

Ing. Angelo Maria Noce

Via Armellini, 7 – Latina
angelomaria.noce@ingpec.eu
angelonoce1948@libero.it
cell. 3471668765

Tribunale Ordinario di Latina

Fallimento n. 60/2021 “LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

Giudice Delegato: Dott. Marco Pietricola

Curatore: Dott. Maurizio De Filippo

PERIZIA DI STIMA - AGG. 27-05-2024

INCARICO

Il G. D. con provvedimento del 31/10/2022 ha approvato il programma di liquidazione, autorizzando la Curatela alla mia nomina come perito stimatore.

Il sottoscritto Ing. Angelo Maria Noce, con studio in Latina Via C. Armellini, 7, email: angelonoce1948@libero.it, PEC: angelomaria.noce@ingpec.it, tel. 3471668765, veniva incaricato dal curatore dott. Maurizio De Filippo in data 07-12-2022 successivamente aggiornato il 18-01-2023 ed ulteriore aggiornamento del 14-02-2023

PREMESSA

I beni oggetto di liquidazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128 angolo Via Genova (fg. 22, mapp. 1236, sub. 4 e 7 graffati)
- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato in Fondi (LT), in Via Genova n. 37 (in atti civico n.33) (fg. 22, mapp. 1236, sub. 6)
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 237) (mq 710)
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 502) (mq 500)
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 503) (mq 290+90)

- **Bene N° 6** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 504) (mq 116+94)
- **Bene N° 7** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 505) (mq 734+209)
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 534) (mq 286+94)
- **Bene N° 9** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, (fg. 26, mapp. 634) (mq 610)
- **Bene N° 10** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 319) (mq 94)
- **Bene N° 11** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 320) (mq 1135)
- **Bene N° 12** – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193) (mq 1331)
- **Bene N° 13** – Terreno ubicato in Sperlonga di qualità pascolo, ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 27) (mq 3.222)
- **Bene N° 14** – Terreno ubicato in Sperlonga con nota “FU DA ACC” (fabbricato urbano da accertare), ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 589) (mq 2564)

Nell'aggiornamento dell'incarico del 14-02-2023 veniva richiesta anche la valutazione dei beni:

- *particella 141 del foglio 45 del Comune di Fondi*
- *particella 394 del foglio 45 del Comune di Fondi*

per esse si è accertato che non fanno parte della disponibilità del fallimento e conseguentemente non saranno oggetto di valutazione, le motivazioni vengono dettagliate nella nota n.1 e nota n.2 che seguono.

Nell'incarico di valutazione (tutti gli aggiornamenti) fu richiesta anche la valutazione dei beni:

- *Terreno ubicato in Fondi di qualità seminativo, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2190 (ex 394))*
- *Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2192)*
- *Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2194)*

per essi si è accertato che non fanno parte della disponibilità del fallimento e conseguentemente non saranno oggetto di valutazione in quanto dalla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica è emerso che i mappali distinti in catasto al foglio 45, part. 2190-2192-2194, risultano inseriti nel decreto di esproprio n. 3 del 01/06/2010. (si rimanda al relativo certificato di destinazione urbanistica allegato 30 - copia del decreto di esproprio – allegato 35)

Nota 1

Dalla verifica catastale della particella 141 del foglio 45 del Comune di Fondi è emerso:

- essa è stata soppressa con frazionamento del 05/10/2006 originando la particella 2057 e 2058 (allegato 1)
- la particella 2057 fu soppressa con frazionamento del 07/05/2010 originando la particella 2191 e 2192 (oggetto di esproprio) (allegato 2)
- la particella 2191 è stata soppressa con tipo mappale del 15/06/2011, ha originato, unita a parte della particella 2189 (derivata dalla 394), la particella 2237
- la particella 2237 fu trasferita ad ente urbano (allegato 3) e su di essa insiste un opificio industriale
- la particella 2058 è stata soppressa con frazionamento del 07/05/2010 originando la particella 2193 e 2194 (oggetto di esproprio) (allegato 4)

Nota 2

Dalla verifica catastale della particella 394 del foglio 45 del Comune di Fondi è emerso:

- essa è stata soppressa con frazionamento del 07/05/2010 originando la particella 2189 e 2190 (allegato 5)
- la particella 2189 è stata soppressa con tipo mappale del 15/06/2011 e ha originato, unita a parte della particella 2191 (derivata dalla 141) la particella 2237 (allegato 6) – vedi nota 1
- la particella 2190 non ha avuto altre variazioni ma non è oggetto di stima in quanto come evidenziato è oggetto di esproprio

Dalla visura storica aggiornata al 21-05-2024 emerge che i terreni ubicati in Fondi di cui all'oggetto di esproprio fg. 45, mapp. 2190 – 2192 – 2194 sono intestati al Comune di Fondi, (vedasi allegati 37-38-39)

SOPRALLUOGO

In data 20/01/2023 il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di stima eseguendo rilievi metrici e fotografici inerenti il fabbricato di cui a successivi beni 1 e 2; erano presenti i signori

- avv. [REDACTED]
- sig. [REDACTED] occupante l'alloggio ed il magazzino

In data 10/02/2023 il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto di stima eseguendo rilievi metrici e fotografici inerenti tutti gli altri beni (terreni) oggetto di valutazione in Comune di Fondi ed in Comune di Sperlonga.

DESCRIZIONE

BENE N° 1

Appartamento ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128 angolo Via Genova - (FG. 22, MAPP. 1236, SUB. 4 E 7 GRAFFATI)

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento facente parte di una palazzina di due piani fuori terra sito nel Comune di Fondi in Via Gioberti n. 128, angolo Via Genova.

La palazzina è costituita da quattro locali deposito al piano terra, da due appartamenti al piano primo con annesso sottotetto al piano copertura.

L'appartamento è posto al primo piano con annessa cantina al piano terra, sottotetto e terrazzo al piano copertura il tutto identificato con il subalterno 7, e corte al piano terra identificata con il subalterno 4 graffato.

L'appartamento è costituito da ingresso alla zona giorno dove si trova cucina, sala e bagno; dall'ingresso si accede al corridoio della zona notte costituita da quattro camere da letto e un bagno.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto risulta distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Fabbricati al Comune di Fondi, foglio 22 particella 1236, subalterno 4 (corte) e 7 graffati, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 764.36.

Corrispondenza catastale

Il bene corrisponde alla planimetria catastale in atti

Confini

L'unità in oggetto confina a ovest con altro appartamento, a nord con Via Genova, a est con distacco su altro fabbricato (particella 465) e a sud in aderenza con altro fabbricato (particella 1237)

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Liguori Gennaro del 16/01/2008 rep. 48378 / 10630

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)	Altezza (m)	Piano
Abitazione	133.5	162.7	1,00	133.5	2,9	primo
balconi	25.7	25.7	0,30	7.7	-	primo
terrazzo	28.3	28.3	0.1	2,8	-	Secondo/copertura
sottotetto	118.6 totale 35,8 H>2,2	130.5	0.2 su H>2,2	7,1	1,1/2,9 2.0media	Secondo/copertura
cantina	37.4	40,3	0.15	5,6	4,0	terra
corte	92.5	92.5	0.1	9.2	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				165,9 mq		

Caratteristiche costruttive prevalenti

La struttura del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è stata realizzata tra il 1972 e 1975 in conglomerato cementizio armato, con tamponature rifinite esternamente in cortina.

L'alloggio in oggetto ha pavimentazione in ceramica con colori e tipologia tipica dell'epoca di costruzione, di qualità ordinaria medio-bassa, che in alcuni punti risulta distaccata dal sottostante massetto; gli infissi sono in legno con vetro singolo, avvolgibili in legno e zanzariere.

Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati, in alcune zone presentano vistosi segni di infiltrazioni di acqua.

I due bagni hanno pavimentazioni e rivestimenti in ceramica con colori e tipologia tipica e caratteristiche dell'epoca di costruzione; uno è dotato di vasca da bagno mentre l'altro di doccia.

Gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento risultano in ordinario stato di manutenzione; sono quelli originari dell'epoca della costruzione.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da acquedotto comunale, mentre la caldaia è alimentata con metano.

Il sottotetto, in pianta di forma ad "L" con copertura a padiglione, ha altezza variabile tra 1.12 e 2.90; la pavimentazione è in battuto di cemento grezzo, la copertura è realizzata con assi di legno a vista su cui poggiano tegole in cotto puresse a vista; nella zona perimetrale con altezza di 1.10 m è privo di finestre mentre presenta una apertura nella zona alta che permette l'accesso al terrazzi prospiciente; le pareti sono prive di finiture e non è presente alcun tipo di impianto di servizio.

Il terrazzo in copertura è rifinito con mattonelle e l'impermeabilizzazione potrebbe avere qualche falla desumibile dalle infiltrazioni del piano sottostante.

La cantina al piano terra ha una forma ad "L" con un lato di dimensioni contenute che somiglia ad un corridoio di accesso, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono allo stato grezzo, l'impiantistica è limitata a qualche punto luce dell'impianto elettrico.

La corte al piano terra ha accesso dalla Via Genova n°35a ed è dotata di cancello carrabile

Stato di occupazione

In sede di sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] ([REDACTED]), senza contratto di affitto, per quanto noto al sottoscritto; con PEC del 24-05-24 (...la presente per informarla che con riferimento ai beni 1 e 2 (ovvero: Appartamento ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128ang. Via Genova, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 4 e 7 graffati; Locale deposito ubicato in Fondi (LT), in Via Genova 37, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 6), in data 13.12.2023 gli immobili sono stati riconsegnati alla Curatela...) il Curatore comunica che il bene è stato riconsegnato alla Curatela il giorno 13-12-2023 e pertanto lo stato di occupazione risulta libero.

Provenienze Ventennali

Il bene è pervenuto a [REDACTED] (foglio 22 particella 1236 fabbricato in corso di costruzione, composto da piano terraneo, piano primo e soffitta al piano secondo, realizzato in conformità dalla licenza edilizia n. 1687 del 18.02.1972), per donazione da [REDACTED] nata a Fondi il 30.03.1922, a titolo di legittima e per l'eventuale eccedenza sulla disponibile, con dispensa da collazione, riservandosi l'usufrutto vita natural durante per sé e dopo di sé per il proprio marito [REDACTED], nato a Fondi il 03.01.1920. Trascritto detto atto al numero 1223 di registro particolare il 25.01.1984.

Fino al 16/01/2008, proprietà [REDACTED] nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a FONDI (LT) il 30/03/1922, c.f. [REDACTED]

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Regolarità edilizia

Sulla scorta della documentazione reperita per mezzo di accesso agli atti presso il Comune di Fondi è emerso che per il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stata rilasciata una Licenza Edilizia n° 1687 del 22/05/1972 a nome di [REDACTED].

Successivamente è stata richiesta Concessione in Sanatoria per l'intero fabbricato perché realizzato in difformità rispetto alla L. E.; in data 24/02/200 il Comune di Fondi ha rilasciato Concessione in Sanatoria n° 1128, pratica 693-2681.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito alcun condominio.

BENE N° 2

Locale deposito ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128 angolo Via Genova - (FG. 22, MAPP. 1236, SUB. 6)

Il bene oggetto di valutazione è un locale deposito facente parte di una palazzina di due piani fuori terra sito nel Comune di Fondi in Via Gioberti n. 128, angolo Via Genova.

La palazzina è costituita da quattro locali deposito al piano terra, da due appartamenti al piano primo con annesso sottotetto al piano copertura.

Il locale deposito in oggetto è posto al piano terra ed ha accesso da Via Genova n°37.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto risulta distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Fabbricati al Comune di Fondi, foglio 22 particella 1236, subalterno 6, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 88 mq, rendita € 136.34.

Corrispondenza catastale

Il bene non corrisponde alla planimetria catastale in atti in quanto è stato ricavato un locale interrato al suo interno con accesso tramite una scala interna realizzando un foro al solaio (in latero cemento) di calpestio (*vedasi anche regolarità urbanistica*).

Confini

L'unità in oggetto confina a ovest con altro locale di deposito e con la scala condominiale, a nord con Via Genova, a est con la corte di pertinenza dell'appartamento oggetto stima (bene n.1) e a sud con altri locali di deposito; è sottostante al bene n.1

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Liguori Gennaro del 16/01/2008 rep. 48378

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	79.0 mq	85.0 mq	1,00	85.0 mq	4.0 m	terra
interrato	47.0 mq	47.0 mq	0.00	0 mq	2.5 m	Interrato - non regolare da rinterrate
Totale superficie convenzionale:				85.0 mq		

Caratteristiche costruttive prevalenti

La struttura del fabbricato, di cui fa parte il locale in oggetto, è stata realizzata tra il 1972 e 1975 in conglomerato cementizio armato, con tamponature rifinite esternamente in cortina

Il pavimento non è rifinito ma è visibile un massetto in calcestruzzo, le pareti sono intonacate con intonaco grezzo all'interno e con intonaco civile per le facciate esterne; gli infissi delle finestre sono in metallo con vetro singolo, in stato di degradata conservazione e manutenzione, protetti da una inferriata metallica esterna, l'accesso dalla strada avviene attraverso una serranda metallica.

L'immobile è dotato solo di impianto elettrico che risultano in pessimo stato di manutenzione e non conforme alle Normative vigenti.

Stato di occupazione

In sede di sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] ([REDACTED]), senza contratto di affitto, per quanto noto al sottoscritto; con PEC del 24-05-24 (...la presente per informarla che con riferimento ai beni 1 e 2 (ovvero: Appartamento ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128ang. Via Genova, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 4 e 7 graffati; Locale deposito ubicato in Fondi (LT), in Via Genova 37, censito al catasto Fabbricati al fg. 22, part. 1236, sub 6), in data 13.12.2023 gli immobili sono stati riconsegnati alla Curatela...) il Curatore comunica che il bene è stato riconsegnato alla Curatela il giorno 13-12-2023 e pertanto lo stato di occupazione risulta libero.

Provenienze Ventennali

Il bene è pervenuto a [REDACTED] (foglio 22 particella 1236 fabbricato in corso di costruzione, composto da piano terraneo, piano primo e soffitta al piano secondo, realizzato in conformità dalla licenza edilizia n. 1687 del 18.02.1972), per donazione da [REDACTED] nata a Fondi il 30.03.1922, a titolo di legittima e per l'eventuale eccedenza sulla disponibile, con dispensa da collazione, riservandosi l'usufrutto vita natural durante per sé e dopo di sé per il proprio marito [REDACTED], nato a Fondi il 03.01.1920. Trascritto detto atto al numero 1223 di registro particolare il 25.01.1984.

Fino al 16/01/2008, proprietà [REDACTED] nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a FONDI (LT) il 30/03/1922, c.f. [REDACTED]

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Regolarità edilizia

Sulla scorta della documentazione reperita per mezzo di accesso agli atti presso il Comune di Fondi è emerso che per il fabbricato di cui il locale fa parte è stata rilasciata una Licenza Edilizia n° 1687 del 22/05/1972 a nome di [REDACTED]

Successivamente è stata richiesta Concessione in Sanatoria per l'intero fabbricato perché realizzato in difformità rispetto alla L. E.; in data 24/02/2000 il Comune di Fondi ha rilasciato Concessione in Sanatoria n° 1128, pratica 693-2681.

Come evidenziato il pavimento del locale è stato parzialmente scavato (circa 60%) realizzando un locale totalmente interrato e privo di finestre e/o areazioni; l'attuale pavimento del deposito è costituito dal solaio di copertura del locale sottostante; la comunicazione tra i due locali è realizzata con una scala strutturale posta nella zona centrale; dagli atti ufficiali ed a detta anche dagli attuali occupanti il locale dell'interrato risulta totalmente abusivo.

Per la realizzazione del piano interrato sono state necessarie opere strutturali quali muri di contenimento affiancati alle originali fondazioni, solaio e scala; dette opere furono eseguite senza autorizzazione sismica che è necessaria (all'epoca di realizzazione delle opere) per i fabbricati ricadenti nel territorio del Comune di Fondi, essendo lo stesso dichiarato sismico sin dal 1987.

Allo stato attuale non è possibile una regolarizzazione del locale in quanto è richiesta la doppia conformità tra il periodo di realizzazione ed il momento della richiesta di regolarizzazione; l'assenza di una delle due condizioni impedisce il rilascio del Permesso in sanatoria, il concetto è evidenziato anche dalla Circolare 5/2022 degli Uffici del Comune di Fondi (allegato 36).

Le opere strutturali richiedono la necessità di conformità alle Norme Tecniche 2018 oggi vigenti e le stesse opere non furono in nessun modo autorizzate.

Allo stato attuale la regolarizzazione dell'immobile sarà possibile solo con il ripristino dei luoghi autorizzati dalla licenza edilizia ovvero il piano interrato dovrà essere rinterrato; si stima che il costo delle opere sia di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non è costituito alcun condominio.

Bene N° 3

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 237)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 237, qualità agrumeto, classe 2, superficie 710 mq, reddito domenicale € 12.83, reddito agrario € 6.60

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 502, a sud con la particella 503, a est con la particella 623 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	710 mq	710 mq	1,00	710 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 22/04/1996 AL 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 22/04/1996 Pubblico ufficiale G. FUCCILLO Repertorio n. 55816

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 4

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 502)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 502, qualità agrumeto, classe 2, superficie 500 mq, reddito domenicale € 9.04, reddito agrario € 4.65

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 501, a sud con la particella 237, a est con la particella 415 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	500 mq	500 mq	1,00	500 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 22/04/1996 AL 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 22/04/1996 Pubblico ufficiale G. FUCCILLO Repertorio n. 55816

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 5

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 503)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità in parte uliveto ed in parte agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 503, divisa in due porzioni: AA qualità uliveto, classe 1, superficie 290 mq, reddito domenicale € 2.25, reddito agrario € 0.75; AB qualità agrumeto, classe 2, superficie 90 mq, reddito domenicale € 2.09, reddito agrario € 0.84

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 237, a sud con la particella 534, a est con la particella 415 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	290 mq	290 mq	1,00	290 mq	0.00	campagna
Agrumeto	90 mq	90 mq	1,00	90 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 10/02/1995 AL 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 10/02/1995 Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI G.B. Repertorio n. 19268.

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 6

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 504)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità in parte uliveto ed in parte agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 504, divisa in due porzioni: AA qualità uliveto, classe 1, superficie 116 mq, reddito dominicale € 0.90, reddito agrario € 0.30; AB qualità agrumeto, classe 2, superficie 94 mq, reddito dominicale € 2.18, reddito agrario € 0.87

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 534, a sud con la particella 634, a est con la particella 415 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	116.0 mq	116.0 mq	1,00	116.0 mq	0.00	campagna
Agrumeto	94.0 mq	94.0 mq	1,00	94.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 10/02/1995 AL 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 10/02/1995 Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI G.B. Repertorio n. 19268.

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 7

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 505)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità in parte uliveto ed in parte agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 505, divisa in due porzioni: AA qualità uliveto, classe 1, superficie 734 mq, reddito domenicale € 5.69, reddito agrario € 1.90; AB qualità agrumeto, classe 2, superficie 209 mq, reddito domenicale € 4.86, reddito agrario € 1.94

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 634, a sud con la particella 238 e 283, a est con la particella 415 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	734.0 mq	734.0 mq	1,00	734.0 mq	0.00	campagna
Agrumeto	209.0 mq	209.0 mq	1,00	209.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 19/12/1995 al 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 19/12/1995 Pubblico ufficiale G. FUCCILLO. Repertorio n. 54543.

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 8

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 534)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità in parte uliveto ed in parte agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 534, divisa in due porzioni: AA qualità uliveto, classe 1, superficie 286 mq, reddito domenicale € 2.22, reddito agrario € 0.74; AB qualità agrumeto, classe 2, superficie 94 mq, reddito domenicale € 2.18, reddito agrario € 0.87

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 503, a sud con la particella 504, a est con la particella 415 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	286.0 mq	286.0 mq	1,00	286.0 mq	0.00	campagna
Agrumeto	94.0 mq	94.0 mq	1,00	94.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 10/02/1995 AL 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 10/02/1995 Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI G.B. Repertorio n. 19268.

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 9

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 634)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 26 particella 634, qualità agrumeto, classe 2, superficie 610 mq, reddito domenicale € 11.03, reddito agrario € 5.67

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 504, a sud con la particella 238 e 505, a est con la particella 415 e ad ovest con Fiumattola del Lagurio.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	610.0 mq	610.0 mq	1,00	610.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Dal 19/12/1995 al 16/01/2008, proprietà ██████████ nato a FONDI (LT) il 23/02/1953, c.f. ██████████, per Atto del 19/12/1995 Pubblico ufficiale G. FUCCILLO. Repertorio n. 54543.

Dal 16/01/2008 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 16/01/2008 Pubblico ufficiale LIGUORI GENNARO Repertorio n. 48378

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 10

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato in Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 319)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 27 particella 319, qualità agrumeto, classe 2, superficie 94 mq, reddito domenicale € 1.70, reddito agrario € 0.87

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 504, a sud con la particella 63, a est con la particella 318 e ad ovest con la particella 377.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	94.0 mq	94.0 mq	1,00	94.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Fino al 15/05/2006, proprietà [REDACTED] nato a FONDI (LT) il 06/10/1912, c.f. [REDACTED] e, [REDACTED] nato a FONDI (LT) il 22/10/1936, c.f. [REDACTED]

Il bene è pervenuto ad [REDACTED] per donazione con atto del Notaio Errica Ernesta Grimaldi di Fondi del 22.06.1985 repertorio 4006/1565, da [REDACTED], il quale riservandosi per sé e per la moglie [REDACTED] nata a Fondi l'11.10.1914, l'usufrutto generale vitalizio, donava al figlio [REDACTED] che accettava la nuda proprietà del fondo distinto in catasto al foglio 27 particella 320 e 319. Trascritta detta donazione al numero 7150 di registro particolare il 06.07.1985.

Dal 15/05/2006 al 09/10/2006, proprietà LA LIPPINA S.R.L. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 15/05/2006 Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI G.B. n. 34655

Dal 09/10/2006 AL 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO n. 68479

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 11

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato in Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 320)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 27 particella 320, qualità agrumeto, classe 2, superficie 1135 mq, reddito domenicale € 20.52, reddito agrario € 10.55

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la Via San Giovanni, a sud con la particella 319, a est con la particella 459 e ad ovest con la particella 377.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	1135.0 mq	1135.0 mq	1,00	1135.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta privo di recinzioni, in stato incolto con forte presenza di boscaglia

Provenienze Ventennali

Fino al 15/05/2006, proprietà [REDACTED] nato a FONDI (LT) il 06/10/1912, c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a FONDI (LT) il 22/10/1936, c.f. [REDACTED]

Il bene è pervenuto ad [REDACTED] per donazione con atto del Notaio Errica Ernesta Grimaldi di Fondi del 22.06.1985 repertorio 4006/1565, [REDACTED], il quale riservandosi per sé e per la moglie [REDACTED] nata a Fondi l'11.10.1914, l'usufrutto generale vitalizio, donava al figlio [REDACTED], che accettava la nuda proprietà del fondo distinto in catasto al foglio 27 particella 320 e 319. Trascritta detta donazione al numero 7150 di registro particolare il 06.07.1985.

Dal 15/05/2006 al 09/10/2006, proprietà LA LIPPINA S.R.L. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto di compravendita del 15/05/2006 Pubblico ufficiale VISCOGLIOSI G.B. n. 34655

Dal 09/10/2006 AL 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO n. 68479

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona agricola V3 come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978.

Bene N° 12

Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato in Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità agrumeto

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Fondi, foglio 45 particella

2193, qualità agrumeto, classe 4, superficie 1331 mq, reddito domenicale € 11.69, reddito agrario € 8.25

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 2194, a sud con la particella 222 del foglio 53, a est con la particella 2194 e ad ovest con la particella 2237.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep.

13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agrumeto	1331.0 mq	1331.0 mq	1,00	1331.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione - Stato dei luoghi

Il terreno è completamente pavimentato, privo di recinzioni verso l'adiacente particella 2237 (su cui sorge un opificio industriale), è adibito a piazzale di deposito di materiali vari in comunicazione diretta con il piazzale della suddetta particella 2237; gli altri lati risultano recintati con muretto e rete.

Su di esso insiste, per una superficie limitata (circa 110mq) un impianto industriale della soc [redacted] cui fu concesso in affitto dalla Lippina Immobiliare srl (vedasi anche il capitolo "congruità canoni di locazione"); con PEC del 05-04-2024 il Curatore comunica la disdetta del contratto di affitto a far data del 03-06-2024 (*la presente per comunicarle che con riferimento al lotto n. 12 (Terreno censito al Catasto al foglio45, particella n. 2193) occorre precisare nella relazione definitiva che in data 3.6.2024 la porzione del terreno dovrà essere rilasciata dalla società [redacted] posto che è stata comunicata la disdetta del presente contratto di locazione.*)

Provenienze Ventennali

Il bene è pervenuto alla proprietà per acquisto da [redacted] (nata a Fondi il 07.05.1968, Velletri [redacted] nata a Fondi il 04.02.1962, [redacted] nata a Fondi il 06.12.1939), con atto del Notaio Gennaro Liguori repertorio 46356/9748 del 08.09.2006, trascritto al numero 18222 di registro particolare il 26.09.2006.

Pervenuto ai [redacted] in virtù di denunciata di successione de cuius [redacted], trascritta al numero 15504 di registro particolare il 22.08.2003.

Pervenuto a [redacted] nato il 29.02.1932 a Fondi (LT), per acquisto fattone con atto del Notaio Mazzarella del 23.02.1971 repertorio 13859.

Dal 07/05/2010 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO n. 68479

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade in Zona LI (localizzazione industriale ed artigianale) come da Piano Regolatore Generale, aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 16/05/1980 alle modifiche, stralci e prescrizioni apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione avvenuta con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1353 del 20/03/1978. Tale zona è soggetta a P.P.E. ed è disciplinata dalla L.R. 38/ del 22/12/1999 e ss.mm.ii. e dall'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.

Sono previste le seguenti prescrizioni (vedasi certificazione di destinazione urbanistica) :

- rapporto di copertura 40/100

- indice di utilizzazione mc/mq 4,00
- distanza minima dai confini stradali ml 15
- distanza minima dai confini interni ml 10
- altezza massima sulla distanza minima ml 10

Bene N° 13

Terreno ubicato in Sperlonga di qualità pascolo, ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 27)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità pascolo.

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Sperlonga, foglio 4 particella 27, qualità pascolo, classe 2, superficie 3222 mq, reddito domenicale € 0.33, reddito agrario € 0.17

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord ed est con la Via Flacca da cui ha accesso, a sud con la particella 488,484,29,301, e ad ovest con la particella 589.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffici ente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo	3222.0 mq	3222.0 mq	1,00	3222.0 mq	0.00	campagna

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero

Stato dei luoghi

Il terreno risulta recintato su Via Flacca e sul lato sud mentre è libero verso la particella 589, in stato incolto con presenza di superfici trattate con materiale arido.

Provenienze Ventennali

Il bene è pervenuto alla proprietà per acquisto da ██████████ nato a Sperlonga il 15.01.1953, con atto del Notaio Morelli Domenico Antonio repertorio 33367/8901 del 13.04.2005, trascritto al numero 6635 di registro particolare il 29.04.2005.

Pervenuto a ██████████ con atto di donazione Notaio Schiano del 21.03.1990 repertorio n.2198, da ██████████ e ██████████, trascritto detto atto al numero 4636 di registro particolare il 06.04.1990.

Dal 09/10/2006 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO n. 68479

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade, per il Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G. R. n- 9848 del 20/12/1994 pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 10/03/1995 ricade nella zona "FRS" Fascia di Rispetto Stradale

Bene N° 14

Terreno ubicato in Sperlonga di qualità pascolo, ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 589)

Il bene oggetto di valutazione è un terreno di qualità pascolo.

Dati catastali

Il terreno risulta distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Terreni al Comune di Sperlonga, foglio 4 particella 589, qualità pascolo, classe 2, superficie 2564 mq, reddito domenicale € 0.33, reddito agrario € 0.17; risulta altresì, dalla visura catastale, che su di esso insiste un fabbricato urbano in fase di accertamento (visibile anche in mappa), in sito il fabbricato non esiste (probabilmente demolito in passato).

Confini

Il terreno in oggetto confina a nord con la particella 212, a est con la particella 27, a sud con le particelle 487, 164, 252,451,167, e ad ovest con la particella 423; l'accesso alla particella avviene esclusivamente attraverso la particella 27 con la quale costituisce unico lotto.

Titolarità

Il bene in oggetto risulta di proprietà Lippina Immobiliare srl con sede in Fondi p.iva 06984191004, pervenuto con Atto di compravendita Notaio Nastri del 24/07/2015 rep. 13639

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffici ente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pascolo	2564 mq	2564 mq	1,00	2564 mq	0.00	campagna

Provenienze Ventennali

Il bene è pervenuto alla proprietà per acquisto da ██████████ nato a Sperlonga il 15.01.1953, con atto del Notaio Morelli Domenico Antonio repertorio 33367/8901 del 13.04.2005, trascritto al numero 6635 di registro particolare il 29.04.2005.

Pervenuto a ██████████ con atto di donazione Notaio Schiano del 21.03.1990 repertorio n.2198, da ██████████, trascritto detto atto al numero 4636 di registro particolare il 06.04.1990.

Dal 09/10/2006 al 24/07/2015, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.P.A. Sede in Fondi (LT), p.iva 06984191004, per Atto del 09/10/2006 Pubblico ufficiale SCHETTINO n. 68479

Dal 24/07/2015 alla data di dichiarazione di fallimento, proprietà LIPPINA IMMOBILIARE S.R.L. Sede in FONDI (LT), p.iva 06984191004, per Atto di mutamento della ragione sociale del 24/07/2015 Pubblico ufficiale NASTRI LUCIO Repertorio n. 13639

Normativa urbanistica

Il terreno oggetto di valutazione ricade, per il Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di G. R. n- 9848 del 20/12/1994 pubblicata sul

B.U.R. n. 7 del 10/03/1995 ricade in parte nella zona “FRS” Fascia di Rispetto Stradale e in parte in zona “E1” Riserva Naturale.

Formalità pregiudizievoli

A carico dei suddetti immobili risultano le seguenti pregiudizievoli, iscrizioni contro:

n. 9471/27699 di registro particolare e generale del 17.07.2007 Atto Notaio Gennaro Liguori repertorio 47806/10284 del 16.07.2007.

CONTRO: Lippina Immobiliare S.p.A. sede Fondi

A FAVORE: [REDACTED]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato per la somma di euro 6.000.000,00 di cui euro 2.400.000,00 di capitale estinguibile in anni 15, e grava su immobile sito in Fondi:

- terreno Via Pantanelle foglio 45 particella 141 di are 61.89 e 394 di are 30.10

n. 9644/28518 di registro particolare e generale del 24.07.2007 Atto Notaio Gennaro Liguori repertorio 47806/10284 del 16.07.2007.

CONTRO: Lippina Immobiliare

QUESTA IPOTECA E' IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE (VEDI NOTA 9471 DEL 2007), NEL QUADRO "C" IL SOGGETTO A FAVORE NON E' [REDACTED]

[REDACTED], TUTTO IL RESTO RIMANE INVARIATO.

N.B: questa ipoteca volontaria risulta cancellata con comunicazione n. 1763 del 27.06.2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2013. Cancellazione totale eseguita in data 11.07.2013.

n. 1420/12533 di registro particolare e generale del 05.06.2013 Atto Notaio Nastri repertorio 11361/6784 del 04.06.2013

CONTRO - DEBITORE IPOTECARIO: Lippina Immobiliare S.p.A. C.F.:06984191004 sede Fondi

A FAVORE: [REDACTED] sede Fondi C.F.: [REDACTED]

TERZO DATORE DI IPOTECA: [REDACTED] nato a Fondi il 16.11.1941, e [REDACTED] nata a Fondi il 19.08.1950.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per la somma di euro 10.500.000,00 di cui euro 4.200.000,00 di capitale, estinguibile in anni 15, e grava su immobili siti in Fondi, Via V. Gioberti:

- porzioni di fabbricato distinto in catasto al foglio 22 particella 1236 subalterno 4 e 7 - particella 1236 subalterno 6;
- terreni distinti in catasto al foglio 26 particella 237 - 502 - 503 - 504 - 505 - 534 - 634;
- Sperlonga terreno al foglio 4 particella 27 - 589; più altri immobili

n. 1347/9403 di registro particolare e generale del 11.05.2015 Atto Notaio Gennaro Liguori repertorio 55876/14672.

CONTRO - TERZO DATORE DI IPOTECA: Lippina Immobiliare S.p.A. - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED].

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [REDACTED] sede Fondi

Ipoteca Volontaria a garanzia di apertura di credito per la somma di euro 1.800.000,00 di cui euro 900.000,00 di capitale durata due anni. Grava su immobili di proprietà della Lippina Immobiliare:

- vedi come sopra.

n. 4682/28421 di registro particolare e generale del 12.12.2018 Ipoteca Legale repertorio 3678/5718 del 11.12.2018.

CONTRO: Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione sede Fondi

A FAVORE: [REDACTED] sede Roma C.F.: [REDACTED]

Ipoteca Legale di euro 960.297,08 di cui euro 480.148,54 di sorte e grava su immobili siti in Fondi e Sperlonga:

- vedi come sopra.

n. 5552/7469 di registro particolare e generale del 23.03.2022 Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Latina repertorio 64/2021 del 17.12.2021.

CONTRO: Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione

A FAVORE: Massa dei Creditori del Fallimento della Lippina Immobiliare S.r.l. in Liquidazione.

n. 8563/11543 di registro particolare e generale repertorio 64/2021 del 17.12.2021 Sentenza Dichiarativa di Fallimento integrativa della precedente.

N.B: risultano trascritte atti di trasformazione di società e mutamento di denominazione a carico della Lippina S.r.l. – S.p.A. – Lippina Immobiliare S.r.l. (vedi stampe note trascritte con registro particolare n. 11736 del 2015 – e n. 20950 del 2008).

STIME

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione, prendendo informazioni da agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno trattato immobili simili nella zona.

Si ritiene di dover considerare inoltre l'ubicazione, la distanza dal centro città, i servizi presenti nella zona, l'epoca di costruzione, il sistema costruttivo e lo stato conservativo dell'immobile.

Sono state prese in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) solo come riscontro di massima, a tal proposito si riporta integralmente quanto riportato nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI*"Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli."*

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio con servizi e caratteristiche diversi tra loro, pertanto nello specifico ritengo siano di riferimento generale.

Quotazioni Immobiliari per l'abitazione (Bene n. 1)

Dati OMI, Zona B1, Microzona catastale N.1,

Abitazioni civili stato conservativo normale:

- valore minimo € 1.350,00 €/mq
- valore massimo € 1.500,00 €/mq;

Borsino Immobiliare,

Abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media di zona:

- valore minimo 1.200,00 €/mq
- valore medio 1.315,00 €/mq
- valore massimo 1.430,00 €/mq

Abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media di zona:

- valore minimo 699,00 €/mq
- valore medio 815,00 €/mq
- valore massimo 931,00 €/mq

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che hanno trattato e concluso la vendita di immobili nelle vicinanze di eguali caratteristiche:

- valore medio € 1.200,00 /mq

Da quanto descritto, dallo stato di conservazione, dalle rifiniture e dai parametri di riscontro descritti in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 1.100,00/mq. (considerato allo stato libero)

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128 angolo Via Genova (fg. 22, mapp. 1236, sub. 4 e 7 graffati):

superficie convenzionale: mq 165,9 x €/mq 1.100,00 = 182.490,00

Quotazioni Immobiliari per il locale deposito (bene n. 2)

Borsino Immobiliare (quotazione di vendita),

Magazzini:

- valore minimo 184,00 €/mq
- valore medio € 266,00 €/mq
- valore massimo € 348,00 €/mq

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che hanno trattato e concluso la vendita di immobili nelle vicinanze di eguali caratteristiche:

- valore medio € 410,00 /mq

Da quanto descritto, dallo stato di conservazione, dalle rifiniture, dai parametri di riscontro descritti in precedenza e dalla necessità di ripristinare il locale allo stato autorizzato, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 400/mq.

Bene N° 2 - Locale deposito ubicato in Fondi (LT), in Via Genova n. 37 (fg. 22, mapp. 1236, sub. 6)

superficie convenzionale: mq 85.0 x €/mq 400,00 = 34.000,00

a detrarre costi per la regolarizzazione (vedi pag.8) : 2.500,00

valore finale 34.000,00 – 2.500,00= 31.500,00

STIMA DEI TERRENI

Bene N° 3 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 237) (mq 710)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di simili caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 710 mq x 4.8 €/mq= 3.408,00

Bene N° 4 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 502) (mq 500)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di simili caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 500 mq x 4.8 €/mq= 2.400,00

Bene N° 5 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 503) (mq 290+90)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di simili caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 380 mq x 4.8 €/mq= 1.824,00

Bene N° 6 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 504) (mq 116+94)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 210 mq x 4.8 €/mq= 1.008,00

Bene N° 7 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 505) (mq 734+209)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 943 mq x 4.8 €/mq= 4.526,40

Bene N° 8 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 534) (mq 286+94)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 380 mq x 4.8 €/mq= 1.824,00

Bene N° 9 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, (fg. 26, mapp. 634) (mq 610)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.80/mq

Valore: 610 mq x 4.8 €/mq= 2.928,00

Bene N° 10 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 319) (mq 94)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 5.0/mq anche per il facile accesso dalla strada

Valore: 94 mq x 5.0 €/mq= 470,00

Bene N° 11 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 320) (mq 1135)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 4,80 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 5.0/mq anche per il facile accesso dalla strada

Valore: 1135 mq x 5.0 €/mq= 5.675,00

Bene N° 12 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193) (mq 1331) – Zona LI (localizzazione industriale ed artigianale)

Il lotto, come già evidenziato ha una forma triangolare e quindi di difficile utilizzo per la edificazione stante i vincoli imposti dalle Norme Tecniche inerenti le distanze dai confini, dalla strada e di altezza.

La cubatura edificabile in base alla superficie è : 1331mq x 4 mc/mq = 5.324 mc

Con i vincoli di distanza dai confini, dalla strada e di altezza

la cubatura realizzabile diventa : 84 mq x 10 m (altezza max) = 840 mc decisamente inferiore a quella calcolata in base alla superficie.

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 20,0/mc edificabile effettivamente realizzabile (corrispondenti a circa € 12,6/mq dell'intera superficie)

Valore : 840 x 20,0 €/mc = 16.800,00

Bene N° 13 – Terreno ubicato in Sperlonga di qualità pascolo, ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 27) (mq 3.222)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 9.0 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 9.0/mq anche per il facile accesso dalla strada

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 9.0/mq

Valore: 3.222 mq x 9.0 €/mq= 28.998,00

Bene N° 14 – Terreno ubicato in Sperlonga con nota “FU DA ACC” (fabbricato urbano da accertare), ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 589) (mq 2564)

Valori da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari che trattano la vendita di immobili nella zona di similari caratteristiche:

- valore medio € 9.0 /mq

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 9.0/mq anche per il facile accesso dalla strada

Da quanto descritto in precedenza, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 9.0/mq

Valore: 2564 mq x 9.0 €/mq= 23.076,00

Riepilogo Stima

DESCRIZIONE BENE	VALORE BENE €	LOTTO N°	VALORE LOTTO €
Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Fondi (LT), in Via V. Gioberti n. 128 angolo Via Genova (fg. 22, mapp. 1236, sub. 4 e 7 graffati)	182.490,00	1	182.490,00
Bene N° 2 - Locale deposito ubicato in Fondi (LT), in Via Genova n. 37 (fg. 22, mapp. 1236, sub. 6)	31.500,00	2	31.500,00
Bene N° 3 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 237) (mq 710)	3.408,00	3	17.918,00
Bene N° 4 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio (fg. 26, mapp. 502) (mq 500)	2.400,00		
Bene N° 5 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 503) (mq 290+90)	1.824,00		
Bene N° 6 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 504) (mq 116+94)	1.008,00		
Bene N° 7 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 505) (mq 734+209)	4.526,00		
Bene N° 8 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto/uliveto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, particella divisa in due porzioni (AA: uliveto-AB: agrumeto) (fg. 26, mapp. 534) (mq 286+94)	1.824,00		
Bene N° 9 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato nella zona compresa tra Via San Giovanni e Via Lagurio, (fg. 26, mapp. 634) (mq 610)	2.928,00		

Bene N° 10 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 319) (mq 94)	470,00	4	6.145,00
Bene N° 11 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via San Giovanni traversa di Via Appia (fg. 27, mapp. 320) (mq 1135)	5.675,00		
Bene N° 12 – Terreno ubicato in Fondi di qualità agrumeto, ubicato sulla Via Sette Acque (fg. 45, mapp. 2193) (mq 1331) - valutato in stato libero	16.800,00	5	16.800,00
Bene N° 13 – Terreno ubicato in Sperlonga di qualità pascolo, ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 27) (mq 3222)	28.998,00	6	52.074,00
Bene N° 14 – Terreno ubicato in Sperlonga con nota "FU DA ACC" (fabbricato urbano da accertare), ubicato sulla Via Flacca (fg. 4, mapp. 589) (mq 2564)	23.076,00		

SOMMANO in totale

€ **306.927,00** (trecentosexnovecentoventisette/00)

CANONI DI LOCAZIONE

Nell'incarico viene richiesto “.. nel caso in cui il bene sia condotto in locazione (ovvero sia occupato sine titolo), determini il canone congruo di locazione (ovvero la relativa indennità di occupazione..”

BENE N.1 - ABITAZIONE

Si procede di seguito alla determinazione della congruità del canone locatizio mensile per l'appartamento in Fondi (f.22, p. 1236, sub. 4-6)

Borsino Immobiliare (quotazione di affitto) - abitazioni

- Abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media di zona:
- valore minimo 5.08 €/mq
- valore medio € 5.72 €/mq
- valore massimo € 6.35 €/mq

Da quanto descritto in precedenza, considerando lo stato di conservazione e la fascia della zona, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 4.5/mq mese

Valore: 165.9 mq x 4.5 €/mq= 746.5 €/mese

BENE N.2 - MAGAZZINO

Si procede di seguito alla determinazione della congruità del canone locatizio mensile per l'appartamento in Fondi (f.22, p. 1236, sub. 7)

Borsino Immobiliare (quotazione di affitto) - magazzini

- valore minimo 0.82 €/mq
- valore medio € 1.19 €/mq
- valore massimo € 1,56 €/mq

Da quanto descritto in precedenza, considerando lo stato di conservazione e la fascia della zona, ritengo di dover assegnare un valore di mercato pari ad € 0.8/mq mese

- Valore: 85,0 mq x 0.82 €/mq= 69.7 €/mese

BENE N.12 – TERRENO

LA PRESENTE STIMA DI CONGRUITÀ DEL CANONE decade a far data del 03-06-2024 per cessazione del contratto di affitto(vedasi pag. 18)

Con pec della curatela del 13-04-23 chiedeva la congruità della proposta di variazione del canone di locazione intercorrente tra la Lippina Immobiliare srl ed [REDACTED] con riferimento al bene

- Comune di Fondi f. 45 m. 2193 (già 141 e 394 parte)

Riferimenti

1. Contratto di locazione Lippina Immobiliare srl ed [REDACTED] del 02/09/2015
2. Proposte di variazione del contratto di affitto della [REDACTED] (senza data) trasmissione con pec del 03/03/2023
3. PEC del 13-04-23 con cui si richiede “.. congruità del canone di locazione stipulato con la soc. [REDACTED] srl in data 02-09-2015...”

Con riferimento al punto 3. (rimodulazione canone affitto)

La valutazione della congruità del canone di affitto attiene alla superficie di 110mq di terreno ricadente in Comune di Fondi al foglio 45 particella 2193 (parte) con superficie totale di 1331 mq (già 141e 394 come indicato in contratto)

Il canone originario fu stabilito in € 7,800,00 / anno che corrisponde al valore di € 650,00/ mese il che equivale a $650,00/110mq = € 5,91$ (circa) al mese per ogni metro quadrato

La proposta di variazione avanzata dalla società conduttrice si sintetizza canone € 500,00/mese che equivale a $500,00/110mq = € 4,55$ (circa) al mese al metro quadrato

Ad avviso del sottoscritto

- tenuta presente la superficie interessata dall'affitto
 - tenuta presente la destinazione del sito, zona LI Lavorazioni Industriali lotto 35
 - tenuto presente il valore del bene per la sua specifica destinazione
 - tenute presenti le circostanze locali con riferimento anche alle disponibilità di altri siti
 - tenuto presente che sul sito insiste un impianto di produzione realizzato dalla società conduttrice che in caso di spostamenti impiantistici dovrà affrontare rilevanti spese
- il canone proposto dalla società conduttrice di € 500,00/mese risulta ampiamente congruo anche se ridotto rispetto a quello originario.

ALLEGATI

1. visura storica - fondi - foglio 45 part. 141
2. visura storica - fondi - foglio 45 part. 2057
3. visura storica - fondi - foglio 45 part. 2191
4. visura storica - fondi - foglio 45 part. 2058
5. visura storica - fondi - foglio 45 part. 394
6. visura storica - fondi - foglio 45 part. 2189
7. visura-storica – fondi - foglio 22 part. 1236 sub. 4-7
8. visura-storica - fondi - foglio 22 part 1236 sub 6
9. visura-storica -fondi - foglio 26 part 237
10. visura-storica - fondi - foglio 26 part 502
11. visura-storica - fondi - foglio 26 part 503
12. visura-storica -fondi - foglio 26 part 504
13. visura-storica - fondi - foglio 26 part 505
14. visura-storica - fondi - foglio 26 part 534
15. visura-storica - fondi - foglio 26 part 634
16. visura-storica - fondi - foglio 27 part 319
17. visura-storica - fondi - foglio 27 part 320
18. visura-storica - fondi - foglio 45 part 2193
19. visura-storica - sperlonga - foglio 4 part 27
20. visura-storica - sperlonga - foglio 4 part 589
21. planimetria catastale Fondi f22 m1236 sub 4-7
22. planimetria catastale Fondi f22 m1236 sub 6
23. estratto-mappa_fondi_26-502-237-503-504-505-534-634
24. estratto-mappa_fondi_27-319_320
25. estratto-mappa_fondi_45-2190-2192-2193-2194
26. estratto-mappa_sperlonga_4-27_589
27. licenza edilizia (a nome Forte) pratica 1687 del 22-5-1972
28. licenza in sanatoria (a nome Fiore) CE 1128/2000
29. donazione Forte/Fiore
30. CDU-fondi_26_237-502-203-504-505-534-634_27-319-320_45-2193.pdf
31. Nota_CDU_fondi_45-2190-2192-2194
32. CDU-sperlonaga_4_27-589
33. Relazione ipocatastale e ispezioni ipotecarie
34. Documentazione fotografica
35. Decreto di esproprio n.3/2010 - Comune di Fondi
36. Circolare n.5-2022 del Comune di Fondi
37. Visura storica terreno Comune di Fondi f. 45 m. 2190
38. Visura storica terreno Comune di Fondi f. 45 m. 2192
39. Visura storica terreno Comune di Fondi f. 45 m. 2194

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE