

TRIBUNALE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO:

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Fall.to n. 88/15

Parte Seconda

“Edificio A ed Edificio B”

GIUDICE DELEGATO

Dott. Francesco CINA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it
CURATORE

Dott. Lorenzo PALMERINI

TECNICO STIMATORE

Ing. Enrico FERRACCI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

Stima degli immobili acquisiti al fallimento

[REDACTED]

Fall.to n° 88/2015

Parte Seconda

“Edificio A ed Edificio B”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) PREMESSA

A seguito di istanza presentata in data 16/11/2015 dal Curatore del fallimento in oggetto, Dott. Lorenzo Palmerini, il G.D. Dott. Francesco Cina, con provvedimento del 11/01/2016, nominava quale stimatore il sottoscritto Ing. Enrico Ferracci, con studio in Latina - Viale Italia n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il n. A 1688.

Dell'intero compendio immobiliare assunto al fallimento in epigrafe, la presente relazione di stima prende in esame i due edifici, denominati “**Edificio A**” ed “**Edificio B**”, complementari all'”Edificio C”, già oggetto della prima relazione di stima, ed anch'essi ricompresi nel complesso edilizio composto da tre edifici che, similari per tipologia e caratteristiche costruttive, moderatamente differenti nella distribuzione interna, ubicati in Sermoneta Scalo (LT), località Pontenuovo, Via dell'Irto, sono costituiti da appartamenti, locali accessori e pertinenze.

Gli edifici oggetto della presente relazione, “**Edificio A**” ed “**Edificio B**”, sono censiti al Catasto del Comune di Sermoneta con le specifiche più avanti precisate, di proprietà [REDACTED] con sede [REDACTED]

B) SOPRALLUOGHI, RILIEVI E RICERCHE DATI

Nelle date del 25/01/2016, 08/03/2016, 10/05/2016, 16/05/2016, 10/06/2016, 13/06/2016 e 15/07/2016 il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto del presente elaborato per dare corso alle operazioni peritali e redigere la

seconda parte della relazione di stima, a completamento delle attività tecniche riconducibili al complesso edilizio costituito dai tre fabbricati ubicati in Sermoneta, loc. Pontenuovo, Via dell'Irto, di cui fanno parte i due edifici denominati **“Edificio A”** ed **“Edificio B”** oggetto della presente relazione.

Durante i sopralluoghi sopracitati si sono ispezionati i vari immobili, effettuando rilievi tipologici, dimensionali e fotografici, onde consentire una corretta valutazione dei beni sulla base delle loro specifiche e, particolarmente per gli appartamenti, della superficie dei vari ambienti, della loro destinazione d'uso, del livello delle finiture presenti e dello stato di conservazione generale.

Si è, inoltre, proceduto a tutti gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Sermoneta, dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei RR.II. di Latina, nonché ad effettuare accurate indagini per reperire dati unitari relativi al costo di costruzione e, per quanto possibile, ai prezzi di compravendita o locazione per immobili con destinazioni d'uso simili e/o di analoghe caratteristiche costruttive.

C) INDAGINE IPO-CATASTALE

In esito ai quesiti posti dal Curatore Dott. Lorenzo Palmerini, così come autorizzati dal Giudice Delegato Dott. Cina, indicati nel quesito posto al sottoscritto CTU con gli identificativi d.ii. e d.iii. si fa esplicito riferimento agli elaborati di cui all'All. 2 (v. all. 2.a - 2.b - 2.c).

D) RISPOSTE AI QUESITI

Per una più agevole ed ordinata esposizione descrittiva e documentale riferita ai beni immobili acquisiti al Fallimento, inseriti nei due edifici denominati **“Edificio A”** ed **“Edificio B”**, si fornisce di seguito risposta puntuale ai singoli quesiti avanzati dal Giudice Delegato, enumerandoli con i medesimi indici indicativi (*d.i.*, *d.ii.*, etc).

----O----

1. Immobili “Edificio A” ed “Edificio B”



d.i. - “eseguire le visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali identificativi”.

- Gli immobili oggetto della presente stima sono attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Sermoneta e sono localizzati in parte nella palazzina denominata “Edificio A” ed in parte nella palazzina denominata “Edificio B”; i relativi riferimenti catastali sono riportati nella tabella che segue:

Edificio	Unità immobiliare	Piano	Catastale
A	Appartamento int. 1	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 2
A	Appartamento int. 2	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 3
A	Appartamento int. 3	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 4
A	Appartamento int. 4	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 5
A	Appartamento int. 5	Primo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 6
A	Appartamento int. 6	Primo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 7
A	Appartamento int. 7	Primo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 8
A	Appartamento int. 8	Primo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 9
A	Appartamento int. 9	Secondo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 10
A	Appartamento int. 10	Secondo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 11
A	Appartamento int. 11	Secondo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 12
A	Appartamento int. 12	Secondo	Fg. 23 P.IIa 650 sub 13
A	Appartamento int. 13	Attico	Fg. 23 P.IIa 650 sub 14
A	Appartamento int. 14	Attico	Fg. 23 P.IIa 650 sub 15
A	Appartamento int. 15	Attico	Fg. 23 P.IIa 650 sub 16
A	Appartamento int. 16	Attico	Fg. 23 P.IIa 650 sub 17
A	Garage 1	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 20
A	Garage 2	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 21
A	Garage 3	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 22
A	Garage 4	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 25
A	Garage 5	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 26
A	Garage 6	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 27
A	Garage 7	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 28
A	Garage 8	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 29
A	Garage 9	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 30

A	Garage 10	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 31
A	Garage 11	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 34
A	Garage 12	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 35
A	Garage 13	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 36
A	Cantina 1	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 23
A	Cantina 2	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 24
A	Cantina 3	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 32
A	Cantina 4	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 650 sub 33
B	Appartamento int. 1	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 2
B	Appartamento int. 2	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 3
B	Appartamento int. 3	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 4
B	Appartamento int. 4	Rialzato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 5
B	Appartamento int. 5	Primo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 6
B	Appartamento int. 6	Primo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 7
B	Appartamento int. 7	Primo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 8
B	Appartamento int. 8	Primo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 9
B	Appartamento int. 9	Secondo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 10
B	Appartamento int. 10	Secondo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 11
B	Appartamento int. 11	Secondo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 12
B	Appartamento int. 12	Secondo	Fg. 23 P.IIa 649 sub 13
B	Appartamento int. 13	Attico	Fg. 23 P.IIa 649 sub 14
B	Appartamento int. 14	Attico	Fg. 23 P.IIa 649 sub 15
B	Garage 1	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 18
B	Garage 2	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 19
B	Garage 3	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 20
B	Garage 4	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 23
B	Garage 5	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 24
B	Garage 6	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 25
B	Garage 7	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 26
B	Garage 8	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 27
B	Garage 9	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 28
B	Garage 10	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 29
B	Garage 11	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 32
B	Garage 12	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 33
B	Garage 13	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 34
B	Cantina 1	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 21
B	Cantina 2	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 22
B	Cantina 3	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 30
B	Cantina 4	Seminterrato	Fg. 23 P.IIa 649 sub 31

Nell'All. 3, sono accluse le visure aggiornate degli immobili eseguite presso l'Ufficio dell'Agenda del Territorio con gli attuali identificativi.



d.iv - *“acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica”.*

- Si allegano le mappe censuarie dei singoli immobili che individuano correttamente i beni oggetto di stima (v. All. 4), nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni su cui insistono i tre fabbricati, “A”, “B” e “C”, rilasciato dall'Amministrazione Comunale in data 10/06/2016 prot. n. 6506 (v. All. 5).

d.v. - *“descrivere gli immobili indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)”.*

- Trattasi di una serie di immobili per civile abitazione, locali accessori e pertinenze, ubicati all'interno di due delle tre palazzine che, denominate “Edificio A” ed “Edificio B”, sorgono su un lotto di terreno di estensione complessiva pari a circa 4.737 mq, ubicato nel Comune di Sermoneta, in Via Dell'Irto snc, loc. Pontenuovo, Sermoneta Scalo (v. All. 6 - Planimetria e Aerofoto). Questa località, come la limitrofa loc. Carrara, ha avuto negli ultimi anni un notevole sviluppo urbanistico e demografico dovuto all'approvazione dei piani urbanistici che hanno consentito la crescita



e lo sviluppo di un insediamento non solo abitativo ma anche di tipo commerciale e terziario.

Un tale sviluppo, anche rapido rispetto all'usuale crescita di analoghi insediamenti, è dovuto in gran parte alla vicinanza della Stazione Ferroviaria di Latina che indiscutibilmente fornisce, ai numerosi lavoratori pendolari per/da Roma, una soluzione abitativa più economica e logisticamente preferibile rispetto ad analoghi insediamenti ubicati nella periferia romana.

I due edifici, “**Edificio A**” ed “**Edificio B**”, sono stati edificati dalla ditta individuale [REDACTED] titolare della pratica edilizia, in forza dei vari titoli rilasciati dall'Amministrazione Comunale a partire dal 2010, nell'ambito del medesimo intervento edilizio che ha portato alla costruzione anche del fabbricato denominato “Edificio C”.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico dei titoli edificatori intestati alla ditta:

- P.C. n. 46 del 02/12/2010;
- P.C. n. 14 del 27/05/2011;
- P.C. in variante n. 15 del 25/05/2012;
- D.I.A. del 22/05/2014 in variante ai PP.CC. nn. 14/11 e 15/12;

Con inizio lavori in data 29/07/2011 si procedeva alla realizzazione di n° 3 edifici per civili abitazioni identificati, anche sugli elaborati di progetto depositati in Comune di Sermoneta, con le lettere “A”, “B” e “C”. Compiuta e puntuale analisi dei predetti titoli edilizi verrà più innanzi fornita, al punto *d.viii*, nella relativa sezione: “*Situazione Urbanistica e Edilizia*”.

I due fabbricati oggetto della presente relazione di stima, denominati “Edificio A” ed “Edificio B”, non ancora ultimati, sono costituiti rispettivamente da:

- “Edificio A”: n. 16 appartamenti, distribuiti ai quattro piano fuori terra, vari locali accessori al piano seminterrato (13 garage e 4 cantine), ove è altresì ubicato un locale tecnico
- “Edificio B”: n. 14 appartamenti, distribuiti ai quattro piano fuori terra, vari locali accessori al piano seminterrato (13 garage e 4 cantine), ove è altresì ubicato un locale tecnico.

Qui di seguito le caratteristiche costruttive associate ai due edifici in parola che, come rappresentato in premessa, risultano essere simili per tipologia e caratteristiche costruttive, differenziandosi solo per gli aspetti distributivi.

Le strutture portanti sono state realizzate in cemento armato gettato in opera e sono formate da travi, pilastri e solai, questi ultimi del tipo in latero-cemento dello spessore di (24+6 cm) ed interasse 50 cm.

Al piano seminterrato è stato realizzato un muro di contenimento del terreno in c.a. in corrispondenza dei lati perimetrali non interessati dall'accesso all'autorimessa.

Le tamponature esterne, in gran parte rifinite con mattoni da cortina e marmo ed in corrispondenza del vano scala con intonaco civile e tinteggiatura, sono del tipo a cassa vuota, formate da blocchi in laterizio, strato di intercapedine d'aria e pannelli idonei alla coibentazione termica, il tutto per uno spessore minimo di circa S=30 cm.

Le tramezzature dei divisori interni sono costituite da blocchi forati in laterizio a 6 fori S=8/10 cm, mentre le partiture fra alloggi e fra

alloggi e scale sono realizzate con muratura a cassetta S=20/25 cm, sempre con pannelli isolanti interposti.

I prospetti sono caratterizzati dai parapetti dei balconi disposti a nastro, che cingono gran parte del volume del fabbricato, rivestiti da lastre di travertino montate verticalmente; caratteristici sono anche alcuni inserti in travertino che delimitano la cornice superiore delle finestre.

Le superfici interne sono intonacate con intonaco premiscelato e tinteggiate con pittura lavabile.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle tipo gres-ceramicato con caratteristiche di alta resistenza; in travertino sono invece rifinite le scale interne ed esterne a servizio dello stabile.

Gli infissi esterni sono in PVC effetto legno con vetrocamera; le tapparelle, anch'esse in PVC, sono governabili elettricamente; gli infissi interni sono tamburati in legno compensato con maniglie in ottone. Inoltre diverse unità immobiliari sono prive di portoni d'ingresso che, ove presenti, hanno finiture superficiali in legno, simili alle porte interne, e risultano di tipo blindato.

I due edifici oggetto della presente relazione di stima, “**Edificio A**” ed “**Edificio B**”, come preannunciato, risultano attualmente incompleti, risultando incomplete od ineseguite opere civili ed impiantistiche associate alle singole unità immobiliari, alle parti comuni ed alle aree di sistemazione esterna.

Tra le opere civili ineseguite si segnalano:

le reti principali di collegamento dell'intero edificio ai servizi del gas e della rete idrica; la rampa di accesso al locale seminterrato, unitamente alla viabilità di ingresso allo stesso; le rampe per disabili

per il superamento delle barriere architettoniche; gli infissi dei locali comuni ed i portoni di ingresso al fabbricato, sia della scala condominiale sia del piano autorimessa (tra questi ultimi anche i portoni tagliafuoco per la compartimentazione antincendio). Inoltre risultano ineseguite: la pavimentazione galleggiante della copertura ed il relativo battiscopa; il muro di cinta a confine con il lotto retrostante, le opere di sistemazione esterna (pavimentazione marciapiedi, divisioni interne, innaffiamento, alberature etc.) e le opere in ferro delle recinzioni e dei cancelli di accesso.

Incompiute sono anche le opere di urbanizzazione a servizio del complesso, tra queste: l'intero sistema di viabilità carrabile esterna di accesso al lotto, la relativa illuminazione pubblica, cavidotti, cavi ed infrastrutture di allaccio alla rete elettrica esterna dell'intero complesso edilizio; i collettori fognari principali di allaccio alla rete urbana; le reti di raccolta delle acque bianche e caditoie di scolo delle acque meteoriche.

Incomplete sono invece le seguenti opere: la rete interna di raccolta dei reflui, l'impianto di trattamento e riutilizzo delle acque meteoriche e le tinteggiature esterne ed interne.

Di seguito, in relazione ai vari impianti a servizio dello stabile e delle singole unità immobiliari, si è invece provveduto a riportare una sintetica descrizione degli stessi unitamente al loro stato di completezza.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico condominiale risulta incompleto e privo del quadro elettrico generale e dei quadri elettrici delle parti comuni, ove mancano anche i coperchi di alcune scatole di derivazione. Sprovvisi

di quadri elettrici sono anche diversi appartamenti ove, invece, sono stati posati gran parte dei corrugati e parte dei cavi elettrici. Da ultimo al piano seminterrato non è stato realizzato l'impianto elettrico, rilevandosi altresì la mancata installazione dei vari contatori di zona e condominiali, previsti da progetto in un locale all'uopo dedicato ove attualmente giungono solo i corrugati.

Impianto termico ed idrico sanitario

L'impianto termico, del tipo autonomo per ogni appartamento, risulta sprovvisto delle caldaie, dei radiatori e dei termostati di zona, mentre completa è la rete di distribuzione interna dell'impianto di ciascuna unità. Si rileva inoltre la predisposizione degli impianti di condizionamento, previsti del tipo "a split", a servizio delle abitazioni. Infine l'impianto idrico sanitario non è attualmente assistito dall'autoclave.

Impianto fotovoltaico e solare termico

L'edificio, così come prescritto negli elaborati allegati ai P.d.C. ed alla D.I.A., ed in ossequio alla L.R. n. 6/08, dovrebbe essere dotato di impianti di produzione elettrica ed acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili, rispettivamente fotovoltaico e solare termico. Detti impianti, con moduli di generazione previsti in copertura e quadri elettrici nel locale tecnico al seminterrato, non risultano realizzati, rilevandosi per gli stessi la sola posa in opera di alcune tubazioni e corrugati, il cui passaggio avviene attraverso appositi cavedi interni.

Impianto ascensore

L'edificio non è attualmente dotato di un impianto ascensore né, per l'installazione dello stesso, sono state montate le apparecchiature di sollevamento ed i collegamenti elettrici necessari; è presente il solo

vano interno in c.a., con sbarco ai piani, a partire dal locale autorimessa fino al quarto ed ultimo piano.

Impianto antenne, TV e fonia

Per detti impianti è stata effettuata esclusivamente la predisposizione impiantistica avendo rinvenuto, solo in alcuni appartamenti, i terminali videocitofonici.

--- o ---

Una descrizione più puntuale dei singoli immobili oggetto di stima è riportata nelle schede tecniche allegate alla presente relazione (v. *All. 1*) che riportano in dettaglio le caratteristiche metriche e di finitura dei singoli alloggi, dalle quali è possibile desumere un minore, seppur lieve, grado di completezza rispetto a quelli presenti nell'edificio "C".

Nelle schede, inoltre, sono indicati i dati relativi a:

- ubicazione (Comune, località, n° civico, scala, piano), caratteristiche costruttive e di finitura, superfici nette e lorde, dati catastali.

d.vi. - "verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità".

- In questa sede e per ogni immobile si è verificata la corrispondenza fra le planimetrie catastali, depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio - Servizi catastali, e lo stato dei luoghi rinvenuto nel corso dei sopralluoghi. Gli esiti del confronto

sono indicati nelle note delle schede tecniche allegate alla presente relazione (v. *All. 1*).



d.vii. - “procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività potranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi”.

- Non si sono riscontrate evidenti difformità tra lo stato dei luoghi di ogni singolo immobile e la sua rappresentazione catastale, salvo lievi differenze riguardanti l’allineamento di due balconi al piano rialzato e limitate differenze di posizionamento di singoli tramezzi e/o infissi di alcuni appartamenti; non si è pertanto proceduto ad alcuna correzione e/o variazione catastale, eventuale attività, quest’ultima, da eseguire successivamente all’esito di un aggiornamento della pratica edilizia che riguardi esclusivamente quegli immobili non puntualmente rappresentati.

Unica rettifica necessaria riguarderà la categoria catastale di n. 4 locali cantine erroneamente classificati “C6” da correggere in “C2” per ogni edificio (Ed. “A” e Ed. “B”).

d.viii. - “individuare l’utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

- **Situazione Urbanistica ed Edilizia**

L’area su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione di stima, e più in generale l’intero complesso edilizio costituito dalle tre palazzine, “A”, “B”, “C”, è ubicata fuori dal centro abitato



collinare di Sermoneta, e precisamente in località Pontenuovo, in Sermoneta Scalo. Lo strumento urbanistico attualmente vigente è la Variante al PRG del Comune di Sermoneta approvata con Deliberazione della Regione Lazio n. 4553 del 03/08/1983.

Detti immobili, secondo le prescrizioni generali derivanti dall'approvazione della predetta Variante al P.R.G., ricadono su di un'area ricompresa nella Zona Urbanistica "C2 - *Espansione estensiva*", così come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 10/06/2016 prot. n. 6506 (v. *All. 5*).

La destinazione d'uso e l'utilizzazione degli immobili dell'intero complesso da stimare (Ed. A/B/C) è congruente con quella consentita dal P.R.G. del Comune di Sermoneta, approvata con Deliberazione della Regione Lazio n. 4553 del 03/08/1983, che disciplina urbanisticamente le aree su cui sono stati edificati gli immobili stessi.

L'intero lotto di edificazione, attualmente censito in Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Latina - Territorio - Servizi Catastali, al Foglio n. 23, p.lle 648-649-650-651, di estensione totale pari a mq 4.737,00, acquisiva la volumetria edificabile complessiva di mc 8.090,00, in forza dell'Atto di Convenzione¹ stipulato, in data 04/08/2008, tra il Comune di Sermoneta e la Diocesi di Latina-Terracina-Sezze-Priverno, in seguito Diocesi (v. *All. 7*).

La succitata Convenzione assegnava alla Diocesi, a fronte della cessione volontaria al Comune di propri terreni sui quali l'A.C. ha realizzato in seguito opere di urbanizzazione, una volumetria perequativa a compensazione, unitamente al trasferimento a favore

¹ Rif: "Convenzione per l'acquisizione di aree a compensazione di volumetrie concesse ai sensi del Regolamento approvato con Delibera C.C. n. 24 del 04/08/05 e successiva integrazione del 17/12/07 delibera C.C. n. 55", atto Notaio Giuseppe Celeste in data 04/08/2008 Rep. n. 72668, trascritta in data 13/08/2008 al R.P. n. 14790 - R.G. n. 23606.

della Diocesi, di aree edificabili comunali confinanti con altri terreni di proprietà della Diocesi stessa.

La Convenzione stabiliva altresì che, ai fini edificatori, la volumetria acquisita di complessivi mc 8.090,00, tenuto conto delle cessioni e delle compensazioni volumetriche intervenute tra le parti, venisse associata al lotto di estensione pari a mq 4.737,00, lotto su cui sono stati in seguito realizzati gli edifici denominati "A", "B" e "C".

Da ultimo la Convenzione prevedeva l'obbligo, a carico del titolare del Permesso di Costruire, della realizzazione di opere di urbanizzazione, da concordare con l'A.C., afferenti le aree edificabili, previo deposito del relativo progetto esecutivo.

- Permessi di Costruire e DIA

I titoli edilizi associati al complesso residenziale, realizzato in Sermoneta Scalo, Via dell'Irto, e costituito dai più volte richiamati edifici "A", "B" e "C", venivano rilasciati dall'Amministrazione Comunale alla ditta [REDACTED], subentrata alla Diocesi in forza della cessione, a titolo di permuta, della piena proprietà del terreno su cui attualmente sorgono le tre palazzine.

La cessione ed il conseguente subentro venivano sanciti dal "Contratto di Permuta di cosa presente con cosa futura"² (v. All. 8), stipulato in data 05/11/2010, e successivo "Contratto Modificativo"³ del 30/07/2012 (v. All. 9), entrambi stipulati dal Notaio Giuseppe

² Rif: "Contratto di Permuta di cosa presente con cosa futura" stipulato tra le parti in considerazione del maggior valore, da sottoporre a conguaglio, acquisito dal [REDACTED] di [REDACTED] (L. 11/01/1990 n. 10) - Tribunale di Latina - Sezioni Unite - sentenza n. 1000/2010 del 15/11/2010 - trascritto in data 15/11/2010 al R.P. n. 17375 - R.G. n. 28275.

³ Rif: "Contratto Modificativo di Permuta di cosa presente con cosa futura" stipulato tra le parti in considerazione del maggior valore, da sottoporre a conguaglio, acquisito dal [REDACTED] di [REDACTED] (L. 11/01/1990 n. 10) - Tribunale di Latina - Sezioni Unite - sentenza n. 1000/2010 del 15/11/2010 - trascritto in data 15/11/2010 al R.P. n. 17375 - R.G. n. 28275. Rif: "Contratto Modificativo di Permuta di cosa presente con cosa futura" stipulato tra le parti in considerazione del maggior valore, da sottoporre a conguaglio, acquisito dal [REDACTED] di [REDACTED] (L. 11/01/1990 n. 10) - Tribunale di Latina - Sezioni Unite - sentenza n. 1000/2010 del 15/11/2010 - trascritto in data 15/11/2010 al R.P. n. 17375 - R.G. n. 28275. Rif: "Contratto Modificativo di Permuta di cosa presente con cosa futura" stipulato tra le parti in considerazione del maggior valore, da sottoporre a conguaglio, acquisito dal [REDACTED] di [REDACTED] (L. 11/01/1990 n. 10) - Tribunale di Latina - Sezioni Unite - sentenza n. 1000/2010 del 15/11/2010 - trascritto in data 15/11/2010 al R.P. n. 17375 - R.G. n. 28275. Rif: "Contratto Modificativo di Permuta di cosa presente con cosa futura" stipulato tra le parti in considerazione del maggior valore, da sottoporre a conguaglio, acquisito dal [REDACTED] di [REDACTED] (L. 11/01/1990 n. 10) - Tribunale di Latina - Sezioni Unite - sentenza n. 1000/2010 del 15/11/2010 - trascritto in data 15/11/2010 al R.P. n. 17375 - R.G. n. 28275.

Coppola, rubricati rispettivamente al Rep. n. 59.678 - Racc. n. 29.433
e Rep. n. 64.907 - Racc. n. 32.973.

In forza dei succitati contratti la Diocesi cedeva " ... a titolo di
permuta al Sig. [REDACTED] la piena proprietà ... del terreno
ricadente all'interno del "Piano di Lottizzazione Convenzionata" -
stralcio B, località Carrara-Pontenuovo, in zona "C2 Espansione
estensiva", esteso mq 4.737 ..." ed al contempo otteneva "... ad
egual titolo di permuta dal Sig. [REDACTED] la piena proprietà
dell'intero "Edificio C" ...", da edificarsi a cura e spese della Ditta
[REDACTED] sul terreno, della superficie di mq 1.725, originariamente
censito in C.T. del Comune di Sermoneta al foglio 23, mappale 586.

Sulla base di quanto emerso dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del
Comune di Sermoneta si riportano qui di seguito gli estremi delle
autorizzazioni rinvenute in atti ed intestate [REDACTED]

- P.C. n. 46 del 02/12/2010, relativo alla demolizione dell'originario
e fatiscente fabbricato che insisteva sull'area (v. *All. 10*);
- P.C. n. 14 del 27/05/2011⁴, relativo alla costruzione di n. 3 edifici
residenziali denominati "Edificio A", "Edificio B" e "Edificio C",
ciascuno costituito da dodici appartamenti, distribuiti in tre piani
fuori terra, dodici cantine al piano torrino ed altrettanti garage al
piano seminterrato. In archivio comunale detto titolo non è stato
rinvenuto in originale; si è pertanto provveduto ad acquisirne una
copia dalla documentazione della Ditta fallita (v. *All. 11*); con la
Direzione dei Lavori affidata all'Ing. [REDACTED] ai lavori
veniva dato inizio in data 29/07/2011.

⁴ Il P.C. erroneamente riporta la data del 27/11/11. Infatti la comunicazione municipale del
rilascio del titolo riporta la data del 27/05/11 e la dichiarazione di inizio lavori, assunta in
atti prot. 6783 del 02/08/11, comunica la data del 29/07/11.

- P.C. n. 15 del 25/05/2012, variante in corso d'opera al P.C. n. 14/2011, relativo all'ampliamento delle superfici residenziali delle palazzine, a seguito del cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 13/2009, dei locali al piano torrino originariamente destinati a cantine. In seguito a detta variante si autorizzava la realizzazione di ulteriori quattro appartamenti per edificio, per un numero complessivo di sedici appartamenti per fabbricato. Anche il presente titolo non è stato rinvenuto in originale in atti del comune, si è pertanto provveduto ad acquisirne copia dalla documentazione della Ditta fallita (v. *All. 12*).
- D.I.A. del 22/05/2014 (Prot. n. 4836/14), in variante ai PP.CC. nn. 14/11 e 15/12, presentata per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la riduzione del numero di alloggi del solo Edificio B, a seguito della fusione, da n. 4 a n. 2, degli appartamenti ubicati all'ultimo piano. Detta D.I.A. veniva in seguito integrata e sostituita in data 09/09/2014 (Prot. n. 8119/14), a seguito della richiesta d'integrazioni del 23/07/2014, Prot. n. 6932/14, inviata dall'U.T. comunale alla società richiedente.

Si rileva che la validità della succitata D.I.A. integrativa, in seguito all'istruttoria eseguita dall'U.T. comunale, come riportato nella nota assunta al Prot. n. 8585 del 22/09/2014 (v. *All. 13*), veniva subordinata alla corresponsione degli oneri concessori aggiuntivi (per il ricalcolo complessivo su quanto dovuto) ed al pagamento di una sanzione di € 1.500,00 a carico della ditta richiedente (per anticipato avvio dei lavori). La nota dell'U.T. comunale provvedeva altresì ad esplicitare e distinguere, per ciascun fabbricato, i rispettivi oneri concessori differenziati per: "Costo di

costruzione”, “Oneri di urbanizzazione primaria” ed “Oneri di urbanizzazione secondaria”. I titoli edilizi sono stati rilasciati tutti a titolo *oneroso*. Con riferimento alla succitata nota comunale del 22/09/2014, qui di seguito si riporta la ripartizione delle somme calcolate dall’U.T. dovute alla data del 22/09/2014, distinte per

edificio:

Edificio A

- a) € 15.296,62 (costo di costruzione)
 - b) € 4.056,37 (oneri urbanizzazione primaria)
 - c) € 4.941,92 (oneri urbanizzazione secondaria)
- Tot. € 24.294,91

Edificio B

- a) € 20.671,62 (costo di costruzione)
 - b) € 4.056,37 (oneri urbanizzazione primaria)
 - c) € 4.941,92 (oneri urbanizzazione secondaria)
- Tot. € 29.669,91

Edificio C

- a) € 15.209,62 (costo di costruzione)
 - b) € 4.056,37 (oneri urbanizzazione primaria)
 - c) € 4.941,92 (oneri urbanizzazione secondaria)
- Tot. € 24.207,91

Nel corso dell’ultimo accesso agli atti depositati in Comune si è riscontrato il recente pagamento delle predette somme eseguito dalla Diocesi di Latina, Terracina, Sezze, Priverno.

A seguito dei colloqui intercorsi con l’U.T. del Comune di Sermoneta, e dall’analisi della documentazione tecnico-amministrativa depositata in atti dell’A.C., si è riscontrata quindi la necessità di regolarizzare le procedure già in essere e successivamente avviare la realizzazione delle opere di

completamento mediante un rinnovo della pratica edilizia. A tal proposito corre l'obbligo di segnalare che si è riscontrato in sede di sopralluogo, che attualmente gli scarichi delle acque nere e delle acque meteoriche a servizio dei tre fabbricati (A, B, C) recapitano per mezzo di autonomo collegamento fognario nel collettore ubicato su strada di P.P.E. (lato nord del lotto), anziché su via dell'Irto; tale circostanza, in difformità a quanto rappresentato nell'ultima D.I.A., nonché nell'originario progetto assentito con P.C. n. 14/2011, ha necessità di essere regolarizzata attraverso una istanza di "Autorizzazione allo scarico" opportunamente supportata da un'analisi dello stato di fatto e da una verifica idraulica che dimostri la capacità dell'asta fognaria esistente di sopportare il sopravvenuto carico idraulico dei tre edifici. All'esito di tale verifica, se positiva si avrà la conferma di compatibilità e la conseguente autorizzazione definitiva all'allaccio; se negativa sarà necessario riorganizzare la rete delle acque bianche e nere realizzata all'interno dei lotti in conformità ai progetti depositati, con l'ulteriore onere di realizzare i collettori principali all'interno del lotto ed in corrispondenza delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, fino al collegamento con la rete comunale esistente su Via dell'Irto.

A conclusione, per la regolarizzazione delle procedure pregresse:

- è indispensabile provvedere a regolarizzare, mediante idonea istanza di "Autorizzazione allo scarico" la regimazione delle acque di scarico e meteoriche provenienti dai tre fabbricati;
- è necessario inoltre ottemperare a quanto disposto dall'art. 8 della Convenzione stipulata tra Comune di Sermoneta e la Diocesi, Rep. n. 72.668 del 04/08/2008, che prevede l'obbligo,

a carico del titolare del Permesso di Costruire, della realizzazione di opere di urbanizzazione, da concordare con l'A.C., ed afferenti le aree edificabili, con deposito del relativo progetto esecutivo.

Peraltro, con particolare riguardo a quest'ultimo aspetto, si sottolinea che nella stessa Convenzione si fa esplicito riferimento all'obbligo, prima della consegna delle opere medesime, e previo collaudo delle stesse, di redigere un verbale sottoscritto dal "RUP del Comune" che ne accerti la perfetta esecuzione ed agibilità; tale prescrizione, unitamente al previsto obbligo di consegna all'A.C., lascia chiaramente intendere che le opere richieste, ancorché con l'onere di essere progettate ed approvate dall'A.C., sono di utilizzazione pubblica, quindi esterne al lotto su cui sorge l'intero intervento edilizio costituito dalle tre palazzine (Ed. A, B e C). Si ritiene quindi che tali opere di urbanizzazione quantomeno dovranno interessare l'accesso carrabile ai lotti edificati, accesso attualmente non realizzato e che a tutt'oggi dovrebbe realizzarsi su area di altra proprietà, a destinazione urbanistica "Zona F1 - Attrezzature di interesse comune, viabilità e parcheggi del vigente P.R.G. (v. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla Convenzione).

Del resto anche l'ultima DIA del 09/09/14 - Prot. 8119/14 evidenzia esplicitamente la viabilità di accesso agli edifici da realizzare su area privata di altra proprietà (Diocesi di Latina, Terracina, Sezze, Priverno).

Da ultimo non si sottovaluta l'importanza di questa prescrizione il cui mancato rispetto, secondo la Convenzione stipulata - Rep. n. 72.668

del 04/08/2008, "... comporta l'inefficacia dei permessi a costruire rilasciati ...".



- Autorizzazioni Sismiche - Collaudi

- **“Edificio A” ed “Edificio B”**

- Attestazione di avvenuto deposito del progetto per autorizzazione a costruire all'Area Genio Civile di Latina, riferita all'“**Edificio A**”, rilasciata in data 29/06/2009 con posizione n. 14904/NS del 16/06/2009.
- Attestazione di avvenuto deposito del progetto per autorizzazione a costruire all'Area Genio Civile di Latina, riferita all'“**Edificio B**”, rilasciata in data 29/06/2009 con posizione n. 14902/NS del 16/06/2009.
- Lavori iniziati in data 08/08/2011.
- Deposito della Denuncia Lavori e Presentazione allo S.U.E. del Comune di Sermoneta del Progetto in Variante in data 16/03/2012 prot. n. 2478; progetto riunificativo dei tre fabbricati in un'unica pratica sismica.
- Attestazione di avvenuto deposito del progetto in Variante per autorizzazione a costruire all'Area Genio Civile di Latina rilasciata in data 26/03/2012 prot. n. 132469, posizione n. 14906/I.
- Lavori ultimati in data 20/09/2012.
- Deposito della Relazione a Strutture Ultimate allo S.U.E. del Comune di Sermoneta in data 23/10/2012 prot. n. 9639.
- Deposito del Certificato di Collaudo Statico allo S.U.E. del Comune di Sermoneta in data 19/12/2012 prot. n. 11662.



d.ix. - *“valutare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi”.*

- I due organismi edilizi denominati negli elaborati progettuali **“Edificio A”** ed **“Edificio B”**, nel complesso risultano conformi alla DIA del 22/05/2014, integrata in data 09/09/2014 (Prot. n. 8119/14), presentata in variante ai PP.CC. nn. 14/11 e 15/12.

Si ribadisce quanto dianzi riportato al precedente punto d.v. circa l'incompletezza di alcune opere civili, impiantistiche e di sistemazione esterna, senza sottacere la necessità di completare l'iter tecnico-amministrativo di cui si è fatto cenno al punto d.viii.; tutto quanto precede è condizione necessaria per la richiesta del Certificato di Agibilità, richiesta non ancora presente in atti.

d.x. - *“predisporre, nel caso gli immobili ne siano sprovvisti, l'attestato di prestazione energetica”.*

- Si allegano alla presente relazione gli Attestati di Prestazione Energetica di tutti gli immobili inseriti negli edifici **“A”** e **“B”** oggetto della presente stima (v. *All. 14*), rilevandosi che gli immobili, come previsto dalla normativa vigente, benché privi di impianto, risultano certificabili secondo le modalità previste dal D.M.

26/06/2016 (paragrafo 5.1 - tabella 12); una volta terminati i lavori di completamento sarà necessaria l'emissione di un nuovo APE.



d.xi. - *“valutare la convenienza a vendere i beni in uno o più lotti”.*

- I due edifici oggetto della presente relazione di stima, **“Edificio A”** ed **“Edificio B”**, si differenziano essenzialmente per un diverso numero di unità abitative che li compongono, circostanza questa scaturita dalla fusione, da n. 4 a n. 2, degli appartamenti ubicati all'ultimo piano dell'“Edificio B”. Conseguentemente, come rappresentato nella D.I.A. del 22/05/2014, integrata in data 09/09/2014, i due edifici, denominati “Edificio A” ed “Edificio B”, ospitano rispettivamente n. 16 e n. 14 appartamenti.

Ciascun edificio è altresì costituito da vari locali accessori presenti al piano seminterrato, precisamente n. 13 garage (box auto) e n. 4 cantine.

E' inoltre opportuno rilevare che nella composizione dei lotti di vendita è stato osservato l'originario accorpamento dei beni (appartamento + accessori) riportato nei contratti preliminari di vendita intercorsi tra il fallito ed i vari soggetti promissari. Quanto invece agli immobili non oggetto di un preliminare di vendita, per una loro migliore valorizzazione, si è ritenuto opportuno accorpare gli stessi a destinazione abitativa con i restanti locali accessori al piano seminterrato, locali accessori che altrimenti, se presi singolarmente, non avrebbero la stessa appetibilità nella valutazione estimativa.



Dalle suddette considerazioni sono pertanto scaturiti i lotti così come di seguito riportati nell'elenco.



LOTTO	PAL.	PIANO	INT.	DATI CATASTALI	UNITA' IMMOBILIARE
1	A	Rialzato+S.I.	1	Foglio 23, P.lla 650, sub 2 e sub 22	Appartamento con area esterna.+ garage
2	A	Rialzato+S.I.	2	Foglio 23, P.lla 650, sub 3 e sub 28	Appartamento con area esterna + garage
3	A	Rialzato+S.I.	3	Foglio 23, P.lla 650, sub 4 e sub 20	Appartamento con area esterna + garage
4	A	Rialzato+S.I.	4	Foglio 23, P.lla 650, sub 5, sub 36 e sub 23	Appartamento con area esterna + garage + cantina
5	A	1+S.I.	5	Foglio 23, P.lla 650, sub 6 e sub 29	Appartamento + garage
6	A	1+S.I.	6	Foglio 23, P.lla 650, sub 7 e sub 27	Appartamento + garage
7	A	1+S.I.	7	Foglio 23, P.lla 650, sub 8 e sub 35	Appartamento + garage
8	A	1+S.I.	8	Foglio 23, P.lla 650, sub 9 e sub 21	Appartamento + garage
9	A	2+S.I.	9	Foglio 23, P.lla 650, sub 10 e sub 26	Appartamento + garage
10	A	2+S.I.	10	Foglio 23, P.lla 650, sub 11, sub 30 e sub 32	Appartamento + garage + cantina
11	A	2+S.I.	11	Foglio 23, P.lla 650, sub 12 e sub 31	Appartamento + garage
12	A	2+S.I.	12	Foglio 23, P.lla 650, sub 13 e sub 34	Appartamento + garage
13	A	3+S.I.	13	Foglio 23, P.lla 650, sub 14	Appartamento attico
14	A	3+S.I.	14	Foglio 23, P.lla 650, sub 15, sub 24 e sub 25	Appartamento attico + garage + cantina
15	A	3+S.I.	15	Foglio 23, P.lla 650, sub 16 e sub 33	Appartamento attico + cantina
16	A	3+S.I.	16	Foglio 23, P.lla 650, sub 17	Appartamento attico
17	B	Rialzato+S.I.	1	Foglio 23, P.lla 649, sub 2 e sub 20	Appartamento con area esterna.+ garage
18	B	Rialzato+S.I.	2	Foglio 23, P.lla 649, sub 3	Appartamento con area esterna
19	B	Rialzato+S.I.	3	Foglio 23, P.lla 649, sub 4 e sub 25	Appartamento con area esterna + garage
20	B	Rialzato+S.I.	4	Foglio 23, P.lla 649, sub 5 e sub 28	Appartamento con area esterna + garage
21	B	1+S.I.	5	Foglio 23, P.lla 649, sub 6, sub 18 e sub 30	Appartamento + garage + cantina
22	B	1+S.I.	6	Foglio 23, P.lla 649, sub 7, sub 24 e sub 22	Appartamento + garage + cantina
23	B	1+S.I.	7	Foglio 23, P.lla 649, sub 8 e sub 27	Appartamento + garage
24	B	1+S.I.	8	Foglio 23, P.lla 649, sub 9 e sub 29	Appartamento + garage
25	B	2+S.I.	9	Foglio 23, P.lla 649, sub 10 e sub 23	Appartamento + garage
26	B	2+S.I.	10	Foglio 23, P.lla 649, sub 11, sub 32 e sub 31	Appartamento + garage + cantina
27	B	2+S.I.	11	Foglio 23, P.lla 649, sub 12 e sub 34	Appartamento + garage
28	B	2+S.I.	12	Foglio 23, P.lla 649, sub 13 e sub 33	Appartamento + garage
29	B	3+S.I.	13	Foglio 23, P.lla 649, sub 14, sub 26 e sub 21	Appartamento attico + garage + cantina
30	B	3+S.I.	14	Foglio 23, P.lla 649, sub 15 e sub 19	Appartamento attico + garage

d.xii. - *“accertare se gli immobili attualmente di proprietà dell'impresa fallita sono liberi o occupati, acquisendo il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione (ovvero di concessione*



di godimento) e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della normativa vigente”.

- Gli immobili riconducibili ai due fabbricati denominati “**Edificio A**” ed “**Edificio B**”, oggetto della presente relazione di stima, sono attualmente liberi, né risulta in atti dell’Agenzia delle Entrate la registrazione di alcun contratto di locazione.

d.xiii. - “individuare l’esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”.

- Sui beni immobili non si sono rilevati vincoli artistici, storici od alberghieri.

d.xiv. - “accertare l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale”.

- Per i beni sottoposti a procedura, riconducibili ai due fabbricati oggetto della presente relazione, “**Edificio A**” ed “**Edificio B**”, non risulta redatto un Regolamento Condominiale né è stata rinvenuta la relativa tabella millesimale per la ripartizione delle spese.

Tuttavia, in forza del più volte richiamato “*Contratto di permuta di cosa presente con cosa futura*”, stipulato per atto Notaio G. Coppola del 05/11/2010, per l’accesso all’”Edificio C” è stata costituita idonea servitù di passaggio⁵ a carico dell’originaria P.Ila 588, in seguito frazionata, per tener conto delle aree di pertinenza degli edifici “A” e “B” (risp, P.Ile 650-649) e della viabilità interna della costituita servitù, quest’ultima assunta come “*bene comune non censibile*” ai fabbricati “A” e “B” (P.Ila 651).

⁵ Servitù trascritta in Conservatoria dei RR.II. in data 15/11/2010 R.P. 17380 - R.G. 28274.

d.xv. - "rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

- Non si sono rilevati diritti demaniali o usi civici sui beni oggetto di stima. Ad ogni buon conto si segnala che originariamente il terreno su cui attualmente sorgono i tre fabbricati "A", "B" e "C" risultava gravato da "uso civico di pascolo su terre a favore della collettività di Sermoneta"; successivamente, in data 07/12/2010, detto terreno è stato affrancato con atto a rogito del Notaio Giuseppe Coppola, Rep. n. 6000 - Racc. n. 29603 (R.P. n. 18895 del 13/12/10).

E) VALUTAZIONE

La valutazione verrà eseguita utilizzando il metodo "Sintetico- comparativo".

Metodo "Sintetico-Comparativo"

Per ottenere il valore di mercato dei beni immobili in esame si è seguito il metodo "Sintetico - comparativo". E' di tutta evidenza che le valutazioni degli immobili allo stato attuale risentono della loro incompiutezza riferita sia alla singola unità abitativa che alle pertinenze ed aree esterne comuni, così come riportato al punto d.v.. Per le ragioni appena esposte il valore unitario determinato "al finito" verrà opportunamente corretto con un coefficiente riduttivo.

Precisate le caratteristiche degli immobili, rilevata la qualità delle finiture interne ed esterne e determinata la consistenza, si può stabilire il loro più probabile valore di mercato riferito all'attualità.

Atteso lo scopo della stima, che si identifica nell'esame - da parte della curatela richiedente la stima stessa - della possibilità di vendita dell'immobile in oggetto, il criterio rispondente a tale scopo si ravvisa in quello della

determinazione del più probabile valore di mercato attraverso l'applicazione del valore medio ricavato con il metodo sintetico - comparativo.

Per la stima si terrà in opportuno ed adeguato conto:

- che le superfici considerate sono quelle comunemente definite "coperte" e cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi interni;
- del carattere e funzionalità dei locali destinati ad uso abitativo, di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca nonché degli impianti, quali risultano accennati nelle schede tecniche-descrittive allegate alla presente relazione;
- delle condizioni attuali del mercato immobiliare edilizio tenendo conto della particolare ubicazione e delle peculiari caratteristiche costruttive, distributive e di destinazione d'uso dei beni oggetto della presente stima;
- dello stato di conservazione delle rifiniture esterne ed interne, nonché degli impianti tecnologici.

Pertanto sono state effettuate accurate indagini in loco, ricerche sugli annunci economici riportati su pubblicazioni specifiche del mercato immobiliare; sono stati intervistati funzionari di alcune agenzie immobiliari della zona e professionisti operanti nei Comuni di Latina e Sermoneta. Sono stati reperiti dati unitari relativi al costo di costruzione, ai canoni di locazione per immobili con destinazione d'uso simili e di analoghe caratteristiche, ai prezzi di compravendita di edifici simili. Oltre alle indagini in loco ci si è riferiti anche alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare alla Fascia/Zona "suburbana - Via Carrara, Pontenuovo, Via dell'Irto", del Comune di Sermoneta con destinazione "Residenziale" (2° sem. 2015) - Stato conservativo: NORMALE ed i cui dati hanno costituito un valido confronto con quanto stimato.

Si precisa, anzitutto, che il parametro adottato nel metodo sintetico-comparativo qui utilizzato, è quello comunemente usato nelle contrattazioni di

mercato e che corrisponde, nel comune linguaggio, alla “superficie coperta vendibile”. Il metodo in parola viene applicato dopo un’accurata indagine intesa ad accertare valori unitari, riferiti al parametro anzidetto, in base ai quali trovansi immobili in posizioni analoghe e in condizioni simili a quelli degli immobili oggetto di stima. Detti valori, unitamente a quelli dell’archivio personale, sono stati elaborati opportunamente attribuendo ai dati di riferimento valori diversi in relazione alla destinazione d’uso e coefficienti di ragguaglio rispetto a fabbricati nuovi o comunque in ottimo stato di manutenzione contenendone, però, il valore per tener conto della incompiutezza della singola unità immobiliare e della non completa realizzazione delle sistemazioni esterne (parti comuni ed impianti) come ampiamente illustrato nei paragrafi precedenti. È stato ricavato infine un valore medio espresso in €/mq.

Così come operato per gli immobili dell’”Edificio C”, analizzati nella prima relazione di stima, anche per quelli associati ai due edifici oggetto della presente relazione, “Edificio A” ed “Edificio B”, si è partiti da un valore unitario “*al finito*” pari ad € 1.750,00/mq, stimato per immobili a destinazione abitativa ubicati nella zona di interesse; detto valore è stato poi opportunamente ridotto applicando un fattore correttivo (pari a ca. il 20% del valore nominale), per tener conto di quanto ampiamente relazionato circa il mancato completamento delle opere civili ed impiantistiche associate alla singola unità immobiliare, alle parti comuni e di sistemazione esterna, ed altresì delle opere di urbanizzazione a comune servizio dei 3 edifici (v. di punti *d.v.* e *d.viii.*) e dei costi necessari per il rinnovo della pratica edilizia e delle necessarie autorizzazioni amministrative propedeutiche all’ottenimento dell’agibilità. Inoltre, in considerazione del minore, seppur lieve, grado di completezza degli immobili dei due edifici “A” e “B” rispetto a quelli dell’edificio “C”, si è ritenuto opportuno contenere ad € 1.370,00/mq il valore unitario applicato per la stima dell’”Edificio C” (€ 1.400,00/mq).

Quanto alle diverse destinazioni rispetto a quella principale (balcone, garage e cantina) al valore unitario abitativo, come sopra determinato (€ 1.370,00/mq), è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione caratteristico di ciascuna pertinenza:

- garage: 0,50;
- cantina: 0,40;
- balconi: 0,25.

Per le aree giardinate ed i posti auto in essa ospitati si è preferito individuare un valore a corpo tenendo conto della estensione delle stesse aree:

- aree giardinate: € 7.000,00 / € 12.000,00.

----O----

Quanto sopra premesso, si passa ai computi estimali.

Immobili in Via Dell'Irto - "Edificio A" ed "Edificio B".

LOTTO 1 - "Edificio A"

Appartamento int. 1 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 3

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,70 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 76,72 mq

Superficie giardino: 76,51 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 77,70 x 1,00 = 77,70 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 76,72 x 0,25 = 19,18 mq

Sup. raggugliata: 77,70 + 19,18 = 96,88 mq

Valore appartamento: mq 96,88 x €/mq 1.370,00 = € 132.726,00

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 7.000,00

Valore totale: € 132.726,00 + € 7.000,00 = € 139.726,00

Valore Appartamento int. 1 in c.t. € 140.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 22, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 28,41, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 23,74 mq

Calcolo della superficie raggugliata:

Sup. raggugiata: $23,74 \times 0,50 = 11,90$ mq

Valore: mq 11,90 x €/mq 1.370,00 = € 16.303,00

Valore Garage 3 in c.t. **€ 16.500,00**

Valore Lotto 1: € 140.000,00 + € 16.500,00 = **€ 156.500,00**



LOTTO 2 - "Edificio A"

Appartamento int. 2 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 7

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 76,82 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 68,32 mq

Superficie giardino: 130,38 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $76,82 \times 1,00 = 76,82$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $68,32 \times 0,25 = 17,08$ mq

Sup. raggugiata: $76,82 + 17,08 = 93,90$ mq

Valore appartamento: mq 93,90 x €/mq 1.370,00 = € 128.643,00

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): **€ 11.000,00**

Valore totale: € 128.643,00 + € 11.000,00 = € 139.643,00

Valore Appartamento int. 2 in c.t. **€ 139.500,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 28, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 40,90, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 43,05 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $43,05 \times 0,50 = 21,52$ mq

Valore: mq 21,52 x €/mq 1.370,00 = € 29.482,40

Valore Garage 7 in c.t. **€ 29.500,00**

Valore Lotto 2: € 139.500,00 + € 29.500,00 = **€ 169.000,00**



LOTTO 3 - "Edificio A"

Appartamento int. 3 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 1

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 76,82 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 68,32 mq

Superficie giardino: 142,32 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $76,82 \times 1,00 = 76,82$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $68,32 \times 0,25 = 17,08$ mq

Sup. raggugliata: $76,82 + 17,08 = 93,90$ mq

Valore appartamento: mq $93,90 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \text{€ } 128.643,00$

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 12.000,00

Valore totale: € $128.643,00 + 12.000,00 = \text{€ } 140.643,00$

Valore Appartamento int. 3 in c.t. € 140.500,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 20, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 27,27, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,15 mq

Calcolo della superficie raggugliata:

Sup. raggugliata: $28,15 \times 0,50 = 14,08$ mq

Valore: mq $14,08 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \text{€ } 19.290,60$

Valore Garage 1 in c.t. € 19.500,00

Valore Lotto 3: € $140.500,00 + 19.500,00 = \text{€ } 160.000,00$

LOTTO 4 - "Edificio A"

Appartamento int. 4 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 13 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 5, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,70 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 76,72 mq

Superficie giardino: 89,00 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $77,70 \times 1,00 = 77,70$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $76,72 \times 0,25 = 19,18$ mq

Sup. raguagliata: $77,70 + 19,18 = 96,88$ mq

Valore appartamento: mq $96,88 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 132.725,60}$

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 7.000,00

Valore totale: $\text{€ } 132.725,00 + \text{€ } 7.000,00 = \underline{\text{€ } 139.725,60}$

Valore Appartamento int. 4 in c.t. € 140.000,00



b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 36, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 27,27, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,15 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $28,15 \times 0,50 = 14,08$ mq

Valore: mq $14,08 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 19.289,60}$

Valore Garage 13 in c.t. € 19.500,00

c) Cantina - Foglio 23 p.lla 650 sub 23, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $12,04 \times 0,40 = 4,82$ mq

Valore: mq $4,82 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 6.603,40}$

Valore Cantina in c.t. € 6.500,00

Valore Lotto 4: $\text{€ } 140.000,00 + \text{€ } 19.500,00 + 6.500,00 = \underline{\text{€ } 166.000,00}$

LOTTO 5 - "Edificio A"

Appartamento int. 5 + garage 8

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,82 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,05 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $77,82 \times 1,00 = 77,82$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $40,05 \times 0,25 = 10,01$ mq

Sup. raguagliata: $77,82 + 10,01 = 87,83$ mq

Valore appartamento: mq $87,83 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 120.327,10}$

Valore Appartamento int. 5 in c.t. € 120.500,00



b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 29, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 46,58, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 42,19 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $42,19 \times 0,50 = 21,10$ mq

Valore: mq 21,10 x €/mq 1.370,00 = € 28.907,00

Valore Garage 8 in c.t. € 29.000,00

Valore Lotto 5: € 120.500,00 + € 29.000,00 = € 149.500,00

LOTTO 6 - "Edificio A"

Appartamento int. 6 + garage 6

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 78,12 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 60,20 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 78,12 x 1,00 = 78,12 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 60,20 x 0,25 = 15,05 mq

Sup. raguagliata: 78,12 + 15,05 = 93,17 mq

Valore appartamento: mq 93,17 x €/mq 1.370,00 = € 127.642,90

Valore Appartamento int. 6 in c.t. € 127.500,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 27, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 46,58, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 42,19 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $42,19 \times 0,50 = 21,10$ mq

Valore: mq 21,10 x €/mq 1.370,00 = € 28.907,00

Valore Garage 6 in c.t. € 29.000,00

Valore Lotto 6: € 127.500,00 + € 29.000,00 = € 156.500,00

LOTTO 7 - "Edificio A"

Appartamento int. 7 + garage 12

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 78,12 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 60,20 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $78,12 \times 1,00 = 78,12$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $60,20 \times 0,25 = 15,05$ mq

Sup. raggugiata: $78,12 + 15,05 = 93,17$ mq

Valore appartamento: mq $93,17 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 127.642,90}}$

Valore Appartamento int. 7 in c.t. **€ 127.500,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 35, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 29,54, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 24,75 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $24,75 \times 0,50 = 12,38$ mq

Valore: mq $12,38 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 16.960,60}}$

Valore Garage 12 in c.t. **€ 17.000,00**

Valore Lotto 7: $\text{€ } 127.500,00 + \text{€ } 17.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 144.500,00}}$

LOTTO 8 - "Edificio A"

Appartamento int. 8 + garage 2

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 9, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,82 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,05 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $77,82 \times 1,00 = 77,82$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $40,05 \times 0,25 = 10,01$ mq

Sup. raggugiata: $77,82 + 10,01 = 87,83$ mq

Valore appartamento: mq $87,83 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 120.327,10}}$

Valore Appartamento int. 8 in c.t. **€ 120.500,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 26,13, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 24,76 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $24,76 \times 0,50 = 12,38$ mq

Valore: mq 12,38 x €/mq 1.370,00 = € 16.960,60

Valore Garage 2 in c.t. € 17.000,00

Valore Lotto 8: € 120.500,00 + € 17.000,00 = € 137.500,00

LOTTO 9 - "Edificio A"

Appartamento int. 9 + garage 5

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 10, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 299,55, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 66,18 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 36,49 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 66,18 x 1,00 = 66,18 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 36,49 x 0,25 = 9,12 mq

Sup. raguagliata: 66,18 + 9,12 = 75,30 mq

Valore appartamento: mq 75,30 x €/mq 1.370,00 = € 103.161,00

Valore Appartamento int. 9 in c.t. € 103.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 26, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 35,22, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 29,11 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $29,11 \times 0,50 = 14,55$ mq

Valore: mq 14,55 x €/mq 1.370,00 = € 19.933,50

Valore Garage 5 in c.t. € 20.000,00

Valore Lotto 9: € 103.000,00 + € 20.000,00 = € 123.000,00

LOTTO 10 - "Edificio A"

Appartamento int. 10 + garage 9 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 11, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 89,82 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 43,35 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 89,82 x 1,00 = 89,82 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 43,35 x 0,25 = 10,84 mq

Sup. raggugiata: 89,82 + 10,84 = 100,66 mq

Valore appartamento: mq 100,66 x €/mq 1.370,00 = € 137.904,20

Valore Appartamento int. 10 in c.t. € 138.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 30, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 35,22, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 29,11 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: 29,11 x 0,50 = 14,55 mq

Valore: mq 14,55 x €/mq 1.370,00 = € 19.933,50

Valore Garage 9 in c.t. € 20.000,00

c) Cantina - Foglio 23 p.lla 650 sub 32, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: 12,04 x 0,40 = 4,82 mq

Valore: mq 4,82 x €/mq 1.370,00 = € 6.603,40

Valore Cantina in c.t. € 6.500,00

Valore Lotto 10: € 138.000,00 + € 20.000,00 + 6.500,00 = € 164.500,00

LOTTO 11 - "Edificio A"

Appartamento int. 11 + garage 10

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 12, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 68,52 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 39,45 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $68,52 \times 1,00 = 68,52$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $39,45 \times 0,25 = 9,86$ mq

Sup. raggugiata: $68,52 + 9,86 = 78,38$ mq

Valore appartamento: mq $78,38 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 107.380,60}$

Valore Appartamento int. 11 in c.t. **€ 107.500,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 31, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 29,54, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,73 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $28,73 \times 0,50 = 14,37$ mq

Valore: mq $14,37 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 19.686,90}$

Valore Garage 10 in c.t. **€ 19.500,00**

Valore Lotto 11: $\text{€ } 107.500,00 + \text{€ } 19.500,00 = \underline{\text{€ } 127.000,00}$

LOTTO 12 - "Edificio A"

Appartamento int. 12 + garage 11

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 13, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita catastale € 374,43, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 87,28 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,39 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $87,28 \times 1,00 = 87,28$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $40,39 \times 0,25 = 10,10$ mq

Sup. raggugiata: $87,28 + 10,10 = 97,38$ mq

Valore appartamento: mq $97,38 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 133.410,60}$

Valore Appartamento int. 12 in c.t. **€ 133.500,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 34, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 29,54, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 23,68 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $23,68 \times 0,50 = 11,84$ mq

Valore: mq 11,84 x €/mq 1.370,00 = € 16.220,80

Valore Garage 11 in c.t. € 16.000,00

Valore Lotto 12: € 133.500,00 + € 16.000,00 = € 149.500,00

LOTTO 13 - "Edificio A"

Appartamento int. 13

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 14, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 299,55, situato al Piano Attico, con:

Superficie commerciale residenziale: 75,88 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 76,18 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 75,88 x 1,00 = 75,88 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 76,18 x 0,25 = 19,05 mq

Sup. raguagliata: 75,88 + 19,05 = 94,93 mq

Valore appartamento: mq 94,93 x €/mq 1.370,00 = € 130.054,10

Valore Appartamento int. 13 in c.t. € 130.000,00

Valore Lotto 13: € 130.000,00

LOTTO 14 - "Edificio A"

Appartamento int. 14 + garage 4 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 15, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita catastale € 486,76, situato al Piano Attico, con:

Superficie commerciale residenziale: 93,53 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 72,05 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 93,53 x 1,00 = 93,53 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 72,05 x 0,25 = 18,01 mq

Sup. raguagliata: 93,53 + 18,01 = 111,54 mq

Valore appartamento: mq 111,54 x €/mq 1.370,00 = € 152.809,80

Valore Appartamento int. 14 in c.t. € 153.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 650 sub 25, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 30,68, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,73 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $28,73 \times 0,50 = 14,37$ mq

Valore: mq $14,37 \times \text{€}/\text{mq} 1.370,00 = \underline{\text{€ } 19.689,60}$

Valore Garage 4 in c.t. **€ 19.500,00**

c) Cantina - Foglio 23 p.lla 650 sub 24, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $12,04 \times 0,40 = 4,82$ mq

Valore: mq $4,82 \times \text{€}/\text{mq} 1.370,00 = \underline{\text{€ } 6.603,40}$

Valore Cantina in c.t. **€ 6.500,00**

Valore Lotto 14: € 153.000,00 + € 19.500,00 + 6.500,00 = **€ 179.000,00**

LOTTO 15 - "Edificio A"

Appartamento int. 15 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 16, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 449,32, situato al Piano Attico, con:

Superficie commerciale residenziale: 93,53 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 72,05 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $93,53 \times 1,00 = 93,53$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $72,05 \times 0,25 = 18,01$ mq

Sup. raggugiata: $93,53 + 18,01 = 111,54$ mq

Valore appartamento: mq $111,54 \times \text{€}/\text{mq} 1.370,00 = \underline{\text{€ } 152.809,80}$

Valore Appartamento int. 15 in c.t. **€ 153.000,00**

b) Cantina - Foglio 23 p.lla 650 sub 33, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $12,04 \times 0,40 = 4,82$ mq

Valore: mq 4,82 x €/mq 1.370,00 = € 6.603,40

Valore Cantina in c.t. € 6.500,00

Valore Lotto 15: € 153.000,00 + 6.500,00 € 159.500,00



LOTTO 16 - "Edificio A"

Appartamento int. 16

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 650 sub 17, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 299,55, situato al Piano Attico, con:

Superficie commerciale residenziale: 75,88 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 76,18 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 75,88 x 1,00 = 75,88 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 76,18 x 0,25 = 19,05 mq

Sup. raggugliata: 75,88 + 19,05 = 94,93 mq

Valore appartamento: mq 94,93 x €/mq 1.370,00 = € 130.054,10

Valore Appartamento int. 16 in c.t. € 130.000,00

Valore Lotto 16: € 130.000,00

LOTTO 17 - "Edificio B"

Appartamento int. 1 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 3

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 87,28 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 90,52 mq

Superficie giardino: 95,65 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 87,28 x 1,00 = 87,28 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 90,52 x 0,25 = 22,63 mq

Sup. raggugliata: 87,28 + 22,63 = 109,91 mq

Valore appartamento: mq 109,91 x €/mq 1.370,00 = € 150.576,70

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 9.000,00

Valore totale: € 150.576,70 + € 9.000,00 = € 159.576,70

Valore Appartamento int. 1 in c.t. € 160.000,00



b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 20, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 28,41, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 23,74 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $23,74 \times 0,50 = 11,90$ mq

Valore: mq 11,90 x €/mq 1.370,00 = € 16.303,00

Valore Garage 3 in c.t. € 16.500,00

Valore Lotto 17: € 160.000,00 + € 16.500,00 = € 176.500,00

LOTTO 18 - "Edificio B"

Appartamento int. 2 + giardino (con possibilità di posto auto)

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 67,35 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 54,33 mq

Superficie giardino: 137,27 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 67,35 x 1,00 = 67,35 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 54,33 x 0,25 = 13,58 mq

Sup. raguagliata: 67,35 + 13,58 = 80,93 mq

Valore appartamento: mq 80,93 x €/mq 1.370,00 = € 110.874,10

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 11.000,00

Valore totale: € 110.874,10 + € 11.000,00 = € 121.874,10

Valore Appartamento int. 2 in c.t. € 122.000,00

Valore Lotto 18: € 120.000,00

LOTTO 19 - "Edificio B"

Appartamento int. 3 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 6

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 76,82 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 68,35 mq

Superficie giardino: 144,10 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 76,82 x 1,00 = 76,82 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $68,35 \times 0,25 = 17,08$ mq

Sup. raggugliata: $76,82 + 17,08 = 93,90$ mq

Valore appartamento: mq $93,90 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 \times 0,95^{(*)} = \underline{\text{€ } 122.210,85}$

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 12.000,00

Valore totale: $\text{€ } 122.210,85 + \text{€ } 12.000,00 = \underline{\text{€ } 134.210,85}$

Valore Appartamento int. 3 in c.t. € 134.000,00

(*) Coeff. Riduttivo che tiene conto del minor grado di completezza dell'u.i. rispetto alle altre della stessa tipologia: per mancanza della pavimentazione, dei rivestimenti e del cablaggio elettrico.

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 25, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 46,58, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 42,19 mq

Calcolo della superficie raggugliata:

Sup. raggugliata: $42,19 \times 0,50 = 21,10$ mq

Valore: mq $21,10 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 28.907,00}$

Valore Garage 6 in c.t. € 29.000,00

Valore Lotto 19: € 134.000,00 + € 29.000,00 = € 163.000,00

LOTTO 20 - "Edificio B"

Appartamento int. 4 + giardino (con possibilità di posto auto) + garage 9

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 5, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Terra, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,72 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 76,44 mq

Superficie giardino: 90,02 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $77,72 \times 1,00 = 77,72$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $76,44 \times 0,25 = 19,11$ mq

Sup. raggugliata: $77,72 + 19,11 = 96,83$ mq

Valore appartamento: mq $96,83 \times \text{€}/\text{mq } 1.370,00 = \underline{\text{€ } 132.657,10}$

Valore giardino con possibilità di posto auto (a corpo): € 7.000,00

Valore totale: $\text{€ } 132.657,10 + \text{€ } 7.000,00 = \underline{\text{€ } 139.657,10}$

Valore Appartamento int. 4 in c.t. € 139.500,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 28, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 35,22, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 29,11 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $29,11 \times 0,50 = 14,55$ mq

Valore: mq $14,55 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \text{€ } 19.933,50$

Valore Garage 9 in c.t. **€ 20.000,00**

Valore Lotto 20: € 139.500,00 + € 20.000,00 = **€ 159.500,00**

LOTTO 21 - "Edificio B"

Appartamento int. 5 + garage 1 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,87 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,15 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $77,87 \times 1,00 = 77,87$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $40,15 \times 0,25 = 10,04$ mq

Sup. raggugiata: $77,87 + 10,04 = 97,85$ mq

Valore appartamento: mq $97,85 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \text{€ } 120.437,00$

Valore Appartamento int. 5 in c.t. **€ 120.500,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 18, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 27,27, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,15 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $28,15 \times 0,50 = 14,08$ mq

Valore: mq $14,08 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \text{€ } 19.289,60$

Valore Garage 1 in c.t. **€ 19.500,00**

c) Cantina - Foglio 23 p.lla 649 sub 30, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $12,04 \times 0,40 = 4,82$ mq

Valore: mq $4,82 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \text{€ } 6.603,40$

Valore Cantina in c.t. **€ 6.500,00**

Valore Lotto 21: € 120.500,00 + € 19.500,00 + 6.500,00 = **€ 146.500,00**



LOTTO 22 - "Edificio B"

Appartamento int. 6 + garage 5 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 78,20 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 60,20 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 78,20 x 1,00 = 78,20 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 60,20 x 0,25 = 15,05 mq

Sup. raggugiata: 78,20 + 15,05 = 93,25 mq

Valore appartamento: mq 93,25 x €/mq 1.370,00 = **€ 127.752,50**

Valore Appartamento int. 6 in c.t. **€ 128.000,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 24, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 35,22, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 29,11 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: 29,11 x 0,50 = 14,55 mq

Valore: mq 14,55 x €/mq 1.370,00 = **€ 19.933,50**

Valore Garage 5 in c.t. **€ 20.000,00**

c) Cantina - Foglio 23 p.lla 650 sub 22, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: 12,04 x 0,40 = 4,82 mq

Valore: mq 4,82 x €/mq 1.370,00 = **€ 6.603,40**

Valore Cantina in c.t. **€ 6.500,00**

Valore Lotto 6: € 128.000,00 + € 20.000,00 + 6.500,00 = **€ 154.500,00**



LOTTO 23 - "Edificio B"

Appartamento int. 7 + garage 8

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 8, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 78,20 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 60,20 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 78,20 x 1,00 = 78,20 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 60,20 x 0,25 = 15,05 mq

Sup. raggugiata: 78,20 + 15,05 = 93,25 mq

Valore appartamento: mq 93,25 x €/mq 1.370,00 = € 127.752,50

Valore Appartamento int. 7 in c.t. € 128.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 27, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 46,58, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 42,19 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: 42,19 x 0,50 = 21,10 mq

Valore: mq 21,10 x €/mq 1.370,00 = € 28.907,00

Valore Garage 8 in c.t. € 29.000,00

Valore Lotto 23: € 128.000,00 + € 29.000,00 = € 157.000,00

LOTTO 24 - "Edificio B"

Appartamento int. 8 + garage 10

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 9, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Primo, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,86 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,15 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 77,86 x 1,00 = 77,86 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 40,15 x 0,25 = 10,04 mq

Sup. raggugiata: 77,86 + 10,04 = 87,90 mq

Valore appartamento: mq 87,90 x €/mq 1.370,00 = € 120.423,00

Valore Appartamento int. 8 in c.t. € 120.500,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 29, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 29,54, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,73 mq

Calcolo della superficie ragguagliata:

Sup. ragguagliata: $28,73 \times 0,50 = 14,37$ mq

Valore: mq 14,37 x €/mq 1.370,00 = € 19.686,90

Valore Garage 10 in c.t. € 19.500,00

Valore Lotto 24: € 120.500,00 + € 19.500,00 = € 140.000,00

LOTTO 25 - "Edificio B"

Appartamento int. 9 + garage 4

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 10, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 336,99, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,32 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,15 mq

Calcolo della superficie ragguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 77,32 x 1,00 = 77,32 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 40,15 x 0,25 = 10,04 mq

Sup. ragguagliata: 77,32 + 10,04 = 87,36 mq

Valore appartamento: mq 87,36 x €/mq 1.370,00 = € 119.683,20

Valore Appartamento int. 9 in c.t. € 119.500,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 23, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 30,68, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,73 mq

Calcolo della superficie ragguagliata:

Sup. ragguagliata: $28,73 \times 0,50 = 14,37$ mq

Valore: mq 14,37 x €/mq 1.370,00 = € 19.686,90

Valore Garage 4 in c.t. € 19.500,00

Valore Lotto 25: € 119.500,00 + € 19.500,00 = € 139.000,00

LOTTO 26 - "Edificio B"

Appartamento int. 10 + garage 11 + cantina

a) *Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 11, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 449,32, situato al Piano Secondo, con:*

Superficie commerciale residenziale: 78,47 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 39,45 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $78,47 \times 1,00 = 78,47$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $39,45 \times 0,25 = 9,86$ mq

Sup. raggugiata: $78,47 + 9,86 = 88,33$ mq

Valore appartamento: mq $88,33 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 121.012,10}}$

Valore Appartamento int. 10 in c.t. **€ 121.000,00**

b) *Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 32, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 29,59, situato al Seminterrato, con:*

Superficie commerciale non residenziale (garage): 23,68 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $23,68 \times 0,50 = 11,84$ mq

Valore: mq $11,84 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 16.220,80}}$

Valore Garage 11 in c.t. **€ 16.000,00**

c) *Cantina - Foglio 23 p.lla 649 sub 31, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:*

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: $12,04 \times 0,40 = 4,82$ mq

Valore: mq $4,82 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 6.603,40}}$

Valore Cantina in c.t. **€ 6.500,00**

Valore Lotto 26: $\text{€ } 121.000,00 + \text{€ } 16.000,00 + 6.500,00 = \underline{\underline{\text{€ } 143.500,00}}$

LOTTO 27 - "Edificio B"

Appartamento int. 11 + garage 13

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 12, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 78,47 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 39,45 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $68,52 \times 1,00 = 68,52$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $39,45 \times 0,25 = 19,72$ mq

Sup. raggugliata: $68,52 + 19,72 = 88,24$ mq

Valore appartamento: mq $88,24 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 120.888,80}}$

Valore Appartamento int. 11 in c.t. € 121.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 34, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 27,27, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 28,15 mq

Calcolo della superficie raggugliata:

Sup. raggugliata: $28,15 \times 0,50 = 14,08$ mq

Valore: mq $14,08 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 19.286,60}}$

Valore Garage 13 in c.t. € 19.000,00

Valore Lotto 27: $\text{€ } 121.000,00 + \text{€ } 19.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 140.000,00}}$

LOTTO 28 - "Edificio B"

Appartamento int. 12 + garage 12

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 13, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita catastale € 411,87, situato al Piano Secondo, con:

Superficie commerciale residenziale: 77,32 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 40,15 mq

Calcolo della superficie raggugliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq $77,32 \times 1,00 = 77,32$ mq

Sup. non residenziale (balconi): mq $40,15 \times 0,25 = 10,04$ mq

Sup. raggugliata: $77,32 + 10,04 = 87,36$ mq

Valore appartamento: mq $87,36 \times \text{€/mq } 1.370,00 = \underline{\underline{\text{€ } 119.683,20}}$

Valore Appartamento int. 12 in c.t. € 119.500,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 33, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 29,54, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 24,75 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $24,75 \times 0,50 = 12,38$ mq

Valore: mq 12,38 x €/mq 1.370,00 = € 16.960,60

Valore Garage 12 in c.t. € 17.000,00

Valore Lotto 28: € 119.500,00 + € 17.000,00 = € 136.500,00

LOTTO 29 - "Edificio B"

Appartamento int. 13 + garage 7 + cantina

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 14, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 11,5 vani, Rendita catastale € 861,19, situato al Piano Attico, con:

Superficie commerciale residenziale: 245,35 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 225,25 mq

Calcolo della superficie raguagliata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 245,35 x 1,00 = 245,35 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 225,25 x 0,25 = 56,31 mq

Sup. raguagliata: 245,35 + 56,31 = 301,66 mq

Valore appartamento: mq 301,66 x €/mq 1.370,00 = € 413.274,20

Valore Appartamento int. 13 in c.t. € 413.000,00

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 26, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 40,90, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 43,05 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $43,05 \times 0,50 = 21,53$ mq

Valore: mq 21,53 x €/mq 1.370,00 = € 29.496,10

Valore Garage 7 in c.t. € 29.500,00

c) Cantina - Foglio 23 p.lla 649 sub 21, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 13,63, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 12,04 mq

Calcolo della superficie raguagliata:

Sup. raguagliata: $12,04 \times 0,40 = 4,82$ mq

Valore: mq 4,82 x €/mq 1.370,00 = € 6.603,40

Valore Cantina in c.t. **€ 6.500,00**

Valore Lotto 29: € 413.000,00 + € 29.500,00 + 6.500,00 = **€ 449.000,00**



LOTTO 30 - "Edificio B"

Appartamento int. 14 + garage 2

a) Appartamento - Foglio 23 p.lla 649 sub 15, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 449,32, situato al Piano Attico, con:

Superficie commerciale residenziale: 93,53 mq

Superficie commerciale non residenziale (balconi): 72,04 mq

Calcolo della superficie raggugiata dell'immobile:

Sup. residenziale: mq 93,53 x 1,00 = 93,53 mq

Sup. non residenziale (balconi): mq 72,04 x 0,25 = 18,01 mq

Sup. raggugiata: 93,53 + 18,01 = 111,54 mq

Valore appartamento: mq 111,54 x €/mq 1.370,00 = **€ 152.809,80**

Valore Appartamento int. 14 in c.t. **€ 153.000,00**

b) Garage - Foglio 23 p.lla 649 sub 19, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale € 26,13, situato al Seminterrato, con:

Superficie commerciale non residenziale (garage): 24,76 mq

Calcolo della superficie raggugiata:

Sup. raggugiata: 24,76 x 0,50 = 12,38 mq

Valore: mq 12,38 x €/mq 1.370,00 = **€ 16.960,60**

Valore Garage 2 in c.t. **€ 17.000,00**

Valore Lotto 30: € 153.000,00 + € 17.000,00 = **€ 170.000,00**



Tabella riassuntiva della stima degli immobili

LOTTO	PAL.	PIANO	INT.	DATI CATASTALI	UNITA' IMMOBILIARE	VALORE
1	A	Rialzato+S.I.	1	F. 23, P.lla 650, sub 2 e sub 22	Appartamento con area esterna + garage	€ 156.500,00
2	A	Rialzato+S.I.	2	F. 23, P.lla 650, sub 3 e sub 28	Appartamento con area esterna + garage	€ 169.000,00
3	A	Rialzato+S.I.	3	F. 23, P.lla 650, sub 4 e sub 20	Appartamento con area esterna + garage	€ 160.000,00
4	A	Rialzato+S.I.	4	F. 23, P.lla 650, sub 5, sub 36 e sub 23	Appartamento con area esterna + garage + cantina	€ 166.000,00
5	A	1+S.I.	5	F. 23, P.lla 650, sub 6 e sub 29	Appartamento + garage	€ 149.500,00
6	A	1+S.I.	6	F. 23, P.lla 650, sub 7 e sub 27	Appartamento + garage	€ 156.500,00
7	A	1+S.I.	7	F. 23, P.lla 650, sub 8 e sub 35	Appartamento + garage	€ 144.500,00
8	A	1+S.I.	8	F. 23, P.lla 650, sub 9 e sub 21	Appartamento + garage	€ 137.500,00
9	A	2+S.I.	9	F. 23, P.lla 650, sub 10 e sub 26	Appartamento + garage	€ 123.000,00
10	A	2+S.I.	10	F. 23, P.lla 650, sub 11, sub 30 e sub 32	Appartamento + garage + cantina	€ 164.500,00
11	A	2+S.I.	11	F. 23, P.lla 650, sub 12 e sub 31	Appartamento + garage	€ 127.000,00
12	A	2+S.I.	12	F. 23, P.lla 650, sub 13 e sub 34	Appartamento + garage	€ 149.500,00
13	A	3+S.I.	13	F. 23, P.lla 650, sub 14	Appartamento attico	€ 130.000,00
14	A	3+S.I.	14	F. 23, P.lla 650, sub 15, sub 25 e sub 24	Appartamento attico + garage + cantina	€ 179.000,00
15	A	3+S.I.	15	F. 23, P.lla 650, sub 16	Appartamento attico	€ 159.500,00
16	A	3+S.I.	16	F. 23, P.lla 650, sub 17	Appartamento attico	€ 130.000,00
17	B	Rialzato+S.I.	1	F. 23, P.lla 649, sub 2 e sub 20	Appartamento con area esterna + garage	€ 176.500,00
18	B	Rialzato+S.I.	2	F. 23, P.lla 649, sub 3	Appartamento con area esterna	€ 122.000,00
19	B	Rialzato+S.I.	3	F. 23, P.lla 649, sub 4 e sub 25	Appartamento con area esterna + garage	€ 163.000,00
20	B	Rialzato+S.I.	4	F. 23, P.lla 649, sub 5 e sub 28	Appartamento con area esterna + garage	€ 159.500,00
21	B	1+S.I.	5	F. 23, P.lla 649, sub 6, sub 18 e sub 30	Appartamento + garage + cantina	€ 146.500,00
22	B	1+S.I.	6	F. 23, P.lla 649, sub 7, sub 24 e sub 22	Appartamento + garage + cantina	€ 154.500,00
23	B	1+S.I.	7	F. 23, P.lla 649, sub 8 e sub 27	Appartamento + garage	€ 157.000,00
24	B	1+S.I.	8	F. 23, P.lla 649, sub 9, sub 29	Appartamento + garage	€ 140.000,00
25	B	2+S.I.	9	F. 23, P.lla 649, sub 10 e sub 23	Appartamento + garage	€ 139.000,00
26	B	2+S.I.	10	F. 23, P.lla 649, sub 11, sub 32 e sub 31	Appartamento + garage + cantina	€ 143.500,00
27	B	2+S.I.	11	F. 23, P.lla 649, sub 12 e sub 34	Appartamento + garage	€ 140.000,00
28	B	2+S.I.	12	F. 23, P.lla 649, sub 13 e sub 33	Appartamento + garage	€ 136.500,00
29	B	3+S.I.	13	F. 23, P.lla 649, sub 14, sub 26 e sub 21	Appartamento attico + garage + cantina	€ 449.000,00
30	B	3+S.I.	14	F. 23, P.lla 649, sub 15 e sub 19	Appartamento attico + garage	€ 170.000,00
						4.799.000,00

Tanto dovevasi in esito all'incarico ricevuto, relativamente alla stima degli immobili dei due edifici, denominati "Edificio A" ed "Edificio B", parte del compendio immobiliare acquisito al fallimento in epigrafe, ripartiti in complessivi n. 30 lotti.

Latina, li 02/12/2016



Dott. Ing. Enrico Ferracci



Elenco Allegati:

- 1) Schede tecniche
- 2) Indagine ipocatastale
- 3) Visure catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Certificati di Destinazione Urbanistica
- 6) Aerofoto e planimetria generale
- 7) Atto di convenzione
- 8) Contratto di permuta
- 9) Contratto modificativo
- 10) Permesso di Costruire n. 46/2010
- 11) Permesso di Costruire n. 14/2011
- 12) Permesso di Costruire n. 15/2012
- 13) D.I.A del 22/05/2014 integrata in data 09/09/2014
- 14) Attestati di Prestazione Energetica
- 15) Elaborato Fotografico

