

Studio Tecnico Sonni

associazione professionale



Geom. Salvatore Sonni

Geom. Serafino Sonni

Geom. Fabio Sonni

Dott. ing. Angelo Sonni



Tribunale di Frosinone Cancelleria fallimentare



Fallimento n 51/2018



Beni mobili e immobili



Tel. 0775-244119

Fax. 0775-395007

Email. Info@studiosonni.it www.studiosonni.it

Via Valeria, 98 - 03013 – Ferentino – FR

Via Tiburtina, 325 – Frosinone



P.IVA 02254270602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Sonni

associazione professionale

Geom. Salvatore Sonni

Geom. Serafino Sonni

Geom. Fabio Sonni

Dott. ing. Angelo Sonni

La presente stima riguarda i beni mobili e immobili di

Il sottoscritto dottor ingegnere Angelo Sonni, nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, è stato nominato stimatore dal Giudice ill.mo Dott. Andrea Petteruti su richiesta del Curatore Avv. St. Alessandra Stabile.

L'oggetto della stima affidata al sottoscritto è circoscritto ai seguenti beni mobili (3 furgoni/1 trattore stradale 1 scooter) usati, di proprietà di

- 1 Furgone Iveco targato
- 1 Furgone Iveco targato
- 1 Furgone Fiat targato
- 1 Trattore stradale targato
- 1 Scooter Yamaha T-max

Per quanto riguarda i beni immobili trattasi di fabbricato adibito ad abitazione, con annessi locali di deposito ad uso dell'attività del Tagliaferri sita nel territorio di Alatri (FR) in via la noce, 26.

Tel. 0775-244119

Fax. 0775-395007

Email. Info@studiosonni.it www.studiosonni.it

Via Valeria, 98 - 03013 – Ferentino – FR

Via Tiburtina, 325 – Frosinone

P.IVA 02254270602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Sonni

associazione professionale

Geom. Salvatore Sonni

Geom. Serafino Sonni

Geom. Fabio Sonni

Dott. ing. Angelo Sonni

- **Fabbricato abitazione con annessi locali di deposito**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato di civile abitazione ed un fabbricato adibito a deposito, il tutto su un unico lotto di proprietà completamente recintato con muro di recinzione in calcestruzzo, paletti di ferro a T e rete a maglie metalliche plastificata.

L'accesso agli immobili avviene attraverso un unico ingresso, sito su via della Noce, munito di cancello automatico, e l'intero lotto è pavimentato.

In prossimità dell'ingresso si trova il fabbricato di abitazione e sul retro del lotto vi è il fabbricato adibito a deposito, in corrispondenza di un angolo della proprietà vi è un piccolo ripostiglio-wc.

Il fabbricato di abitazione è ad un solo livello, costruito a piano rialzato, con struttura in calcestruzzo armato e tamponature in muratura, tetto a due falde per l'intera lunghezza dello stesso, realizzato a falde sfalsate per quanto riguarda il porticato esterno situato davanti la zona giorno dell'abitazione. Dall'ingresso si accede direttamente nella zona giorno composta da cucina e soggiorno che hanno entrambe affaccio sul portico; tramite un disimpegno si accede poi nella zona notte costituita da tre camere da letto, bagno, w.c e ripostiglio.

L'intero fabbricato è stato realizzato con rifiniture di tipo civili, finestre con persiane e grate antintrusione, dotato di ampio giardino sulla parte anteriore del fabbricato (in prossimità del porticato), con piazzale pavimentato con mattonelle autobloccanti in calcestruzzo per quanto riguarda la porzione interessata dall'abitazione. La restante porzione di piazzale posta sul retro dove è ubicata la costruzione adibita a deposito è realizzata con pavimentazione in cemento levigato del tipo industriale.

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 14 mappale 486 del comune di Alatri con una superficie del cortile pari a mq 1770,00, con Categoria Catastale A2 di classe 6 vani catastali 7,5 per una superficie lorda complessiva di 216,00 mq ed al netto delle aree scoperte 162,00 mq.

Per quanto non specificato si rimanda alla planimetria e visure catastali allegate.

Tel. 0775-244119

Fax. 0775-395007

Email. Info@studiosonni.it www.studiosonni.it

Via Valeria, 98 - 03013 – Ferentino – FR

Via Tiburtina, 325 – Frosinone

P.IVA 02254270602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Sonni

associazione professionale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Salvatore Sonni

Geom. Serafino Sonni

Geom. Fabio Sonni

Dott. ing. Angelo Sonni

Per tale immobile è stata presentata domanda di condono edilizio nell'anno 2004 al fine di ottenere la licenza edilizia in sanatoria in quanto il fabbricato è stato realizzato in abuso totale.

Riferisce verbalmente il consulente tecnico del [REDACTED] che le domande di condono edilizio presentate sarebbero due, una a nome del [REDACTED] stesso ed una a nome dell'ex coniuge

Per entrambe le domande di condono edilizio non è stata ancora ritirata la Concessione edilizia in sanatoria, non rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Alatri in quanto ambedue le pratiche sono carenti dei pagamenti integrativi degli oneri concessori modificati rispetto ai pagamenti iniziali.

Questo perché esiste una delibera con la quale il Comune di Alatri avrebbe modificato l'aliquota degli oneri concessori, rendendola retroattiva, pertanto anche le domande di condono edilizio riferite all'immobile sono soggette a conguaglio degli oneri.

In base al classamento del fabbricato e tenuto conto della zona di ubicazione, delle indicazioni dell'OMI, delle recenti vendite avvenute sul territorio di Alatri, considerando anche l'inflazione del mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato riferito alla data del sopralluogo è di **euro 1.200,00 al metro quadrato**, pertanto l'immobile ha un valore di **euro 194.400,00 in totale**.

A tale importo vanno comunque detratti gli importi per espletamento per l'ottenimento della licenza edilizia in sanatoria quali oblazione ed oneri concessori oltre alle spese di segreteria e spese tecniche che orientativamente si aggirano intorno ad € 10.000,00.

Pertanto il valore totale del fabbricato di abitazione detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica è di € 184.400,00

Il locale di deposito sito sul retro dell'abitazione ha lunghezza di ml 16.25 e larghezza ml 8.15, della superficie lorda di mq 132,43 è composto da due vani dell'altezza media di ml 4.40 all'imposta per il primo ed altezza media ml 4.00 per il secondo vano. All'interno di quest'ultimo nell'angolo destro vi è alloggiata una cella frigo realizzata con pannelli prefabbricati delle dimensioni di ml 3.80 X ml 2.12 avente superficie lorda di mq 8.05

Tel. 0775-244119

Fax. 0775-395007

Email. Info@studiosonni.it www.studiosonni.it

Via Valeria, 98 - 03013 – Ferentino – FR

Via Tiburtina, 325 – Frosinone

P.IVA 02254270602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Sonni

associazione professionale

Geom. Salvatore Sonni

Geom. Serafino Sonni

Geom. Fabio Sonni

Dott. ing. Angelo Sonni

Il primo vano ha dimensioni interne di ml 4,10 X ml 7.72 con una superficie interna netta di **mq 31.65** ed altezze interne ml 4.40 all'imposta e ml 5.00 al colmo.

Il secondo vano ha dimensioni interne di ml 11.53 X ml 7.70 con una superficie interne netta di **mq 88.80** (compreso la cella frigo) ed altezze interne di ml 4.00 all'imposta e ml 4.65 al colmo.

Tale costruzione è stata realizzata con struttura in acciaio per quanto riguarda i pilastri e le capriate del tetto mentre il manto di copertura è realizzato con pannelli coibentati tipo "Isopan"; le pareti perimetrali sono chiuse con muratura in blocchi di cemento vuoti, sulla parete che affaccia sul cortile vi sono gli ingressi dei rispettivi vani e per l'intera lunghezza della costruzione è presente una tettoia in lamiera della larghezza di ml 2.00.

Sull'angolo sinistro del cortile rispetto all'ingresso vi è un ripostiglio-wc delle dimensioni interne di ml 1,10 X 1,75 avente un'altezza esterna di ml 2,70, superficie interna di **mq 1,92** volume di mc 8.80.

L'intera costruzione adibita a deposito insieme al ripostiglio non è mai stata oggetto di richiesta di sanatoria edilizia pertanto sono ad oggi edifici completamente abusivi, per i quali è previsto o la regolarizzazione urbanistica da parte del futuro acquirente (in base all'art 40 comma 6 della L.47/85) o la demolizione degli stessi.

In base alla tipologia costruttiva del fabbricato, tenuto conto della destinazione artigianale dei locali stessi e delle recenti compravendite avvenute sul territorio, il più probabile valore di mercato riferito alla data del sopralluogo è di **euro 400,00 al metro quadrato**, pertanto l'intero deposito insieme al ripostiglio-wc della superficie totale di **mq 122.40** ha un valore di **euro 48.960,00 in totale**.

A tale importo vanno comunque detratti gli importi che verranno sostenuti dal futuro acquirente, necessari per l'ottenimento della licenza edilizia in sanatoria quali oblazione ed oneri concessori di cui € 165,00/mq per oblazione ed € 110,00/mq per oneri concessori (salvo diversamente stabilito dal Comune di Alatri) per un totale di **euro 275,00/mq** oltre ai diritti di cancelleria e spese tecniche (circa € 5000,00) per il disbrigo dell'intera pratica di concessione in

Tel. 0775-244119

Fax. 0775-395007

Email. Info@studiosonni.it www.studiosonni.it

Via Valeria, 98 - 03013 – Ferentino – FR

Via Tiburtina, 325 – Frosinone

P.IVA 02254270602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Sonni

associazione professionale

Geom. Salvatore Sonni

Geom. Serafino Sonni

Geom. Fabio Sonni

Dott. ing. Angelo Sonni

sanatoria e relativo accatastamento, effettuata da professionista di fiducia per un importo totale di circa **€ 38.660,00**.

Nell'ipotesi di demolizione dell'intero immobile abusivo i costi tra opere di demolizione in sicurezza, trasporto e smaltimento dei rifiuti speciali presso discarica autorizzata, compenso alla discarica, ripristino del sito con realizzazione di nuova pavimentazione, autorizzazione edilizia presso il comune di alatri per l'intervento di demolizione etc., sarebbero di poco inferiori, ma si avvicinano ai costi da sostenere per la regolarizzazione dello stesso.

In virtù di quanto espresso sopra il valore totale del fabbricato adibito a deposito e ripostiglio-wc detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica è di € 10.300,00

Nella tabella seguente vengono riportati in ordine cronologico i valori di tutti i beni oggetto di stima:

Riepilogo valori beni immobili	
Fabbricato adibito ad abitazione	€ 184.400,00
Fabbricato adibito a deposito	€ 10.300,00
Totale	€ 194.700,00

Ferentino lì, 28/12/2021

Firma

Dott. ing. Angelo Sonni

Allegati:

- Fascicolo fotografico
- Visure catastali
- Planimetrie

Tel. 0775-244119

Fax. 0775-395007

Email. Info@studiosonni.it www.studiosonni.it

Via Valeria, 98 - 03013 – Ferentino – FR

Via Tiburtina, 325 – Frosinone

P.IVA 02254270602

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009