

Dott. Ing. BIAGIO ENZO LISI

03100 Frosinone



TRIBUNALE DI FROSINONE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 03/16



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice, con Vostra nomina del 18.01.2017 *il sottoscritto ing. Lisi Biagio Enzo, con studio tecnico in Frosinone*, è stato incaricato quale Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento sopra indicato, al fine di redigere una perizia estimativa dei beni mobili e immobili di proprietà della società.

In ottemperanza all'incarico affidatomi il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi presso i beni della società, i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Frosinone, accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobili (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), accertamenti presso gli immobili in Alatri e Latina e la constatazione dello stato dei mezzi di trasporto, al fine di individuare il valore di mercato dei beni.

Dalle risultanze di quanto sopra esposto il sottoscritto ha redatto la presente

RELAZIONE

- CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DI PROPRIETA'-

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Frosinone risulta quanto segue e precisamente.

1) IMMOBILE sito in **ALATRI** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 9 graffato n. 53**, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 246, rendita catastale € 338,38, intestato alla ditta:

-

proprietà per 1/1.

- PROVENIENZA -

- Con **formalità n. 19227 del 23.11.2007** il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà con atto di compravendita



Dott. Ing. Biagio Enzo Lisi

1

notaio Franco Rossi di Alatri del 20.11.2007 rep. n. 53542.

- I venditori acquisivano le quote di proprietà con successione apertasi **17.02.1951**, denuncia n. 28 vol. 2405, trascritto testamento **formalità n. 5644 del 02.10.1962.**

- I venditori acquisivano le quote di proprietà con successione testamentaria del **14.07.1962**, reg. a Roma il 12.11.1962, denuncia n. 6 vol. 4146, trascritto alla **formalità n. 894 del 31.01.1963.**

2) IMMOBILE sito in **ALATRI** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 14**, via del Duomo n. 5, piano secondo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 148, rendita catastale € 242,73, intestato alla ditta:

-

, proprietà per 1/1.

- PROVENIENZA –

- Con **formalità n. 19227 del 23.11.2007** il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà con atto di compravendita notaio Franco Rossi di Alatri del 20.11.2007 rep. n. 53542.

- I venditori acquisivano le quote di proprietà con successione apertasi **17.02.1951**, denuncia n. 28 vol. 2405, trascritto testamento **formalità n. 5644 del 02.10.1962.**

- I venditori acquisivano le quote di proprietà con successione testamentaria del **14.07.1962**, reg. a Roma il 12.11.1962, denuncia n. 6 vol. 4146, trascritto alla **formalità n. 894 del 31.01.1963.**

3) IMMOBILE sito in **ALATRI** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 16**, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 228, rendita catastale € 454,48, intestato alla ditta:

-

proprietà per 1/1.

- PROVENIENZA –

- Con **formalità n. 19228 del 23.11.2007** il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà con atto di compravendita notaio Franco Rossi di Alatri del 20.11.2007 rep. n. 53542.

- I venditori acquisivano le quote di proprietà con successione testamentaria **14.07.1962**, reg. a Roma il 12.11.1962, denuncia n. 6 vol. 4146, trascritto alla **formalità n. 894 del 31.01.1963.**

- GRAVAMI SUGLI IMMOBILI -

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Frosinone con **formalità n. 535 del 14.02.2008** a favore per euro 1.000.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 500.000,00 sugli immobili in Alatri.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Frosinone con **formalità n. 123 del 28.01.2016** a favore per euro 60.000,00 a garanzia di un debito di euro 47.620,93 sugli immobili in Alatri.

**

4) **IMMOBILE** sito in **LATINA** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 168 n. 2283 sub 137**, via Le Courbusier snc piano 13 int. 101, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 35, rendita catastale € 165,27, intestato alla ditta:

-

proprietà per 1/1.

- **PROVENIENZA** -

- Con **formalità n. 15633 del 15.10.2010 trascitta a Latina** il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà dal con atto di compravendita notaio Giuseppe Coppola di Latina del 07.10.2010 rep. n. 59402/29241.

- Con **formalità n. 10614 del 04.06.2007 trascitta a Latina** il TERRENO su cui insiste il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà da con atto di compravendita notaio Giuseppe Coppola di Latina del 11.05.2007 rep. n. 47351/21511.

- Con **formalità n. 9170 del 31.07.1987 trascitta a Latina** il TERRENO su cui insiste il cespite è pervenuto alla società , per la proprietà, con atto di compravendita notaio Carmela Portale di Roma del 28.07.1987 rep. n. 4933/981.

5) **IMMOBILE** sito in **LATINA** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 168 n. 2283 sub 138**, via Le Courbusier snc piano 13 int. 102, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 206,58, intestato alla ditta:

-

proprietà per 1/1.

- **PROVENIENZA** -

- Con **formalità n. 15633 del 15.10.2010 trascitta a Latina** il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà dal con atto di compravendita notaio Giuseppe Coppola di Latina del 07.10.2010 rep. n. 59402/29241.

- Con **formalità n. 10614 del 04.06.2007 trascitta a Latina** il TERRENO su cui insiste il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà da con atto di compravendita notaio Giuseppe Coppola di Latina del 11.05.2007 rep. n. 47351/21511.

- Con **formalità n. 9170 del 31.07.1987 trascitta a Latina** il TERRENO su cui insiste il cespite è pervenuto alla società , per la proprietà, con atto di compravendita notaio Carmela Portale di Roma del 28.07.1987 rep. n. 4933/981.

6) IMMOBILE sito in **LATINA** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 168 n. 2283 sub 201**, via Le Courbusier snc piano S1 int. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale € 18,59, intestato alla ditta:

proprietà per 1/1.

- **PROVENIENZA** -

- Con **formalità n. 15633 del 15.10.2010 trascitta a Latina** il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà dal con atto di compravendita notaio Giuseppe Coppola di Latina del 07.10.2010 rep. n. 59402/29241.

- Con **formalità n. 10614 del 04.06.2007 trascitta a Latina** il TERRENO su cui insiste il cespite è pervenuto alla ditta per la proprietà da soc. con atto di compravendita notaio Giuseppe Coppola di Latina del 11.05.2007 rep. n. 47351/21511.

- Con **formalità n. 9170 del 31.07.1987 trascitta a Latina** il TERRENO su cui insiste il cespite è pervenuto alla società , per la proprietà, con atto di compravendita notaio Carmela Portale di Roma del 28.07.1987 rep. n. 4933/981.

- **GRAVAMI SUGLI IMMOBILI** -

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Latina con **formalità n. 12275 del 15.11.2007** a favore della e a carico della , con sede in , annotata di frazionamento in data 5 agosto 2010 con formalità 3703, gravante sugli immobili in Latina come segue:

- per euro 63.000,00 sull' appartamento censito in Latina al F. 168 n. 2283 sub 137;

- per euro 80.000,00 sull' appartamento censito in Latina al F. 168 n. 2283 sub 138.

- CONTRATTO DI AFFITTO IMMOBILI IN LATINA -

Gli immobili in Latina sopra descritti sono stati locati ad uso abitativo con contratto di locazione stipulato il 01.04.2014 per la durata dal 01.04.2014 al 31.03.2018, per un importo di euro 7.800,00 annui, registrato a Latina il 31.03.2014, con il numero identificativo del contratto: Ufficio TJK, Serie 3T, numero 2682 del 31.03.2014.

**

PRECISAZIONE SUGLI IMMOBILI SITI IN ALATRI

Detti immobili sono distinti al Catasto dei Fabbricati in Alatri al F. 105 n. 52 sub 9 graffato n. 53, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 246, rendita catastale € 338,38; al Catasto dei Fabbricati al F. 105 n. 52 sub 14, via del Duomo n. 5, piano secondo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 148, rendita catastale € 242,73; al catasto dei Fabbricati al F. 105 n. 52 sub 16, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 228, rendita catastale € 454,48.

Trattasi di immobili oggetto di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo finalizzato ad una diversa distribuzione degli spazi interni, accorpamento di unità immobiliari e rifacimento della copertura.

Pertanto in considerazione dei lavori eseguiti e non terminati sulla base del progetto approvato, lo stato di fatto degli stessi e la dislocazione interna degli spazi non corrisponde alla situazione catastale attuale, per cui, occorrerà, prima della eventuale messa in vendita, effettuare un diverso accatastamento degli stessi come in corso di costruzione con una spesa di € 2.000,00 (euro duemila) ca.

In alternativa porli in vendita come nello stato attuale in quanto nella consistenza non sono variare le superfici coperte, e successivamente effettuare una nuova divisione catastale secondo il progetto approvato ed autorizzato.

ESSENDO STATI AUTORIZZATI DEI LAVORI ALL' INTERNO DEGLI APPARTAMENTI IN ALATRI E NON ANCORA TERMINATI, AL FINE DI UNA EVENTUALE VENDITA DEVONO ESSERE VENDUTI GLOBALMENTE, MENTRE PER UNA PIU' FACILE VENDITA DEI FUTURI APPARTAMENTI IN MODO SEPARATO, GLI STESSI DEVONO ESSERE ACCATASTATI COME CESPITI IN CORSO DI COSTRUZIONE CON UNA SPESA DI € 2.000,00 (euro duemila) ca.

Allo stato attuale il CTU ritiene di poter costituire un UNICO LOTTO con la precisazione che l'eventuale futuro acquirente potrà e dovrà anche presentare nuovo accatastamento secondo il progetto approvato che prevede la realizzazione di n. 05 unità abitative.

Dalle risultanze di quanto sopra c'è rispondenza tra i dati catastali e di proprietà e si procede alla valutazione dei cespiti suddetti come riportanti in catasto nella loro consistenza.

- VALORE DEI BENI IN ALATRI -

Gli immobili, oggetto di valutazione, sono siti in Alatri, nel centro storico della cittadina con accesso dalla via Duomo in linea con altre abitazioni singole e abitazioni plurifamiliari.

Per la valutazione degli immobili il sottoscritto ha reputato valutare gli immobili mediante il procedimento sintetico e comparativo, avendo a disposizione le piante e avendo visionato gli stessi sia all'interno che all'esterno, ha tenuto conto della posizione, della esposizione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'accesso, della zona ove ricadono dal punto di vista urbanistico e di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da una indagine di mercato.

Si è reputato pervenire alla valutazione degli immobili mediante il procedimento sintetico e comparativo ed è stato usato come parametro il metro quadrato. Il calcolo della superficie dell'immobile è risultante dalla somma delle superfici coperte degli ambienti che lo compongono.

La misurazione della superficie fa riferimento a quanto previsto dal D.P.R. 23.03.1998 ed adottato dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

1) IMMOBILE sito in **ALATRI** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 9 graffato n. 53**, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 246, rendita catastale € 338,38, in corso di ristrutturazione, con destinazione a residenza, inserito nell'edificio storico gentilizio in muratura, denominato Palazzo Grappelli, costituito da locali adibiti a residenza, con entrata da via Duomo n. 5, in cui si ha al piano terra locale deposito di mq. 40 coperti, e al piano primo con accesso da scala interna condominiale, da ingressi, sale, camere, cucina, e bagni, della superficie coperta di mq. 250 ca, con corte esclusiva mappale 53 di mq. 310 ca.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico essendo di vecchia costruzione e realizzato ante 1967, ma sono state effettuate variazioni all'interno ancora in corso di realizzazione, con un progetto di

restauro e risanamento conservativo, autorizzati con Permesso di costruire n. 15/10, pos. N. 674 del 16.06.2010, prot. n. 22607 e di autorizzazione sismica prot. 2013-0000351608, pos. N. 354/v. E' stato presentato il progetto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio che ha autorizzato i lavori con Autorizzazione prot. 1399/B del 06.07.2009 MBAC. I lavori iniziano in data 21.02.2011, a seguito di comunicazione di inizio lavori del 16.02.2011 e prorogati a seguito di richiesta del 12.12.2013. Successivamente è stata presentata una variante in data 04.06.2014 alla Soprintendenza, assunta al prot. il 17.06.2014 al n. 17566 e in data 03.07.2014 viene presentata al Comune di Alatri la D.I.A. in variante prot. 21013, n. 156 del 03.07.2014 della durata di anni 3 per cui i lavori devono essere terminati entro il 03.07.2017. La Soprintendenza a seguito della variante effettua un sopralluogo contestando alcune irregolarità e contemporaneamente richiede il ripristino dello stato dei luoghi con ordinanza MBAC-SBAP U-PROT. 0031175 07/11/2014 Cl 34. 19/07/139.68.

Viene quindi redatto apposito progetto di reintegro alla Soprintendenza in data 12.03.2015 e acquisita al protocollo della medesima MBAC-SBAP U-PROT con il n. 151 Cl. 34. 19.07/33.1.

La Soprintendenza in data 02.04.2015 rilasciava L' Autorizzazione alle opere di reintegro con MBAC- SBAP U-PROT con il n. 2096 Cl. 34. 19.07/33.1.

Successivamente alle opere di reintegro sono stati effettuati sopralluoghi da parte del Comune e Soprintendenza in data 26.06.2015 con la constatazione in loco dell' avvenuta messa in pristino. A seguito del ripristino dello stato dei luoghi resta operante al momento la D.I.A. del 03.07.2014 e il parere della Soprintendenza, per cui sono maturati i tempi del silenzio assenso come per legge (30 gg per la DIA e 90 gg per la Soprintendenza).

Per cui i lavori, al momento ripresi regolarmente e sospesi dalla ditta proprietaria, possono essere ripresi e portati a termine, con le Autorizzazioni presentate, entro il 03.07.2017. Essendo al momento fermi i lavori stessi, potrebbero essere ultimati dopo la suddetta scadenza con eventuali nuove autorizzazioni comunali con una spesa che si può valutare in € 20.000,00 ca. Alla luce di quanto esposto si ritiene il cespite regolare dal punto di vista urbanistico e commerciabile.

Il fabbricato ha rifiniture di tipo civile, intonacato all' interno e con predisposizione degli impianti sia di riscaldamento, elettrici ed idraulico, prive al momento di alcuni serramenti essendo in realizzazione anche il pavimento, oltre che a tramezzature interne. All' interno degli ambienti sono presenti alcuni affreschi riportati alla luce anche dalla Soprintendenza. I lavori hanno portato ad un consolidamento statico e sismico delle strutture portanti e dei solai. Sono ancora da restaurare i solai in legno a cassettoni con decori.

Considerato, quanto sopra, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la sua estensione, il valore storico-artistico dell'edificio, il mercato locale, la condizione dell'immobile in corso di costruzione e lavori da completare, lo stato di avanzamento dei lavori, si ritiene equo il valore medio di Euro 1.250,00 al metro quadrato per la proprietà, per cui si avrà:

- superficie commerciale Piano Terra:		
	0.50 x mq. 40 x € 1.250,00 = €	25.000,00
- superficie commerciale Piano Primo:		
	mq. 250 x € 1.250,00 = €	312.500,00
- cortile: 10% x mq. 310 x € 1.250,00 = €		38.750,00
	Sommano	€ 376.250,00
	In cifra tonda per la proprietà	€ 376.300,00

- A dedurre spese per autorizzazioni e
spese tecniche varie: € - 20.000,00

Valore per la proprietà sommano € 356.300,00

2) IMMOBILE sito in **ALATRI** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 16**, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 228, rendita catastale € 454,48, in corso di ristrutturazione, con destinazione a residenza, inserito nell'edificio storico gentilizio in muratura, denominato Palazzo Grappelli, costituito da locali adibiti a residenza, con entrata da via Duomo n. 5, in cui si ha al piano terra ingresso condominiale, e al piano primo con accesso da scala interna condominiale, da ingressi, sale, camere, cucina, e bagni, della superficie coperta complessiva di mq. 250 ca, compreso piccolo balcone.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico essendo di vecchia costruzione e realizzato ante 1967, ma sono state effettuate variazioni all'interno ancora in corso di realizzazione, con un progetto di restauro e risanamento conservativo, autorizzati con Permesso di costruire n. 15/10, pos. N. 674 del 16.06.2010, prot. n. 22607 e di autorizzazione sismica prot. 2013-0000351608, pos. N. 354/v. E' stato presentato il progetto alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio che ha autorizzato i lavori con Autorizzazione prot. 1399/B del 06.07.2009 MBAC. I lavori iniziano in data 21.02.2011, a seguito di comunicazione di inizio lavori del 16.02.2011 e prorogati a seguito di richiesta del 12.12.2013. Successivamente è stata presentata una variante in data 04.06.2014 alla Sovrintendenza, assunta al prot. il 17.06.2014 al n. 17566 e in data 03.07.2014 viene presentata al Comune di Alatri la D.I.A. in variante prot. 21013, n. 156 del 03.07.2014

della durata di anni 3 per cui i lavori devono essere terminati entro il 03.07.2017. La Soprintendenza a seguito della variante effettua un sopralluogo contestando alcune irregolarità e contemporaneamente richiede il ripristino dello stato dei luoghi con ordinanza MBAC-SBAP U-PROT. 0031175 07/11/2014 Cl. 34. 19/07/139.68.

Viene quindi redatto apposito progetto di reintegro alla Soprintendenza in data 12.03.2015 e acquisita al protocollo della medesima MBAC-SBAP U-PROT con il n. 151 Cl. 34. 19.07/33.1.

La Sovrintendenza in data 02.04.2015 rilasciava L' Autorizzazione alle opere di reintegro con MBAC- SBAP U-PROT con il n. 2096 Cl. 34. 19.07/33.1.

Successivamente alle opere di reintegro sono stati effettuati sopralluoghi da parte del Comune e Soprintendenza in data 26.06.2015 con la constatazione in loco dell' avvenuta messa in pristino. A seguito del ripristino dello stato dei luoghi resta operante al momento la D.I.A. del 03.07.2014 e il parere della Soprintendenza, per cui sono maturati i tempi del silenzio assenso come per legge (30 gg per la DIA e 90 gg per la Soprintendenza).

Per cui i lavori, al momento ripresi regolarmente e sospesi dalla ditta proprietaria, possono essere ripresi e portati a termine, con le Autorizzazioni presentate, entro il 03.07.2017. Essendo al momento fermi i lavori stessi, potrebbero essere ultimati dopo la suddetta scadenza con eventuali nuove autorizzazioni comunali con una spesa che si può valutare in € 20.000,00 ca. Alla luce di quanto esposto si ritiene il cespite regolare dal punto di vista urbanistico e commerciabile.

Il fabbricato ha rifiniture di tipo civile, intonacato all' interno e con predisposizione degli impianti sia di riscaldamento, elettrici ed idraulico, prive al momento di alcuni serramenti essendo in realizzazione anche il pavimento , oltre che a tramezzature interne. All' interno degli ambienti sono presenti alcuni affreschi riportati alla luce anche dalla Sovrintendenza. I lavori hanno portato ad un consolidamento statico e sismico delle strutture portanti e dei solai. Sono ancora da restaurare i solai in legno a cassettoni con decori.

Considerato, quanto sopra, l' ubicazione, la destinazione urbanistica, la sua estensione, il valore storico-artistico dell' edificio, il mercato locale, la condizione dell' immobile in corso di costruzione e lavori da completare, lo stato di avanzamento dei lavori, si ritiene equo il valore medio di Euro 1.250,00 al metro quadrato per la proprietà, per cui si avrà:

- superficie commerciale Piano Primo:

mq. 250 x € 1.250,00 = € 312.500,00

Valore per la proprietà € 312.500,00

3) IMMOBILE sito in **ALATRI** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 14**, via del Duomo n. 5, piano secondo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 148, rendita catastale € 242,73, in corso di ristrutturazione, inserito nell' edificio storico in muratura, denominato Palazzo Grappelli, costituito da locali adibiti a residenza, con entrata da via Duomo e con accesso da scala interna condominiale, quali ingresso, corridoio, camere, cucina, e bagni, della superficie coperta di mq. 150 ca.

L' immobile è regolare dal punto di vista urbanistico essendo di vecchia costruzione e realizzato ante 1967, ma sono state effettuate variazioni all' interno ancora in corso di realizzazione, con un progetto di restauro e risanamento conservativo, autorizzati con Permesso di costruire n. 15/10, pos. N. 674 del 16.06.2010, prot. n. 22607 e di autorizzazione sismica prot. 2013-0000351608, pos. N. 354/v. E' stato presentato il progetto alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Lazio che ha autorizzato i lavori con Autorizzazione prot. 1399/B del 06.07.2009 MBAC. I lavori iniziano in data 21.02.2011, a seguito di comunicazione di inizio lavori del 16.02.2011 e prorogati a seguito di richiesta del 12.12.2013. Successivamente è stata presentata una variante in data 04.06.2014 alla Soprintendenza, assunta al prot. il 17.06.2014 al n. 17566 e in data 03.07.2014 viene presentata al Comune di Alatri la D.I.A. in variante prot. 21013, n. 156 del 03.07.2014 della durata di anni 3 per cui i lavori devono essere terminati entro il 03.07.2017. La Soprintendenza a seguito della variante effettua un sopralluogo contestando alcune irregolarità e contemporaneamente richiede il ripristino dello stato dei luoghi con ordinanza MBAC-SBAP U-PROT. 0031175 07/11/2014 Cl 34. 19/07/139.68.

Viene quindi redatto apposito progetto di reintegro alla Soprintendenza in data 12.03.2015 e acquisita al protocollo della medesima MBAC-SBAP U-PROT con il n. 151 Cl. 34. 19.07/33.1.

La Soprintendenza in data 02.04.2015 rilasciava L' Autorizzazione alle opere di reintegro con MBAC- SBAP U-PROT con il n. 2096 Cl. 34. 19.07/33.1.

Successivamente alle opere di reintegro sono stati effettuati sopralluoghi da parte del Comune e Soprintendenza in data 26.06.2015 con la constatazione in loco dell' avvenuta messa in pristino. A seguito del ripristino dello stato dei luoghi resta operante al momento la D.I.A. del 03.07.2014 e il parere della Soprintendenza, per cui sono maturati i tempi del silenzio assenso come per legge (30 gg per la DIA e 90 gg per la Soprintendenza).

Per cui i lavori, al momento ripresi regolarmente e sospesi dalla ditta proprietaria, possono essere ripresi e portati a termine, con le

Autorizzazioni presentate, entro il 03.07.2017. Essendo al momento fermi i lavori stessi, potrebbero essere ultimati dopo la suddetta scadenza con eventuali nuove autorizzazioni comunali con una spesa che si può valutare in € 20.000,00 ca. Alla luce di quanto esposto si ritiene il cespite regolare dal punto di vista urbanistico e commerciabile.

Il fabbricato ha rifiniture di tipo civile, intonacato all' interno e con predisposizione degli impianti sia di riscaldamento, elettrici ed idraulico, prive al momento di alcuni serramenti essendo in realizzazione anche il pavimento, oltre che a tramezzature interne. I lavori hanno portato ad un consolidamento statico e sismico delle strutture portanti e dei solai. Sono ancora da restaurare i solai in legno a cassettoni con decori.

Considerato, quanto sopra, l' ubicazione, la destinazione urbanistica, la sua estensione, il valore storico-artistico dell' edificio, il mercato locale, la condizione dell' immobile in corso di costruzione e lavori da completare, lo stato di avanzamento dei lavori, si ritiene equo il valore medio di Euro 1.250,00 al metro quadrato per la proprietà, per cui si avrà:

- superficie commerciale Piano Secondo:

mq. 150 x € 1.250,00 = € 187.500,00

Valore per la proprietà € 187.500,00

- VALORE DEI BENI IN LATINA -

Gli immobili, oggetto di valutazione, sono siti in Latina, nel centro della cittadina con accesso dalla via Le Courbusier, in una zona dove è alto lo sviluppo edilizio residenziale e commerciale, nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Per la valutazione degli immobili il sottoscritto ha reputato valutare gli immobili mediante il procedimento sintetico e comparativo, avendo a disposizione le piante e avendo visionato gli stessi sia all'interno che all'esterno, ha tenuto conto della posizione, della esposizione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell' accesso, della zona ove ricadono dal punto di vista urbanistico e di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da una indagine di mercato.

Si è reputato pervenire alla valutazione degli immobili mediante il procedimento sintetico e comparativo ed è stato usato come parametro il metro quadrato. Il calcolo della superficie dell' immobile è risultante dalla somma delle superfici coperte degli ambienti che lo compongono.

La misurazione della superficie fa riferimento a quanto previsto dal D.P.R. 23.03.1998 ed adottato dall' O.M.I. dell' Agenzia del Territorio. L' immobile al momento è locato.

**

4) IMMOBILI siti in **LATINA** distinti al Catasto dei Fabbricati al **F. 168 n. 2283 sub 137**, via Le Courbusier snc piano 13 int. 101, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 35, rendita catastale € 165,27, e al **F. 168 n. 2283 sub 138**, via Le Courbusier snc piano 13 int. 102, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 206,58, e al **F. 168 n. 2283 sub 201**, via Le Courbusier snc piano S1 int. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale € 18,59, posti al tredicesimo piano di un elegante e moderno edificio denominato Torre Baccali, con moderni ascensori, costituiti da locali adibiti a residenza, con due entrate separate, e si ha una zona pranzo-cucina, un salotto, due servizi igienici, una camera da letto e due balconi. Le piante corrispondono a quelle catastali, per una superficie coperta di mq. 80 ca, e balconi per una superficie di mq. 14 ca.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato con Permesso di Costruire n. 43/EP rilasciato dal Comune di Latina per la costruzione ad uso residenziale ed edilizia speciale del 03/04/2007.

Il fabbricato è inserito in una zona dove vi sono attività edilizie di tipo residenziale e commerciale, con presenza di importante viabilità e nelle vicinanze della stazione ferroviaria; ha rifiniture di tipo civile e di nuova concezione, con presenza di portineria e tre moderni ascensori. Le rifiniture sono molto curate con pavimento in gres porcellanato, con serramenti interni in legno e serramenti esterni in alluminio con doppio vetro. Gli impianti sono efficienti, con impianto elettrico sottotraccia, con impianto idraulico e impianto di condizionamento ad aria. I servizi hanno i rivestimenti richiesti. Al piano sottostrada è presente un posto auto custodito di mq. 12.00 ca. L'immobile al momento è locato.

Considerato, quanto sopra, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, la sua estensione, il mercato locale, la condizione dell'immobile buona, si ritiene equo il valore medio di Euro 2.100,00 al metro quadrato per la proprietà, per cui si avrà:

- residenza:	mq. 80,00	x € 2.300,00	= € 184.000,00
- balconi:	0,30 x mq. 14,00	x € 2.300,00	= € 9.660,00
- posto auto coperto:	mq. 12,00	a corpo	€ 6.000,00
		Sommano	€ 199.660,00

In cifra tonda valore per la proprietà € 199.700,00

– VALORE DEI BENI MOBILI MEZZI DI TRASPORTO –

Il sottoscritto ha visionato i mezzi di trasporto di seguito riportati constatando lo stato in cui versano.

5) Per la proprietà del mezzo di trasporto automobile SMART FOR TWO, TARGA XXXXX, IMMATRICOLAZIONE 11.07.2008, con problemi al motore, parcheggiato presso officina meccanica, con parte anteriore della carrozzeria smontata, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.500,00.

6) Per la proprietà del mezzo di trasporto auto FORD TRANSIT, TARGA XXXXX, IMMATRICOLAZIONE 13.01.2003, con problemi al motore, parcheggiato presso officina meccanica, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.500,00.

7) Per la proprietà del mezzo di trasporto IVECO, TARGA XXX , IMMATRICOLAZIONE 23.10.2002, con problemi al motore, parcheggiato presso officina meccanica, con asse del ponte retrotreno rotto, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.000,00.

8) Per la proprietà del mezzo di trasporto auto DOBLO', TARGA XXXX , IMMATRICOLAZIONE 12.02.2008, fermo con problemi al motore presso la ditta stessa, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.500,00.

**

TOTALE VALUTATO BENI ALTRI € 856.300,00

TOTALE VALUTATO BENI LATINA € 199.700,00

TOTALE VALUTATO BENI MOBILI € 5.500,00

**

TOTALE VALUTATO € 1.061.500,00

**

FORMAZIONE LOTTI

Ai fini della vendita dei beni stessi, il sottoscritto suggerisce la formazione del seguenti lotti.



- LOTTO 1 -

Per la proprietà degli appartamenti in **ALATRI** distinti al Catasto dei Fabbricati al **F. 105 n. 52 sub 9 graffato n. 53**, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 246, rendita catastale € 338,38, al **F. 105 n. 52 sub 16**, via del Duomo n. 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 228, rendita catastale € 454,48, al **F. 105 n. 52 sub 14**, via del Duomo n. 5, piano secondo, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 148, rendita catastale € 242,73, il tutto in corso di ristrutturazione, con destinazione a residenza, inseriti nell' edificio storico gentilizio denominato Palazzo Grappelli, con corte esclusiva mappale 53 di mq. 256 ca.

VALORE LOTTO 1 - Euro 856.300,00



- LOTTO 4 -

Per la proprietà dell' appartamento in **LATINA** distinto al Catasto dei Fabbricati al **F. 168 n. 2283 sub 137**, via Le Courbusier snc piano 13 int. 101, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 35, rendita catastale € 165,27, e al **F. 168 n. 2283 sub 138**, via Le Courbusier snc piano 13 int. 102, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 49, rendita catastale € 206,58, con posto macchina coperto al **F. 168 n. 2283 sub 201**, via Le Courbusier snc piano S1 int. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, rendita catastale € 18,59. Gli immobili al momento sono locati.

VALORE LOTTO 4 - Euro 199.700,00



- LOTTO 5 -

Per la proprietà del mezzo di trasporto automobile **SMART FOR TWO, TARGA XXXX**, IMMATRICOLAZIONE 11.07.2008, con problemi al motore, parcheggiato presso officina meccanica, con parte anteriore della carrozzeria smontata, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.500,00.

VALORE LOTTO 5 - Euro 1.500,00



- LOTTO 6 -

Per la proprietà del mezzo di trasporto auto **FORD TRANSIT, TARGA XXXX**, IMMATRICOLAZIONE 13.01.2003, con problemi al motore, parcheggiato presso officina meccanica, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.500,00.

VALORE LOTTO 6 - Euro 1.500,00



- LOTTO 7 -

Per la proprietà del mezzo di trasporto **IVECO, TARGA XXXXX**, IMMATRICOLAZIONE 23.10.2002, con problemi al motore, parcheggiato presso officina meccanica, con asse del ponte retrotreno rotto, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.000,00.

VALORE LOTTO 7 - Euro 1.000,00

- LOTTO 8 -

Per la proprietà del mezzo di trasporto auto **DOBLO', TARGA XXXX**, IMMATRICOLAZIONE **12.02.2008**, fermo con problemi al motore presso la ditta stessa, si ritiene equo il valore allo stato attuale di € 1.500,00.

VALORE LOTTO 8 - Euro 1.500,00



Con quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli ed allega alla presente:

- allegato grafico con piante e fotografie dei lotti;
- allegato foto affreschi e ubicazione appartamenti
- allegato con documentazione catastale e ipotecaria;
- allegato documentazione per autorizzazioni e iter progettuale;
- parcella.

Frosinone, 15.03.2017

Il C.T.U.
Dott. ing. Biagio Enzo Lisi



Dott. Ing. Biagio Enzo Lisi

15