato della SCA necessitano le dichiarazioni di conformità degli impianti (termoidraulico ed elettrico); quantificazione che può ammontare ad **euro 500,00** per ogni singola unità nell'ipotesi che gli impianti siano realizzati secondo la normativa vigente , mentre nell'ipotesi di difformità necessita (*riferito all'impianto elettrico*) l'adeguamento del quadro elettrico che può stimarsi in **euro 800,00** per singola unità immobiliare.

Per quanto attiene il costo per la redazione della certificazione energetica (che può certificarsi solo per le unità abitative complete di impianto termico) e riferito alle abitazioni di Via delle Margherite e di Via Esino, viene stimato in **euro 500,00** per ogni singola unità abitativa.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

**Allegati :** • **Rilievo fotografico - A (beni immobili - fabbricati e terreno)**

[REDACTED]

- **Titoli autorizzativi e di legittimazione fabbricati (cfr allegati 1 -2- 3)**
- **Certificato di destinazione urbanistica (cfr allegato 4)**
- **Ispezioni ipotecarie (cfr allegato 5)**
- **visure catastali ( cfr allegato 6)**

Sabaudia 01/04/2019

il perito

Ing. Antonio Giona

