

ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Fallimentare



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 6/2023



Firmato Da: SCARPONI PAOLA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: a2ea084f469ddc1e7681eddcf51637 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad805e30383cc586f31fab2f6e957



SOMMARIO

PREMESSA.....	1
OGGETTO DELLA STIMA.....	2
Compendio immobiliare sito in FUMONE	2
Compendio immobiliare sito in ALATRI.....	3
PROVENIENZA	3
Compendio immobiliare sito in FUMONE	3
Compendio immobiliare sito ALATRI	4
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	6
DATI CATASTALI - CONFINI	8
Compendio immobiliare sito in FUMONE	8
Compendio immobiliare sito in ALATRI.....	8
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI – Caratteristiche costruttive.....	10
Compendio immobiliare sito in FUMONE	10
Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.....	11
Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.....	14
CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Compendio immobiliare sito in FUMONE	15
Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.....	15
Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.....	16
REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
Compendio immobiliare sito in FUMONE	17
Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.....	17
Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.....	19
STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE.....	20
Compendio immobiliare sito in FUMONE	20
Compendio immobiliare sito in ALATRI i via del Cimitero.....	20
STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE.....	20
Compendio immobiliare sito in FUMONE	20
Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.....	21
VALUTAZIONE DEI BENI.....	22
Compendio immobiliare sito in FUMONE	24
Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.....	25
Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.....	27
VALORE FINALE di STIMA - FORMAZIONE dei LOTTI.....	28
LOTTO 1 - Compendio immobiliare sito in FUMONE	28
LOTTO 2 – Abitazione sita in ALATRI via DEL CIMITERO	29
LOTTO 3 – Locale deposito sito in ALATRI via DEL CIMITERO	31
LOTTO 4 – Fabbricato civile sito in ALATRI via FIURA	31
SCHEMA RIASSUNTIVO	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 7.600,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.900,00	34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 24.350,00	36
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 35.850,00	36

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Paola Scarponi, con studio in Frosinone, via Licinio Refice n. 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone con il n° 2013, è stata nominata Consulente Tecnico nel procedimento n° 6/2023 della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", G.D. Dr. Andrea Petteruti, Liquidatore Giudiziale Dott. Stefano Donati, con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Società in liquidazione nonché dei soci illimitatamente responsabili.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati i necessari sopralluoghi per la ricognizione dei beni; indagini presso l'Agenzia del Territorio, al fine di produrre le visure catastali aggiornate ed acquisire le planimetrie catastali dei fabbricati, verificandone in sede di sopralluogo la conformità con lo stato effettivo dei luoghi. Sono stati consultati i registri immobiliari presso la Conservatoria di Frosinone, gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla dichiarazione di apertura della Liquidazione Giudiziale, indicando tutti i passaggi di proprietà intervenuti, e predisponendo inoltre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Alatri e del Comune di Fumone, la scrivente ha effettuato le necessarie verifiche urbanistiche previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi. Tutto il materiale acquisito all'esito di tali attività è riscontrabile nella documentazione allegata alla presente.

Previo avviso dato alle parti, la scrivente unitamente al Curatore Dott. Stefano Donati, ha effettuato una visita presso gli immobili siti in Alatri e siti a Fumone in località Morette.

Circa l'immobile sito in Alatri via Fiura - pervenuto pro-quota ai debitori mediante successione - è stata possibile effettuare la sola ricognizione esterna.

Durante i sopralluoghi sono stati individuati i beni oggetto della presente relazione (come meglio descritti nei successivi paragrafi), riscontrando quanto in essere con quanto riportato nelle visure e nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio.

Si è inoltre verificato lo stato di conservazione di entrambi i compendi immobiliari, producendo documentazione fotografica dei luoghi, che si allega alla presente relazione.

OGGETTO DELLA STIMA

Compendio immobiliare sito in FUMONE

Terreni siti in Fumone, località Morette, distinti al N.C.T. nel *Foglio 16 part. 781, part. 784, part. 786* di consistenza catastale complessiva pari a *3.045 mq.*, presentano conformazione planimetrica irregolare

Perizia di stima L.G. n. 6/2023

Pag. 2

e giacitura in pendenza.

Alla data dei sopralluoghi risultavano inutilizzati ed adibiti ad area di manovra, parcheggi e verde dell'ex ristorante e albergo, originariamente appartenente alla medesima proprietà, oggi del Comune di Fumone.

I terreni - accessibili esclusivamente dal *mappale 424* - a seguito della vendita dello stesso al Comune di Fumone, risultano interclusi.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero

Il compendio immobiliare sito in Via del Cimitero già via Montesecco, si compone di un fabbricato ad uso abitazione con annesso lavatoio distinti al N.C.E.U. nel *F. 15 part. 220 subb. 1-3* e di un deposito/garage al *F. 15 part. 389*.

La zona in cui ricadono gli immobili, periferica ed a prevalente carattere residenziale, è ubicata nella parte bassa del Comune, in prossimità della SR 155 per Fiuggi, in zona ben collegata al centro cittadino ed ai Comuni limitrofi.

Ai suddetti immobili si accede da strada comunale, mediante le *part. lle. 390 e 12*, appartenenti ad altra proprietà e non oggetto della presente relazione.

Sulla *part. 390* insiste servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del *mappale 220*.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura

Fabbricato di vecchia costruzione a duplice elevazione, distinto al N.C.E.U. nel *F.32 part. 231*, destinato ad abitazione al piano primo e locali cantina e deposito al piano terra, sito in zona periferica del Comune di Alatri - FR.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, l'effettiva consistenza, lo stato di manutenzione e/o conservazione; quanto nel seguito descritto deriva dalla cartografia presente presso l'Agenzia del Territorio e dalla sola ricognizione esterna del fabbricato.

PROVENIENZA

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Frosinone (cfr. all. N°1 - Documentazione ipotecaria aggiornata)

Compendio immobiliare sito in FUMONE

❖ TRASCRIZIONE del 19/08/1963, R.P. 6027

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE

Unità negoziali: Comune di Fumone N.C.T. Foglio 16 part. 313.

A favore XXXXXX contro XXXXXXXX.

Perizia di stima L.G. n. 6/2023



n.b. La formalità è relativa ai terreni che hanno originato l'attuale particella 786.

- ❖ TRASCRIZIONE del 10/03/1997, R.P. 3315, R.G. 3992

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE

Unità negoziali: Comune di Fumone N.C.T. Foglio 16 part. 314 e 318.

A favore XXXXXXXX, contro XXXXXXX

n.b. La formalità è relativa ai terreni che hanno originato le attuali particelle 781-784.

- ❖ TRASCRIZIONE del 25/07/2006, R. P. 10515, R.G. 16457.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziali: Comune di Fumone N.C.T. Foglio 16 part. 781, part. 784, part. 786.

A favore XXXXXXXXX, contro XXXXXXXX.

- ❖ TRASCRIZIONE del 25/07/2006, R. P. 10516, R.G. 16458.

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Unità negoziali: Comune di Fumone N.C.T. Foglio 16 part. 781, part. 784.

A favore XXXXXXXXXXX.; contro XXXXXXXXXXX

n.b. Costituzione di servitù gratuita e perpetua di passaggio pedonale e carrabile a carico dei censiti con i mappali 780 e 783 del foglio 16 ed a favore dei terreni compravenduti censiti con i mappali 784 e 781.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale; esiste congruenza tra i soggetti in liquidazione ed i titolari dei diritti reali in oggetto.

Compendio immobiliare sito ALATRI via del Cimitero

- ❖ TRASCRIZIONE del 1970, R.P. 1830

ATTI TRA VIVI – CESSIONE e VENDITA

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 15 part. 11, part. 12

A favore XXXXXXX contro XXXXXXX

n.b. La formalità è relativa alla vendita del diritto di proprietà, o diretto dominio, o qualunque altro diritto di diversa natura spettante al venditore.

- ❖ TRASCRIZIONE del 24/05/1979, R.P. 6525, R.G. 7471

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 15 part. 11, part. 12-221; Comune di Alatri Foglio 15 part. 220 sub. 2 (quota 1/2).

A favore XXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXX

- ❖ TRASCRIZIONE del 09/03/2010, R.P. 2904, R.G. 4712

Perizia di stima L.G. n. 6/2023



ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI AFFRANCAZIONE

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 15 part. 11, part. 12, part. 220 sub. 1 quota 1/1; Comune di Alatri Foglio 15 part. 220 sub. 2 quota 1/2.

A favore XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

n.b. La formalità è relativa all'acquisto del diritto del concedente.

In base alle formalità visionate non risultano atti trascritti o registrati mediante i quali il Sig.

entra nella disponibilità della porzione di fabbricato distinta al FOGLIO 15 part. 220 sub. 1 e del locale accessorio distinto alla part. 220 sub. 2 oggetto di affrancazione del 2010.

Non risulta inoltre presentata la Dichiarazione di successione di [REDACTED] (morto nel [REDACTED]) proprietario dei suddetti beni in virtù di titolo ante ventennio.

Fermo quanto precede, in relazione ai beni distinti al **FOGLIO 15 part. 220 sub 1 e sub 2 (quota di 1/2)** non sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale; non vi è congruenza tra i soggetti in liquidazione ed i titolari dei diritti reali in oggetto.

Compendio immobiliare sito ALATRI via Fiura

❖ TRASCRIZIONE del 17/08/2004, R.P. 13158, R.G. 22313

ATTI PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 32 part. 231

A favore XXXXXXXX (quota 1/3) - XXXXXXXX (quota 2/12) - XXXXXXXX (quota 2/12) - XXXXXXXX (quota 2/12) - XXXXXXXX (quota 2/12) - XXXXXXXX (quota 2/24) - XXXXXXXX (quota 2/24), contro XXXXXXXX.

❖ TRASCRIZIONE del 03/11/2008, R.P. 16642, R.G. 24370

ATTI PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 32 part. 231

A favore XXXXXXXX (quota 1/3) - XXXXXXXX (quota 1/3) - XXXXXXXX (quota 1/3), contro XXXXXXXX

Al fine di accertare la legittimità dei diritti sull'immobile subastato, vista la non congruità delle quote trasferite nelle varie formalità, la scrivente ha effettuato ulteriori indagini presso l'Archivio notarile di Frosinone per visionare il Testamento notaio Rossi rep. 52664 (cfr. all. N°2 – Testamento 52664/2007).

A riguardo si rileva che, [REDACTED] poteva disporre della quota di 1/3 del fabbricato e non della quota dell'intero così come riportato nella nota di trascrizione; l'effettiva quota di spettanza in capo alle eredi

è pari ad 10/36 ciascuna.

❖ TRASCRIZIONE del 19/01/2009, R.P. 1531, R.G. 1233

ATTI PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 32 part. 231.

A favore XXXXXX (quota 2/27) - XXXXXX (quota 2/27) - XXXXXX
(quota 2/27) - XXXXXX (quota 3/27), contro XXXXXXXXXXXX

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 32 part. 491.

A favore XXXXXX (quota 2/9) - XXXXXX (quota 2/9) - XXXXXXXXXXXX
(quota 2/9) - XXXXXX (quota 3/9), contro XXXXXXXX

❖ TRASCRIZIONE del 18/02/2009, R.P. 2906, R.G. 3962

ATTI PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Unità negoziali: Comune di Alatri Foglio 32 part. 231

A favore XXXXXX (quota 1/3) - XXXXXX (quota 2/12) - XXXXXX
(quota 2/12) - XXXXXX (quota 2/12) - XXXXXX (quota 2/24) - XXXXXX
(quota 2/24), contro XXXXXXXXXXXX

Il primo titolo di provenienza visionato presso la Conservatoria di Frosinone è relativo alla Dichiarazione di Successione del 2003 in morte di [REDACTED] trascritta nel 2004, mediante la quale la [REDACTED] (dante causa) diviene proprietaria pro quota del bene in oggetto.

Non risultano ulteriori titoli circa la provenienza in capo a [REDACTED]; non sussiste, pertanto, la continuità delle trascrizioni ante ventennio.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

❖ ISCRIZIONE del 16/10/2015, R.P. 2208, R.G. 16569.

IPOTECA GIUDIZIALE del 06/07/2015, Rep. 2122, derivante da DECRETO INGIUNTIVO in favore di XXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX . gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in:

Fumone: N.C.T. Foglio 16 Part. lle 781 - 784 - 786.
Capitale € 6.971,87 - Totale € 15.000,00.

❖ ISCRIZIONE del 09/11/2016, Registro Particolare 2875 Registro Generale 17857

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Repertorio

Perizia di stima L.G. n. 6/2023

Firmato Da: SCARPONI PAOLA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: a2ea084f9499ddc167681e0dcf51637 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6ca0805e03083cc586f631fab2f6e95f7

2238/4716 del 08/11/2016 a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, contro gravante per la quota di 2/27 sui seguenti beni siti:

- Altri: N.C.T. Foglio 32 Part. 231.

Capitale € 55.583,05 - Totale € 111.166,10.

❖ ISCRIZIONE del 09/11/2016, Registro Particolare 2876 Registro Generale 17858

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Repertorio 2245/4716 del 08/11/2016 a favore EXXXXXXXXX, contro XXXXX

gravante per la quota di 2/27 sui seguenti beni siti:

- Altri: N.C.T. Foglio 32 Part. 231.

Capitale € 59.380,21 - Totale € 118.760,42.

❖ ISCRIZIONE del 09/11/2016, Registro Particolare 2878 Registro Generale 17864

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Repertorio 2238/4716 del 08/11/2016 a favore XXXXXXXX, contro XXXXXXXX

gravante per la quota di 2/27 sui seguenti beni siti:

- Altri: N.C.T. Foglio 32 Part. 231.

Capitale € 57.825,21- Totale € 15.650,42.

❖ ISCRIZIONE del 17/01/2020, R.P. 51, R.G. 794.

IPOTECA VOLONTARIA del 30/04/2009, Rep. 42348, derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in favore di XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX

gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti:

- Fumone: N.C.T. Foglio 16 Part. 781 - 784 - 786.

Capitale € 83.456,01 - Totale € 166.912,02.

❖ TRASCRIZIONE del 27/10/2023, R.P. 15556, R.G. 20424

ATTO GIUDIZIARIO del 31/01/2023, Rep. 6/2023, derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE in favore di Massa dei creditori Liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXX

gravante sulla piena proprietà dei seguenti beni siti in:

- Fumone distinti al N.C.T. Foglio 16 Part. 781 - 784 - 786;
- Altri distinti al N.C.T. Foglio 15 Part. 389; distinti al N.C.E.U. Foglio 15 Part. 220 sub. 1 - Foglio 15 part. 220 sub. 3 - Foglio 32 part. 231 pro quota.

DATI CATASTALI - CONFINI

Compendio immobiliare sito in FUMONE

Si elencano di seguito i dati catastali dei terreni costituenti il compendio sito in Fumone.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	781				ULIVETO	4	00 23 70	€ 4,28	€ 2,45	
16	784				PASC CESPUG	U	00 04 00	€ 0,25	€ 0,12	
16	786				ULIVETO	4	00 02 75	€ 0,50	€ 0,28	

Confini:

- la *part. 781* confina: lato NORD con la *part. 780* appartenente a XXXXXXXXXXXX nato a XXXX, lato SUD con la *part. 424* appartenente a COMUNE DI FUMONE con sede in FUMONE (FR), lato EST con la *part. 784* appartenente alla stessa proprietà ed oggetto della presente, salvo altri;
- la *part. 784* confina: lato NORD con la *part. 783* appartenente a XXXXXXXXXXXX nato a XXX, lato OVEST con la *part. 781* appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, lato SUD con la *part. 424* appartenente a COMUNE DI FUMONE con sede in FUMONE (FR), salvo altri.
- la *part. 786* confina: lato NORD con la *part. 424* appartenente a COMUNE DI FUMONE con sede in FUMONE (FR), altri lati con la *part. 785* XXXXXXXXXXXX, salvo altri. (cfr. all. N°3 – Doc. catastale Fumone)

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari.

Foglio 15 part. 220 subb.1 - 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	220	1	2	A05	2	3 vani	40 m ²	€ 105,36	T	
	15	220	3	2	A05	2	1,5 vani	10 m ²	€ 52,68	T	

- Confini: la *part. 220* confina: lato NORD e lato OVEST con la *part. 12* appartenente a XXXX X, lato SUD e lato EST con la *part. 390* appartenente a XXX, salvo altri. (cfr. all. N°4 – Doc. catastale

Alatri foglio 15 part. 220)

Conformità catastale

Perizia di stima L.G. n. 6/2023

Firmato Da: SCARPONI PAOLA Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: a2ea084f499ddc1e7681eddcf51637 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6caad05e30383cc586f631fab2f6e95f7

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

Si rileva, inoltre, che il locale depositato al *sub. 3* ex *sub. 2* mediante VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/10/2011 Pratica n. FR0314620 in atti dal 10/10/2011 assume l'attuale categoria A05abitazione ultrapopolare. Tuttavia, non essendoci un titolo edilizio legittimante tale variazione e, considerate le caratteristiche del locale, dovrà essere ripristinata la categoria catastale originaria C02.

Il costo da sostenere per l'aggiornamento catastale, previa regolarizzazione urbanistica, è stimato in:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 500,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 100,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 600,00

Foglio 15 part. 389

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	389		2	C06	07	56 m ²	45 m ²	€ 57,84	T	

Confini: la *part. 389* confina: lato NORD con la *part. 170* appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura; lato SUD con la *part. 12* appartenente a XXXXXXXX, lato OVEST con la *part. 390* appartenente a XXXXXXXX salvo altri. (cfr. all. N°5 – Doc. catastale Alatri foglio part. 389)

Conformità catastale

Non sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	231		2	A02	07	9 vani	243 m ²	€ 673,98	T-1	

Confini: la *part. 389* confina: lato NORD con la *part. 525* appartenente a XXXX nXXXX; lato SUD con via la FIURA, lato OVEST con la *part. 241* appartenente a XXXXXXXXXXXX, salvo altri. (cfr. all. N°6 – Doc. catastale Alatri foglio 32 part. 231)

Stante l'impossibilità di effettuare il sopralluogo non è possibile stabilire la conformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Compendio immobiliare sito in FUMONE

I terreni sottoposti a valutazione ricadono all'interno di un'area a tessuto prevalentemente agricolo, su un lotto di terreni alle *part.lle* 781, 784, 786 aventi superficie catastale complessiva pari a 3.045 m².

COMUNE DI FUMONE
FOGLIO 35 part. 784, 781, 786

**Planimetria generale**

Le *part.lle* 781, 784, 786, unitamente alla *part.* 424 - ex albergo XXXXXX oggi proprietà del Comune di Fumone - in origine appartenevano alla medesima proprietà ed era utilizzate come area di manovra, parcheggio e zone a verde dell'attività ricettiva.

L'accesso è esercitato dalla stessa *part.* 424 - contigua alle particelle limitrofe - collegata da strada privata piuttosto ripida e di ridotte dimensioni alla S.P. 24 Alatri-Fumone-Ferentino; a seguito di vendita all'asta del fabbricato alla *part.* 424, **i terreni in oggetto risultano interclusi.**

La *part.* 781 di consistenza catastale pari a 2.370 m² presenta giacitura non del tutto pianeggiante ed è in parte destinata ad area di parcheggio ed in parte destinata a verde.

La *part.* 786, di consistenza catastale pari a 275 m² e giacitura non del tutto regolare, è destinata ad area di sosta asfaltata; la *part.* 784, di consistenza catastale pari a 400 m² e giacitura con pendenze abbastanza accentuate è destinata ad area di manovra e verde.

Le *part.* 781 e 784 godono, inoltre, di servitù di passaggio a carico dei terreni censiti con i mappali 780

e 783 del foglio 16; la servitù è esercitata su una striscia dei fondi serventi della larghezza di metri quattro che corre lungo il confine con i fondi dominanti, a partire dal terreno censito con il *mappale* 424.

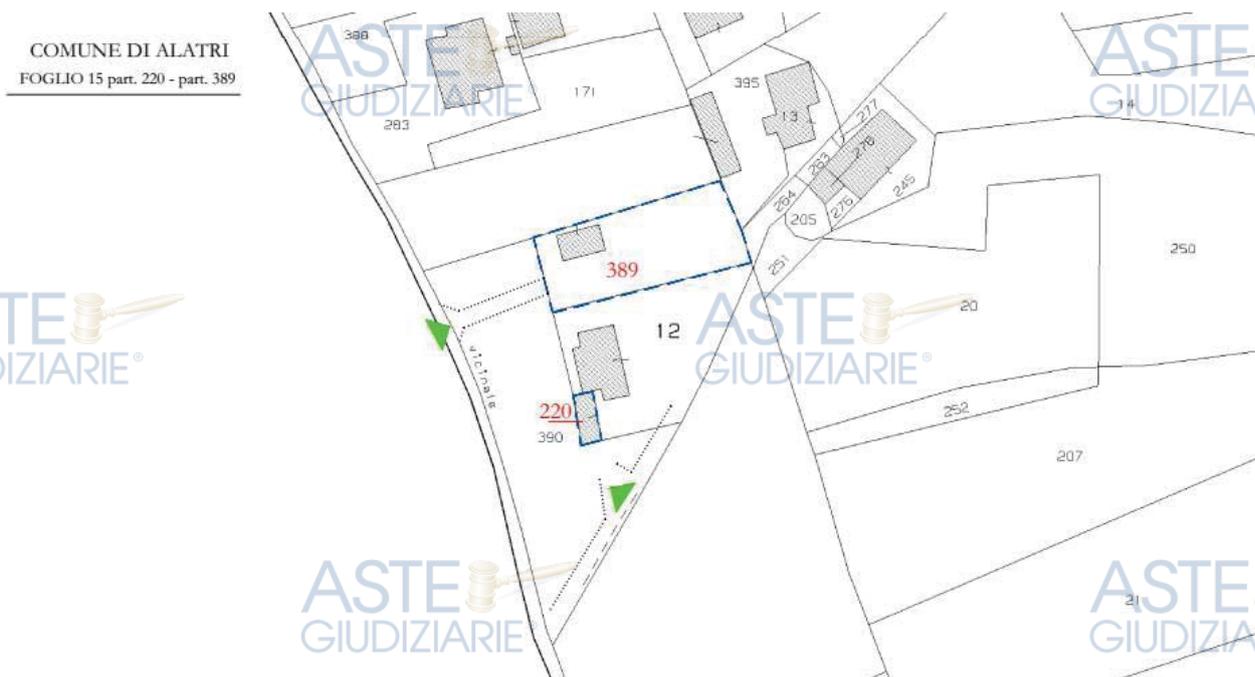
Nel corso del sopralluogo si è rilevato che, in difformità dalla destinazione assentita, i terreni risultano per la maggior parte pavimentati, hanno subito delle trasformazioni mediante sbancamento e successiva realizzazione di muri di contenimento, oltre alla realizzazione di un deposito per i cassonetti dei rifiuti con pareti in calcestruzzo.

Le suddette opere, abusive e non sanabili, dovranno essere demolite al fine di ripristinare la legittimità dei luoghi.

DATI METRICI – Consistenza

part. 781	2.370 m ²
part. 784	400 m ²
part. 786	275 m ²

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.



Planimetria generale

Foglio 15 part. 220 subb. 1 / 3

L'immobile, sede delle unità oggetto della presente, è accessibile da via del Cimitero già via Montesecco, mediante stradello interpoderale catastalmente identificato come parte della *part. 390* (appartenente ad altra proprietà); tale stradello assicura, inoltre, l'accesso ad altri beni non oggetto della presente.

In particolare, con *atto di donazione rep. 7768 del 30.04.1979* viene costituita una servitù di passaggio

Perizia di stima L.G. n. 6/2023

pedonale e carrabile da esercitarsi su una striscia di terreno della lunghezza di metri trenta e della larghezza di metri due che, con inizio dallo stradello interpodereale esistente costeggia la linea di confine con la *part. 219* (oggi *390 parte*) e raggiunge la porzione di fabbricato alla *part. 220* oggetto della presente.

L'immobile alla *part. 220* - ubicato in aderenza al fabbricato identificato dalla *part. 12* non oggetto della presente relazione - presenta struttura in muratura e copertura in legno con soprastate manto di tegole.

Il *sub. 1* destinato ad abitazione è composto da piccolo ingresso, cucina con angolo cottura, una camera ed un bagno, per una consistenza complessiva di circa 40 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 ml; il *sub. 3* di consistenza pari a circa 10 m² è destinato a ripostiglio/lavatoio.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di una veranda posta in aderenza al lato lungo del fabbricato (fronte Ovest) - prosieguo della falda del tetto che consente l'accesso coperto allo stesso - di consistenza pari a circa 30 m².

La veranda, di fatto è annessa all'abitazione alla *part. 220*, di diritto appartiene ad altra proprietà poiché ubicata sulla *part. 12*.

È doveroso rappresentare che originariamente il fabbricato in oggetto costituiva, unitamente alle *part. 12-389-390*, un unico lotto recintato appartenente alla medesima proprietà; le singole particelle risultano, pertanto, indivise, ad eccezione della recinzione presente lungo l'accesso alla *part. 220* e di quella presente lungo il confine della veranda stessa.

Internamente il *sub. 1* presenta finiture civili di livello medio con pavimentazione in marmittoni, infissi in PVC, porte in legno; il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica.

Circa l'impiantistica si rappresenta che l'edificio, è dotato di impianto elettrico ed idrico, dei quali non si conosce l'effettiva funzionalità, le certificazioni e/o idoneità.

Esternamente l'immobile che risulta intonacato e tinteggiato, non gode di alcuna area di pertinenza.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevato, come anche rappresentato dall'Amministratore della Soc. in Liquidazione che, nonostante il fabbricato alla *part. 12* sia stato venduto, ad oggi vi è un unico contatore per le utenze idriche.

Quanto sopra descritto, in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta sprovvisto di titolo edilizio; nel seguito della presente, saranno calcolati gli oneri di condono relativi al fabbricato ad eccezione della veranda che insiste su altra proprietà.

Foglio 15 part. 389

Immobile destinato a deposito/garage avente superficie di circa 57 m², accessibile mediante cancello metallico da via del Cimitero su viale privato pavimentato ubicato sulla part. 390 non oggetto della presente relazione; si rileva, inoltre, che sulla corte esclusiva del fabbricato è esercitato l'accesso alla villa distinta dalla part. 12, non è possibile, pertanto, effettuare opere di recinzione per delimitare tutta la proprietà.

Il locale, a semplice elevazione, presenta struttura in muratura e risulta diviso in due parti accessibili rispettivamente dall'esterno; la porzione di maggiore consistenza - accessibile mediante porta basculante in ferro - presenta solaio piano latero cementizio (altezza 2,80 ml.) e copertura a padiglione con soprastante manto in tegole.

L'altra parte del locale, più piccola, presenta copertura lignea ed altezza media di circa 2,50 ml. è accessibile mediante porta in ferro e risulta non rifinita.

Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato.

Il fabbricato gode di corte esterna esclusiva, indivisa dalle part. 390 e 12, di consistenza catastale pari a circa 800 m², in parte pavimentata con piastrelle in porfido ed in parte destinata a giardino.

DATI METRICI – Consistenza

FABBRICATI part. 220

DESTINAZIONE	ALTEZZA utile	Piano	SUPERFICIE
SUB. 1 abitazione	2,80	T	40 m ²
SUB. 3 ripostiglio/lavatoio	2,15	T	10 m ²

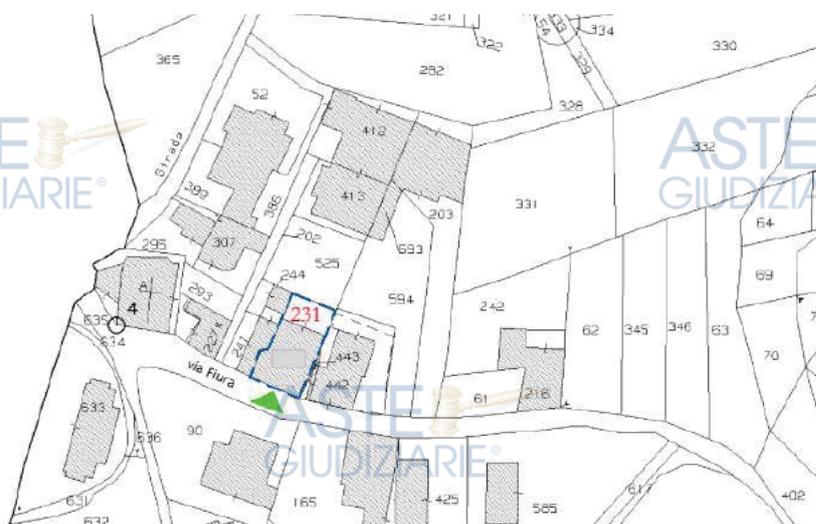
FABBRICATI part. 389

DESTINAZIONE	ALTEZZA utile	Piano	SUPERFICIE
deposito/garage	2,80	T	57 m ²
corte	/	/	800 m ²

Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.

Fabbricato civile di vecchia costruzione a duplice elevazione sito in via Fiura, oggetto della presente per la quota di proprietà pari a 10/36.

COMUNE DI ALATRI
FOGLIO 32 part. 321



Planimetria generale

Si rappresenta che non è stato possibile effettuare il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, l'effettiva consistenza, lo stato di manutenzione e/o conservazione; quanto nel seguito descritto deriva dalla cartografia presente presso l'Agenzia del Territorio e dalla sola ricognizione esterna.

L'immobile, ubicato lungo la via comunale in zona periferica del Comune di Alatri, presenta - in base alla planimetria catastale in atti - piano terra destinato a cantina e deposito di consistenza pari a circa $170 m^2$, piano primo destinato ad abitazione di consistenza pari a circa $180 m^2$.

L'ingresso è esercitato mediante cancello metallico direttamente dalla strada comunale su atrio coperto; i locali al piano terra (dalla mera ricognizione esterna) risultano al grezzo ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

DATI METRICI – Consistenza

FABBRICATI part. 321

DESTINAZIONE	ALTEZZA utile	Piano	SUPERFICIE
residenziale	3,00	1	170 m ²
non residenziale	3,80	T	180 m ²

N.B. I suddetti dati scaturiscono esclusivamente dalle planimetrie catastali.

Compendio immobiliare sito in FUMONE

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fumone, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché dalla consultazione del P.T.P.R. Regionale, è emerso quanto di seguito descritto. (cfr. all. N°7 – CDU)

I *mappali n. 781 e 786 del foglio 16* ricadono in “Zona E1 – Agricola non vincolata” di P.R.G.C., è la zona del territorio comunale destinata ad attività agricole e di allevamento con possibilità edificatorie strettamente connesse allo svolgimento dell'attività stessa.

Il *mappale n. 784 del foglio 16* ricade in “Zona E2 – Agricola vincolata” di P.R.G.C., detta zona del territorio comunale è zona coperta da boschi e soggetta al vincolo forestale.

E' consentito, esclusivamente, un uso conforme alle prescrizioni di cui alla Legge 3267/23 e preventivamente autorizzato dal competente Assessorato Regionale.

Qualsiasi intervento che implichi la trasformazione di coltura ed alteri l'assetto e l'andamento naturale del suolo è subordinato alla preventiva autorizzazione del competente Assessorato Forestale.

Le suddette aree NON risultano gravate da uso civico.

I *mappali n. 784 e 781 parte* risultano interessati da vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e il successivo regolamento di attuazione R.D. 1126/1926.

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che i beni ricadono in zona tutelata paesaggisticamente e nello specifico “protezione delle aree boscate” normate dall'art. 39 delle N.T.A.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.

A seguito delle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, nonché dalla consultazione del P.T.P.R., è emerso quanto di seguito descritto.

I *mappali 220 e 389 del foglio 15* ricadono in “Zona AGRICOLA – Sottozona A0” di P.R.G. e precisamente in quelle parti di territorio nelle quali oltre alle costruzioni necessarie per la conduzione del fondo sono consentite abitazioni su superficie non inferiore a 3000 mq con I.f. pari a 0,03 mc/mq normato all' art. 11 delle N.T.A.

I mappali ricadono interamente nella “Zona Classe III” - Aree di tipo misto, ai sensi della Delib. C.C. n.05 del 16.03.05 di approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L.n.447/1995 e LR. n.18/2001).

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che il bene ricade in "Zona Grigia - Paesaggio degli insediamenti urbani".

Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.

Il *mappale 231* del *foglio 32* ricade in "Zona AGRICOLA – Sottozona A0" di P.R.G. e precisamente in quelle parti di territorio nelle quali oltre alle costruzioni necessarie per la conduzione del fondo sono consentite abitazioni su superficie non inferiore a 3000 mq. con I.f. pari a 0,03 mc/mq normato all'art. 11 delle N.T.A.

Il *mappale 231* rientra in parte in "Zona Classe III" - Aree di tipo misto ed in parte in "Zona Classe V" - Aree prevalentemente industriali, ai sensi della Delib. C.C. n.05 del 16.03.05 di approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L.n.447/1995 e LR. n.18/2001)

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che il bene ricade in "Zona Grigia - Paesaggio degli insediamenti urbani".

Compendio immobiliare sito in FUMONE

All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fumone, con riferimento agli immobili in oggetto ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emersa la presenza di un'Ordinanza n. 17 prot. 1739 del 02/05/2007 (cfr. all. N°8 – Ordinanza n.17) mediante la quale il Comune ordina alla ditta XXXXXXXXXXXXX la rimessa in pristino alle condizioni *ante operam* delle opere abusivamente realizzate consistenti nella costruzione di un parcheggio previo sbancamento del terreno e dei muri di contenimento con le pietre provenienti dallo scavo e nella realizzazione di una postazione per il rimessaggio dei cassonetti dei rifiuti.

In base a quanto rilevato, **le suddette opere difformi, non sono suscettibili di sanatoria e, per le stesse, in base alla Normativa vigente, deve essere prevista la demolizione, al fine di ripristinare la legittimità dei luoghi.**

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.

Foglio 15 part. 220

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, a seguito di regolare richiesta inviata via *pec* registrata al protocollo generale dell'Ente al n. 39549 del 26.10.2023, è emerso che, per il fabbricato in esame, non risultano atti di natura Urbanistico-Edilizia.

Per quanto sopra, al fine di verificare se il fabbricato sia stato realizzato in data anteriore al 31.07.1964 data di adozione del P.R.G., previa richiesta presso l'Istituto Geografico Militare, è stata visionata la foto aerea volo 03.11.1962 (cfr. all. N°9 – Foto aerea IGM volo 1962), unico disponibile ante 1964 per la zona in esame, **nella quale il fabbricato alla part. 220 non risulta realizzato.**

Nel caso in cui l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure concorsuali, in applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 Legge 47/1985 e s.m.i., la norma introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti purché l'abuso edilizio rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalla Legge 47/85 e dalla successiva, Legge 724/94 e Legge 326/2003 e, le ragioni di credito per cui si interviene o procede, siano di data anteriore all'entrata in vigore della Legge stessa.

L'abuso sanabile resta quello previsto dalla legge di sanatoria in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa; quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria.

L'immobile risulta già realizzato nel 1966 come da riscontro su foto aerea IGM volo (cfr. all. N°10 –

Foto aerea IGM volo 1966).

Ciò detto, si pone il problema di individuare correttamente quale normativa applicare e quindi collegare la proponibilità dell'istanza di condono, al di fuori dei termini di scadenza, all'antiorità del credito per il quale si procede rispetto all'entrata in vigore della legge.

In base alle indagini ipotecarie, i fatti costitutivi del credito risarcitorio sono risalenti al 1998; la norma applicabile risulta essere l'ultima legge di condono 326/2003 e nello specifico per la Regione Lazio vigono i limiti più restrittivi imposti dalla Legge regionale 12/2004.

L'istanza di condono dovrà escludere la veranda prospiciente il fabbricato poiché - come ampiamente descritto in precedenza - risulta realizzata su terreno appartenente ad altra proprietà (part. 12); pertanto, in assenza di titolo legittimante la proprietà, per la veranda saranno computati gli oneri di demolizione.

Consultando i tecnici del Comune di Alatri e verificando quanto previsto dalla normativa vigente, si ritiene che il costo presumibile della pratica di Condono Edilizio sia pari a circa € 11.000,00.

Il suddetto importo tiene conto di: oblazione, oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione e spese tecniche, salvo ulteriori adempimenti che dovessero essere necessari nel corso del completamento della pratica ad oggi non quantificabili.

Importo da considerarsi presumibile e indicativo, in quanto il calcolo effettivo potrà essere effettuato dal responsabile del settore comunale al momento della presentazione dell'istanza.

Totale oneri istanza condono 326/2003 circa € 11.000,00.

In base a quanto rilevato, poiché la veranda risulta realizzata su altra proprietà, deve esserne prevista la demolizione, al fine di ripristinare la legittimità dei luoghi.

Gli oneri di demolizione, calcolati in base alla "*Tariffa dei prezzi 2023 Regione Lazio*" ammontano a circa € 2.500,00; importo maggiorato del 10 % per eventuali imprevisti ed opere provvisionali.

Totale oneri demolizione circa € 2.750,00.

Foglio 15 part. 389

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, a seguito di regolare richiesta inviata via *pec* registrata al protocollo generale dell'Ente al n. 39549 del 26.10.2023, è emerso che, per il fabbricato in esame - così come da comunicazione *prot. n. 40567 del 03.11.2023* inviato alla scrivente dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune (cfr. all. N°11 - Nota Comune di Alatri prot. 1443) - risulta agli atti dell'Ente un fascicolo Condono Edilizio Legge 724/94 prot. 4425 posizione n. 1194 intestata a [REDACTED] (cfr. all. N°12 - Pratica richiesta sanatoria).

La domanda di Concessione in Sanatoria è relativa alla "*costruzione di una sopraelevazione di fabbricato*

esistente con costruzione di locali pertinenza su fabbricato alla *part. 12* (non oggetto della presente) per la porzione residenziale ed al fabbricato distinto alla *part. 389* per la porzione non residenziale.

Originariamente appartenenti alla medesima proprietà, ai fini del completamento dell'istruttoria, dovrà essere richiesta all'Ente la divisione della pratica, in relazione alle diverse proprietà.

Ai fini dell'ottenimento della Concessione in Sanatoria, previa integrazione documentale come da richieste dell'Ente, gli oneri da corrispondere calcolati in base alla normativa vigente, comprensivi di spese tecniche, risulta attualmente pari a circa € 7.000,00.

Il suddetto importo è da considerarsi presumibile ed indicativo, in quanto, gli effettivi oneri, saranno calcolati dall'Ufficio tecnico al momento della presentazione della pratica.

Totale oneri condono 724/94 circa € 7.000,00.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alatri, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, è emerso che per il fabbricato alla *part. 231* non risultano atti di natura Urbanistico-Edilizia.

Al fine di verificare se il fabbricato sia stato realizzato in data anteriore al 31.07.1964 data di adozione del P.R.G., previa richiesta presso l'Istituto Geografico Militare, è stata visionata la foto aerea volo 03.11.1962 (cfr. all. N°8 – Foto aerea IGM volo 1962), **nella quale è visibile l'ingombro del fabbricato alla part. 231.**

Per quanto sopra, si presume che il fabbricato sia ante 1964, tuttavia in assenza di un sopralluogo che avrebbe rilevato l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la cartografia in atti, **non è possibile stabilire l'effettiva conformità del fabbricato.**

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Compendio immobiliare sito in FUMONE

Terreni attualmente inutilizzati che abbisognano di interventi di manutenzione ordinaria.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.

Foglio 15 part. 220

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60' e per quanto è stato possibile accertare, non sono stati notati fenomeni di dissesti che possano pregiudicare la stabilità dello stesso.

Le condizioni generali di finitura e conservazione sono da ritenersi sufficienti; l'immobile abbisogna di interventi manutentivi volti all'aggiornamento delle finiture e dell'impiantistica.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Foglio 15 part. 389

L'immobile destinato a garages/deposito, risulta parzialmente rifinito; per quanto è stato possibile accertare, non sono stati notati fenomeni di dissesti che possano pregiudicare la stabilità dello stesso.

Le condizioni generali sono da ritenersi discrete, l'immobile abbisogna di interventi manutentivi volti al completamento dell'impiantistica e delle finiture interne.

La corte esclusiva, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Compendio immobiliare sito in FUMONE

Terreni attualmente inutilizzati accessibili, esclusivamente, dalla *particella 424*.

A seguito del sopralluogo effettuato e delle informazioni assunte non risultano contratti di locazione in essere.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

La scrivente ha quantificato il canone relativo ai terreni, di superficie catastale complessiva pari a *3.045 m²*, prendendo in considerazione l'ubicazione in zona periferica, con caratteristiche prettamente agricole del Comune, l'estensione e giacitura non del tutto regolare.

L'attuale destinazione, in difformità dallo strumento urbanistico Comunale, consente ampia modalità

di parcheggio ad aree di manovra all'adiacente fabbricato del Comune di Fumone; in difetto di dette superfici la struttura non avrebbe alcuna area destinata a tali scopi.

In considerazione di quanto sopra, vista la conformazione complessiva del lotto, le limitate richieste di terreni in zona, considerando, inoltre, la vicinanza con la struttura Comunale, la scrivente, ha ritenuto opportuno considerare per l'intero lotto un valore di locazione pari a circa 0,10 €/m².

In definitiva si ritiene che l'importo del canone, relativo ai terreni, rappresentati dalle particelle di cui sopra, sia pari a:

- mq. 3.045 x € 0,10/mq = € 304,50 in c.t. **€ 300,00 mensili** – in c.t. **€ 3.600,00 annuali**.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.

Foglio 15 part. 220

L'immobile, come riscontrato in sede di sopralluogo è occupato da XXXXXXXX e XXXXX, soci della XXXXX in liquidazione, come abitazione.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune di Alatri, i certificati di residenza dal quale emerge l'iscrizione dei suddetti nell'anagrafe della popolazione residente in via Montesecco n. 32 (cfr. all. N°13 - Certificati di residenza).

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

Foglio 15 part. 389

L'immobile, come riscontrato in sede di sopralluogo è utilizzato da XXXXXXXXX come deposito; non risultano contratti di locazione in essere.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per la determinazione del valore di locazione del locale si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune di Alatri, tenendo in debito conto la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:

- i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona in esame per la tipologia "box" prevedono un valore di locazione minimo pari a 1,80 €/mq/mese e un valore massimo di 2,50 €/mq.;
- i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali per la medesima tipologia suggerisce un valore di locazione medio pari ad 1,55 €/mq.

Il valore locativo del fabbricato, viste le caratteristiche costruttive e la presenza della vasta area esterna, sarà così determinato:

- mq. 50,00 (SUL) x € 2,50/mq = in c.t. **€ 125,00 mensili** – in c.t. **€ 1.500,00 annuali**.

Fabbricati

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in virtù della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato secondo gli "IVS" Standard Internazionali di Valutazione, è definito come *"l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Analizzando la definizione, in rapporto alla specificità degli immobili ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, si richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

Prima di procedere al giudizio di stima concernente i beni in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

Il mercato immobiliare mostra segnali di ulteriore indebolimento, la stretta creditizia fa rilevare un calo del 9,7% delle compravendite nel 2023; la componente di domanda assistita da mutuo ha subito una flessione del -26% mentre la restante quota di mercato è risultata in crescita del +4,8%.

Di fatto, la scrivente ha desunto dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili mediante indagine diretta e tramite fonti indirette quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I.

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile

valore di mercato dei beni, supposti libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il **criterio sintetico-comparativo**.

Il metodo sintetico-comparativo, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, venduti nel

recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta, con il medesimo, maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Il valore è dato dalla seguente relazione: $V_M = V_U \times S_C$

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

V_M	Valore di mercato attuale dell'immobile
V_U	Valore unitario di mercato preso a riferimento
S_C	Superficie commerciale del bene oggetto di stima

Terreni

Secondo i canoni dell'estimo, la determinazione del valore venale dei terreni agricoli può essere eseguita con il procedimento di stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento, in un determinato momento storico.

Nel caso specifico, abbiamo un immobile gravato da abusi edilizi non sanabili; le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure concorsuali, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo e non sanabile può essere calcolato come **valore d'uso** che esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; valore sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Se il bene è un fondo rustico, si può ipotizzare che fornisca un beneficio fondiario medio costante, che altro non è che una annualità costante posticipata; un valore che si ripete costantemente nel tempo rappresentato da redditi, costi, vitalizi, diritti di usufrutto e così via.

Il valore è dato dalla seguente relazione: $A_f = A_0 (q^n - 1) / r$

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:

A_f	Valore finale del bene
A₀	Reddito netto annuo
q	Montante unitario
n	Annualità
r	Saggio di capitalizzazione

Compendio immobiliare sito in FUMONE

Valore d'uso dei terreni V_{UT}

I terreni in oggetto, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non sono suscettibili di sanatoria ed allo stesso tempo risultano gravati da una Ordinanza di rimessa in pristino del 2007 (cfr. pag. 16).

In quest'ottica, si presume che i tempi per la demolizione delle opere abusive richiederanno non meno di tre anni; pertanto la sottoscritta ritiene congruo stimare un **valore d'uso** dei beni oggetto di perizia per tale periodo.

Utilizzando il valore locativo annuo calcolato in precedenza, detratti gli oneri di gestione immobiliare, analiticamente tradotti nella percentuale del 30%, si ottiene il **reddito netto annuo che corrisponde ad € 2.520,00.**

La valutazione del **saggio di capitalizzazione** deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare; tale valore attualmente si aggira intorno al **1,5 %**.

Fermo quanto precede, il valore d'uso dei beni risulta pari a:

$$A_f = \text{€ } 2.520,00 (1,015^3 - 1) / 0,015 = \text{€ } 7.560,00$$

Pertanto il **Valore d'Uso** stimato dei beni in oggetto è pari a: **V_{UT} Fumone = € 7.600,00 in c.t.**

Compendio immobiliare sito in ALATRI via del Cimitero.

Valore di mercato fabbricati V_{MF}

Foglio 15 part. 220

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, per l'area di interesse, suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2024 – Semestre 1

Fascia/zona: Periferica/SS155, S.PROV. S. CECILIA, S. P ACCESSO A VEROLI, S.P. ALATRI-FUMONE-FERENTINO, S. PER COLLEPARDO, S.S. 6, VICERO, SERITICO.

*Codice Zona: **D2**; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale*

*Abitazioni civili min. **560,00 €/m²** - valore max. **770,00 €/m²**.*

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti alle indagini dirette risultano in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette; dalle verifiche effettuate su recenti transazioni, sui valori di compravendita riferite a immobili di caratteristiche simili e da indagini esperite presso operatori del settore (agenzie immobiliari - borsinoimmobiliare.it), si è riscontrato un valore minimo di circa 520,00 €/m² ed un valore massimo di circa 750,00 €/m².

Riguardo l'immobile in oggetto, di superficie commerciale ragguagliata pari a circa **m² 45,00**, dato l'attuale stato di conservazione e manutenzione, la mancanza di uno spazio esterno di pertinenza ma il solo diritto di passaggio su bene altrui, l'ubicazione ed in particolar modo le caratteristiche costruttive, si ritiene congruo adottare il valore unitario di **650,00 €/m²**.

Fermo quanto precede, il valore di mercato risulta pari a:

$$V_{MF} = 45 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 29.250,00.$$

Il valore totale, come sopra stimato, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

- oneri aggiornamento catastale = € 600,00 circa.
- oneri condono 326/2003 + spese tecniche = € 11.000,00 circa.

- oneri demolizione veranda = € 2.750,00 circa.

Il più probabile valore di mercato dei fabbricati è dato dalla seguente relazione:

V_{MF part. 220} = € 29.250,00 - € 700,00 - € 11.000,00 - € 2.750,00 = € 14.900,00 in c.t.

Foglio 15 part. 389

Trattasi di immobile uso non residenziale, originariamente utilizzato come garages/deposito della villa alla *part. 12* (in origine entrambi appartenenti al Fallito), ubicato all'interno di un lotto recintato senza soluzione di continuità con le particelle limitrofe oggi appartenenti anche ad altra proprietà.

Su parte della corte insiste viale di accesso pavimentato alla villa stessa; pertanto non è possibile effettuare opere di recinzione.

Per l'area di interesse l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2024 – Semestre 1

Fascia/zona: Periferica/SS155, S.PROV. S. CECILIA, S. P ACCESSO A VEROLI, S.P. ALATRI-FUMONE-FERENTINO, S. PER COLLEPARDO, S.S. 6, VICERO, SERITICO.

Codice Zona: D2; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale

Box valore min. 285,00 €/m² - valore max. 390,00 €/m².

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Indagini effettuate su compravendite di immobili simili hanno dato esito negativo; pertanto al fine di individuare un parametro relativo a compravendite, ricercando il dato in zona più ampia e da indagini esperite presso operatori, si è riscontrato un valore medio pari a circa 350,00 €/m².

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche del bene in esame, vista la tipologia del manufatto, le caratteristiche costruttive, la consistenza, lo stato di manutenzione e di finitura, ed in particolar modo la vasta area a servizio dello stesso, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari ad **550,00 €/m².**

Fermo quanto precede, il valore di mercato dei beni risulta pari a:

V_{MF} = 57 m² x 550,00 €/m² = € 31.350,00.

Il valore totale, come sopra stimato, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

- oneri condono 724/94 + spese tecniche = € 7.000,00 circa.

Il più probabile valore di mercato del fabbricato è dato dalla seguente relazione:

V_{MF part. 389} = € 31.350,00 - € 7.000,00 = € 24.350,00 in c.t.

Compendio immobiliare sito in ALATRI via Fiura.

FOGLIO 32 PART. 231

Valore di mercato fabbricati V_{MF}

Immobile civile di vecchia costruzione destinato a deposito/cantina al piano terra ed abitazione al piano primo; quanto descritto è stato desunto dalla documentazione catastale reperita presso gli Enti competenti vista l'impossibilità di effettuare il sopralluogo.

Per l'area di interesse l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2024 – Semestre 1

Fascia/zona: Periferica/SS155, S.PROV. S. CECILIA, S. P. ACCESSO A VEROLI, S.P. ALATRI-FUMONE-FERENTINO, S. PER COLLEPARDO, S.S. 6, VICERO, SERITICO.

*Codice Zona: **D2**; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: residenziale*

*Abitazioni civili **min. 560,00 €/m²** - valore **max. 770,00 €/m²**.*

Secondo l'O.M.I., il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Per quanto sopra, dalla sola ricognizione esterna, il più probabile valore da assegnare all'immobile, considerando una superficie ragguagliata pari a circa **215 m²** risulta pari a:

V_{MF} part. 231 = 215 m² x 600,00 €/m² = € 129.000,00 in c.t.

Valore quota in vendita = € 129.000,00 x 10/36 = € 35.850,00 in c.t.

VALORE FINALE DI STIMA - FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, trattandosi di procedura concorsuale, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche dei beni e di ogni altra circostanza nota ritiene che, ai fini della vendita, sia opportuno procedere alla formazione di n. 4 lotti così costituiti:

LOTTO 1 - COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN FUMONE

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a FUMONE (FR) – Contrada Morette.

I terreni sottoposti a valutazione ricadono all'interno di un'area a tessuto prevalentemente agricolo, su un lotto di terreno alle *part. lle 781, 784, 786* avente superficie catastale complessiva pari a *3.045 m²*.

Le *part. lle 781, 784, 786*, unitamente alla *part. 424* - ex albergo XXXXXX oggi proprietà del Comune di Fumone - in origine appartenevano alla medesima proprietà ed era utilizzate come area di manovra, parcheggio e zone a verde dell'attività ricettiva.

L'accesso è esercitato dalla stessa *part. 424* - contigua alle particelle limitrofe - collegata da strada privata piuttosto ripida e di ridotte dimensioni alla S.P. 24 Alatri-Fumone-Ferentino; a seguito di vendita all'asta del fabbricato alla *part. 424*, **i terreni in oggetto risultano interclusi.**

La *part. 781* di consistenza catastale pari a *2.370 m²* presenza giacitura non del tutto pianeggiante ed è in parte destinata ad area di parcheggio ed in parte destinata a verde.

La *part. 786*, di consistenza catastale pari a *275 m²* e giacitura non del tutto regolare, è destinata ad area di sosta asfaltata; la *part. 784*, di consistenza catastale pari a *400 m²* e giacitura con pendenze abbastanza accentuate è destinata ad area di manovra e verde.

Le *part. 781* e *784* godono, inoltre, di servitù di passaggio a carico dei terreni censiti con i mappali 780 e 783 del foglio 16; la servitù è esercitata su una striscia dei fondi serventi della larghezza di metri quattro che corre lungo il confine con i fondi dominanti, a partire dal terreno censito con il *mappale 424*.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che, in difformità dalla destinazione assentita, i terreni risultano per la maggior parte pavimentati, hanno subito delle trasformazioni mediante sbancamento e successiva realizzazione di muri di contenimento, oltre alla realizzazione di un deposito per i cassonetti dei rifiuti con pareti in calcestruzzo.

Le suddette opere, abusive e non sanabili, dovranno essere demolite al fine di ripristinare la legittimità dei luoghi.

I *mappali n. 781* e *786* del *foglio 16* ricadono in "Zona E1 – Agricola non vincolata" di P.R.G.C., è la zona del territorio comunale destinata ad attività agricole e di allevamento con possibilità edificatorie strettamente connesse allo svolgimento dell'attività stessa.

Il *mappale n. 784* del *foglio 16* ricade in "Zona E2 – Agricola vincolata" di P.R.G.C., detta zona del

territorio comunale è zona coperta da boschi e soggetta al vincolo forestale.

Le suddette aree NON risultano gravate da uso civico.

I *mappali n. 784 e 781 parte* risultano interessati da vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 e il successivo regolamento di attuazione R.D. 1126/1926.

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che i beni ricadono in zona tutelata paesaggisticamente e nello specifico "protezione delle aree boscate" normate dall'art. 39 delle N.T.A.

Identificati al catasto Terreni: **Fg. 16, Part. 781 Uliveto**

Fg. 16, Part. 784 Pasc. Cespug.

Fg. 16, Part. 786 Uliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore finale di stima LOTTO 1 in c.t.: € 7.600,00.

LOTTO 2 – ABITAZIONE SITA IN ALATRI - VIA DEL CIMITERO

- **Bene N° 2** – Abitazione ubicata ad ALATRI (FR) – Via del Cimitero.

L'immobile, sede delle unità oggetto della presente, è accessibile da via del Cimitero già via Montesecco, mediante stradello interpodereale catastalmente identificato come parte della *part. 390* (appartenente ad altra proprietà); tale stradello assicura, inoltre, l'accesso ad altri beni non oggetto della presente.

L'immobile alla *part. 220* - ubicato in aderenza al fabbricato identificato dalla *part. 12* non oggetto della presente - presenta struttura in muratura e copertura in legno con soprastate manto di tegole.

Il *sub. 1* destinato ad abitazione è composto da piccolo ingresso, cucina con angolo cottura, una camera ed un bagno, per una consistenza complessiva di circa 40 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 ml; il *sub. 3* di consistenza pari a circa 10 m² è destinato a ripostiglio/lavatoio.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di una veranda posta in aderenza al lato lungo del fabbricato (fronte Ovest) - prosieguo della falda del tetto che consente l'accesso coperto allo stesso - di consistenza pari a circa 30 m². La veranda, di fatto è annessa all'abitazione alla *part. 220*, di diritto appartiene ad altra proprietà poiché ubicata sulla *part. 12*.

È doveroso rappresentare che originariamente il fabbricato in oggetto costituiva, unitamente alle *part. 11e 12-389-390*, un unico lotto recintato appartenente alla medesima proprietà; le singole particelle risultano, pertanto, indivise ad eccezione della recinzione presente lungo l'accesso alla *part. 220* e di quella presente lungo il confine della veranda stessa. Internamente il *sub. 1* presenta finiture civili di livello medio con pavimentazione in marmittoni, infissi in PVC, porte in legno; il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica. Circa l'impiantistica si rappresenta che l'edificio, è dotato di impianto elettrico ed idrico, dei quali non si conosce l'effettiva funzionalità, le certificazioni e/o idoneità.

Esternamente l'immobile che risulta intonato e tinteggiato, non gode di alcuna area di pertinenza.

Perizia di stima L.G. n. 6/2023

Pag. 29

in esame risulta agli atti dell'Ente un fascicolo Condono Edilizio Legge 724/94 prot. 4425 posizione n. 1194. La domanda di Concessione in Sanatoria è relativa alla "costruzione di una sopraelevazione di fabbricato esistente con costruzione di locali pertinenza" su fabbricato alla *part. 12* (non oggetto della presente) ed al fabbricato distinto alla *part. 389* per la porzione non residenziale.

Originariamente appartenenti alla medesima proprietà, ai fini del completamento della pratica, dovrà essere richiesta all'Ente la divisione della pratica, in relazione alle diverse proprietà.

Il *mappale 389* del *foglio 15* ricade in "Zona AGRICOLA – Sottozona A0" di P.R.G. e precisamente in quelle parti di territorio nelle quali oltre alle costruzioni necessarie per la conduzione del fondo sono consentite abitazioni su superficie non inferiore a 3000 mq con I.f. pari a 0,03 mc/mq normato all'art. 11 delle N.T.A.

Il mappale ricade interamente nella "Zona Classe III" - Aree di tipo misto, ai sensi della Delib. C.C. n.05 del 16.03.05 di approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L.n.447/1995 e LR. n.18/2001).

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che il bene ricade in "Zona Grigia - Paesaggio degli insediamenti urbani".

Identificati al catasto Fabbricati: **Fg. 15, Part. 389 Cat. C06**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore finale di stima LOTTO 3 in c.t.: € 24.350,00.

LOTTO 4 – FABBRICATO CIVILE SITO IN ALATRI - VIA FIURA

- **Bene N° 4** – Fabbricato ubicato ad ALATRI (FR) – Via Fiura.

Fabbricato civile di vecchia costruzione sito in via Fiura; quanto descritto nella presente deriva dalla cartografia presente presso l'Agenzia del Territorio e dalla sola ricognizione esterna.

L'immobile, ubicato lungo la via comunale in zona periferica del Comune di Alatri, presenta - in base alla planimetria catastale in atti - piano terra destinato a cantina e deposito di consistenza pari a circa 170 m², piano primo destinato ad abitazione di consistenza pari a circa 180 m².

L'ingresso è esercitato mediante cancello metallico direttamente dalla strada comunale su atrio coperto; i locali al piano terra (dalla mera ricognizione esterna) risultano al grezzo ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Il *mappale 231* del *foglio 32* ricade in "Zona AGRICOLA – Sottozona A0" di P.R.G. e precisamente in quelle parti di territorio nelle quali oltre alle costruzioni necessarie per la conduzione del fondo sono consentite abitazioni su superficie non inferiore a 3000 mq. con I.f. pari a 0,03 mc/mq normato all'art. 11 delle N.T.A.

Il *mappale 231* rientra in parte in "Zona Classe III" - Aree di tipo misto ed in parte in "Zona Classe V"



- Aree prevalentemente industriali, ai sensi della Delib. C.C. n.05 del 16.03.05 di approvazione del PIANO DI CLASSIFICAZIONE IN ZONE ACUSTICHE del territorio (L.n.447/1995 e LR. n.18/2001)

Dall'esame del P.T.P.R., si riscontra che il bene ricade in "Zona Grigia - Paesaggio degli insediamenti urbani".

Identificati al catasto Fabbricati: **Fg. 32, Part. 231 Cat. A02**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (10/36)**

Valore finale di stima LOTTO 4 in c.t.: € 35.850,00.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto, a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente,

Frosinone, li 25 ottobre 2024

ING. PAOLA SCARPONI

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.600,00

LOTTO 1 – Compendio immobiliare sito in FUMONE			
Bene n. 1			
Ubicazione:	FUMONE (FR) – Contrada Morette		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobil:	Terreni Identificato al catasto N.C.T. - Fig. 16, Part. 781 Uliveto - Fig. 16, Part. 784 Pasc Cespug - Fig. 16, Part. 786 Uliveto		
Stato conservativo:	Terreni in parte pavimentati ed in parte incolti con presenza di vegetazione arbustiva infestante.		
Descrizione:	<p>I terreni sottoposti a valutazione ricadono all'interno di un'area a tessuto prevalentemente agricolo, su un lotto di terreno alle <i>part.ile 781, 784, 786</i> avente superficie catastale complessiva pari a <i>3.045 m²</i>.</p> <p>Le <i>part.ile 781, 784, 786</i>, unitamente alla <i>part. 424</i> - ex albergo ██████████ oggi proprietà del Comune di Fumone - in origine appartenevano alla medesima proprietà ed era utilizzate come area di manovra, parcheggio e zone a verde dell'attività ricettiva.</p> <p>L'accesso è esercitato dalla stessa <i>part. 424</i> - contigua alle particelle limitrofe - collegata da strada privata piuttosto ripida e di ridotte dimensioni alla S.P. 24 Alatri-Fumone-Ferentino; a seguito di vendita all'asta del fabbricato alla <i>part. 424</i>, <u>i terreni in oggetto risultano interclusi</u>.</p> <p>La <i>part. 781</i> di consistenza catastale pari a <i>2.370 m²</i> presenza giacitura non del tutto pianeggiante ed è in parte destinata ad area di parcheggio ed in parte destinata a verde. La <i>part. 786</i>, di consistenza catastale pari a <i>275 m²</i> e giacitura non del tutto regolare, è destinata ad area di sosta asfaltata; la <i>part. 784</i>, di consistenza catastale pari a <i>400 m²</i> e giacitura con pendenze abbastanza accentuale è destinata ad area di manovra e verde.</p> <p>Le <i>part. 781 e 784</i> godono, inoltre, di servitù di passaggio a carico dei terreni censiti con i mappali 780 e 783 del foglio 16; la servitù è esercitata su una striscia dei fondi serventi della larghezza di metri quattro che corre lungo il confine con i fondi dominanti, a partire dal terreno censito con il <i>mappale 424</i>.</p> <p><u>Nel corso del sopralluogo si è rilevato che, in difformità dalla destinazione assentita, i terreni risultano per la maggior parte pavimentati, hanno subito delle trasformazioni mediante sbancamento e successiva realizzazione di muri di contenimento, oltre alla realizzazione di un deposito per i cassonetti dei rifiuti con pareti in calcestruzzo.</u></p> <p>Le suddette opere, abusive e non sanabili, dovranno essere demolite al fine di ripristinare la legittimità dei luoghi.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale; esiste congruenza tra i soggetti in liquidazione ed i titolari dei diritti reali in oggetto.		
Stato di occupazione:	All'esito del sopralluogo effettuato i terreni sono risultati liberi. DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE La scrivente ha quantificato il canone relativo ai terreni, di superficie catastale complessiva pari a <i>3.045 m²</i> , prendendo in considerazione l'ubicazione in zona periferica, con caratteristiche prettamente agricole del Comune, l'estensione e giacitura non del tutto regolare. In considerazione di quanto espresso nell'elaborato peritale, si ritiene che l'importo del canone, relativo ai terreni, rappresentati dalle particelle di cui sopra, sia pari ad € 300,00 mensili – in c.t. € 3.600,00 annuali .		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.900,00

LOTTO 2 – Abitazione sita in ALATRI via del Cimitero			
Bene n. 2			
Ubicazione:	ALATRI (FR) – Via del Cimitero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobil:	Abitazione Identificati al catasto N.C.E.U. - Fig. 15, Part. 220 sub. 1 Cat. A05 - Fig. 15, Part. 220 sub. 3 Cat. A05		
Stato conservativo:	Le condizioni generali di finitura e di conservazione, sono da ritenersi sufficienti; l'immobile abbisogna di interventi manutentivi volti all'aggiornamento delle finiture e dell'impiantistica.		
Descrizione:	<p>L'immobile, sede delle unità oggetto della presente, è accessibile da via del Cimitero già via Montesecco, mediante stradello interpoderale catastalmente identificato come parte della <i>part. 390</i> (appartenente ad altra proprietà); tale stradello assicura, inoltre, l'accesso ad altri beni non oggetto della presente.</p> <p>L'immobile alla <i>part. 220</i> - ubicato in aderenza al fabbricato identificato dalla <i>part. 12</i> non oggetto della presente - presenta struttura in muratura e copertura in legno con soprastate manto di tegole.</p> <p>Il <i>sub. 1</i> destinato ad abitazione è composto da piccolo ingresso, cucina con angolo cottura, una camera ed un bagno, per una consistenza complessiva di circa 40 m² ed un'altezza utile interna di 2,80 ml; il <i>sub. 3</i> di consistenza pari a circa 10 m² è destinato a ripostiglio/lavatoio.</p> <p>Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di una veranda posta in aderenza al lato lungo del fabbricato (fronte Ovest) - prosieguo della falda del tetto che consente l'accesso coperto allo stesso - di consistenza pari a circa 30 m². <u>La veranda, di fatto è annessa all'abitazione alla <i>part. 220</i>, di diritto appartiene ad altra proprietà poiché ubicata sulla <i>part. 12</i>.</u></p> <p>È doveroso rappresentare che originariamente il fabbricato in oggetto costituiva, unitamente alle <i>part. 12-389-390</i>, un unico lotto recintato appartenente alla medesima proprietà; le singole particelle risultano, pertanto, indivise ad eccezione della recinzione presente lungo l'accesso alla <i>part. 220</i> e di quella presente lungo il confine della veranda stessa.</p> <p>Internamente il <i>sub. 1</i> presenta finiture civili di livello medio con pavimentazione in marmettoni, infissi in PVC, porte in legno; il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in ceramica. Circa l'impiantistica si rappresenta che l'edificio, è dotato di impianto elettrico ed idrico, dei quali non si conosce l'effettiva funzionalità, le certificazioni e/o idoneità.</p> <p>Esternamente l'immobile che risulta intonacato e tinteggiato, non gode di alcuna area di pertinenza. Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevato, come anche rappresentato dall'Amministratore della Soc. in Liquidazione che, nonostante il fabbricato alla <i>part. 12</i> sia stato venduto, ad oggi vi è un unico contatore per le utenze idriche.</p> <p>Quanto sopra descritto, in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta sprovvisto di titolo edilizio; nella presente, sono stati calcolati gli oneri di condono relativi al fabbricato ad eccezione della veranda che insiste su altra proprietà.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Non sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale; non vi è congruenza tra i soggetti in liquidazione ed i titolari dei diritti reali in oggetto.		
Stato di occupazione:	All'esito del sopralluogo effettuato gli immobili risultano occupati come abitazione dai soggetti in fallimento.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.350,00

LOTTO 3 – Locale deposito sito in ALATRI via del Cimitero			
Bene n. 3			
Ubicazione:	ALATRI (FR) – Via del Cimitero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobil:	Locale deposito/garage Identificati al catasto N.C.E.U. - Fg. 15, Part. 389 Cat. C06		
Stato conservativo:	Le condizioni generali sono da ritenersi discrete; l'immobile abbisogna di interventi manutentivi volti al completamento dell'impiantistica e delle finiture interne. La corte esclusiva, in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde abbisogna di interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	<p>Immobile destinato a deposito/garage avente superficie di circa 56 m², accessibile mediante cancello metallico da via del Cimitero su viale privato pavimentato ubicato sulla part. 390 non oggetto della presente relazione; si rileva, inoltre, che sulla corte esterna del fabbricato è esercitato l'accesso alla villa distinta dalla <i>part. 12</i>.</p> <p>Il locale, a semplice elevazione, presenta struttura in muratura e risulta diviso in due parti accessibili rispettivamente dall'esterno; la porzione di maggiore consistenza - accessibile mediante porta basculante in ferro - presenta solaio piano latero cementizio (altezza 2,80 ml.) e copertura a padiglione con soprastante manto in tegole.</p> <p>L'altra parte del locale, più piccola, presenta copertura lignea ed altezza media di circa 2,50 ml. è accessibile mediante porta in ferro e risulta non rifinita.</p> <p>Esternamente l'immobile risulta intonacato e tinteggiato.</p> <p>Il fabbricato gode di corte esterna, indivisa dalle <i>part. 11e 390 e 12</i>, di consistenza catastale pari a circa 800 m², in parte pavimata con piastrelle in porfido ed in parte destinata a giardino.</p> <p>Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri, è emerso che per il fabbricato in esame risulta agli atti dell'Ente un fascicolo Condono Edilizio Legge 724/94 prot. 4425 posizione n. 1194. La domanda di Concessione in Sanatoria è relativa alla "costruzione di una sopraelevazione di fabbricato esistente con costruzione di locali pertinenzia" su fabbricato alla <i>part. 12</i> (non oggetto della presente) ed al fabbricato distinto alla <i>part. 389</i> per la porzione non residenziale.</p> <p>Originariamente appartenenti alla medesima proprietà, ai fini del completamento della pratica, dovrà essere richiesta all'Ente la divisione della pratica, in relazione alle diverse proprietà.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale; esiste congruenza tra i soggetti in liquidazione ed i titolari dei diritti reali in oggetto.		
Stato di occupazione:	<p>All'esito del sopralluogo effettuato il locale risulta utilizzato dal fallito come deposito.</p> <p>DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE</p> <p>Per la determinazione del valore di locazione del locale si ritiene opportuno adottare come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni nel Comune di Alatri, tenendo in debito conto la localizzazione e lo stato dell'immobile, il tutto confrontato con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona in esame per la tipologia "box" prevedono un valore di locazione minimo pari a 1,80 €/mq/mese e un valore massimo di 2,50 €/mq.; - i dati del Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali per la medesima tipologia suggerisce un valore di locazione medio pari ad 1,55 €/mq. <p>Il valore locativo del fabbricato, viste le caratteristiche costruttive risulta pari ad € 125,00 mensili – € 1.500,00 annuali.</p>		

LOTTO 4 – Fabbricato civile sito in ALATRI via Fiura			
Bene n. 4			
Ubicazione:	ALATRI (FR) – Via Fiura		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	10/36
Tipologia immobil:	Fabbricato civile Identificato al catasto N.C.T. - Fg. 32, Part. 231 Cat. A02	Superficie ragguagliata	215 mq.
Stato conservativo:	Non è stato possibile effettuare il sopralluogo ma la sola ricognizione esterna.		
Descrizione:	<p>Fabbricato civile di vecchia costruzione sito in via Fiura; <u>quanto descritto nella presente deriva dalla cartografia presente presso l’Agenzia del Territorio e dalla sola ricognizione esterna.</u></p> <p>L’immobile, ubicato lungo la via comunale in zona periferica del Comune di Alatri, presenta - in base alla planimetria catastale in atti - piano terra destinato a cantina e deposito di consistenza pari a circa 170 m², piano primo destinato ad abitazione di consistenza pari a circa 180 m².</p> <p>L’ingresso è esercitato mediante cancello metallico direttamente dalla strada comunale su atrio coperto; i locali al piano terra (dalla mera ricognizione esterna) risultano al grezzo ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Non sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente la data di giudizio della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.		
Stato di occupazione:	Non è stato possibile effettuare il sopralluogo, ma la sola ricognizione esterna.		