TRIBUNALE DI LATINA – Sezione Fallimentare

Consulenza tecnica di Ufficio nel fallimento n. 19/2014 di [redacted] ed in proprio dei soci [redacted]

Giudice Delegato Dr.ssa Vaccarella

Curatore Fall.re Dr.ssa M. Buttafoco

.-.-.-.-.-.-.-.-.

Valutazione dei beni immobili siti in Comune di Terracina

.-.-.-.-.-.-.-.-.

In data 29/10/2014 ho appreso a mezzo fax dal Curatore fallimentare di essere stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto per la valutazione dei beni immobili in capo alla società fallita ed ai soci.-

Pertanto in data 21/11/14, previo appuntamento concordato con il [redacted] ho iniziato le operazioni peritali sul posto dopo aver acquisito la completa documentazione catastale anche necessaria per la corretta individuazione degli immobili stessi.-

Ho eseguito inoltre accesso presso l'ufficio tecnico comunale al fine di acquisire notizie e documenti sulla regolarità edilizia o meno degli immobili oggetto di relazione.-Infine nei giorni 15 e 16 maggio mi sono recato a Ponza per prendere visione dell'immobile in località Le Forna di detta isola e per acquisire informazioni circa lo stesso presso l'ufficio tecnico di detto comune.-

Considerata la diversa natura, destinazione e consistenza degli immobili acquisiti al fallimento procedo separatamente alla loro descrizione cui farà immediatamente seguito la relativa valutazione.-

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

TERRACINA- IMMOBILI IN VIA MICHELANGELO BUONARROTI

a)- Abitazione

Trattasi di un appartamento situato al piano primo di un edificio composto da quattro appartamenti (due per piano) aventi tutti accesso dalla via Michelangelo Buonarroti s.n.c. attraverso l'area comune distinta con la particella 2019 di mq. 288 e l'androne condominiale distinto con la particella 1773 di mq. 9.-

Sul retro dell'edificio vi è altra piccola particella distinta con il numero 2013 di mq. 6 nella quale era ubicata la centrale termica sempre comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio ed oggi in disuso.-

L'appartamento è costituito da ingresso-corridoio-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, quattro camere da letto e due bagni.- Un balcone corre su due lati ad angolo dell'appartamento.- Rispetto alla planimetria di accatastamento sono state apportate soltanto modeste modifiche interne mediante demolizione del divisorio soggiorno-cucina per realizzare la zona cucina all'interno del soggiorno e la realizzazione di un tramezzo nel soggiorno originario ricavando così una quarta camera.- Dette modifiche, che non alterano la composizione dell'unità immobiliare, non necessiterebbero di una autorizzazione specifica ma soltanto di Segnalazione Certificata al Comune (la cosiddetta S.C.I.A.).- La superficie netta interna misura mq. 106,00 e quella dei balconi mq. 22,00

L'appartamento è normalmente rifinito, con pavimenti di tutti i vani in laminato di parquet mentre quello dei bagni è in ceramica come

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

pure il rivestimento delle pareti della zona cucina; le finestre sono in legno douglas con zanzariere ed avvolgibili e le porte interne in legno di abete.-

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con piastre in ghisa di adeguata dimensione.-

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con blocchi di cemento e solai interpiano e di copertura in latero-cemento..- Il terrazzo di copertura condominiale è praticabile mediante scala comune.-

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina in ditta "[redacted]" ed è distinto al F° 124 particella 1709 sub. 2, categoria A/2 classe 2 di vani 6.-

Si accede all'edificio dalla via Michelangelo Buonarroti mediante l'area antistante ed in comune con i Sigg.[redacted] Tale area è distinta in Catasto Terreni con la particella 2019 di mq. 288 e particella 1773 di mq. 9,00. Esiste altra piccolissima particella posta sul retro dell'edificio ed in comune con gli stessi comproprietari, distinta con la particella 2013 di mq. 6,00 nella quale una volta era ubicata la centrale termica, ora in disuso.-

L'appartamento in oggetto è pervenuto in proprietà esclusiva al Sig. [redacted] in forza di divisione con il [redacted] per atto notaio Giuseppe Mazzarella del 10/07/1986 rep. n. 62680 che si allega in copia, ed è stato costruito abusivamente su area agli stessi donata dal [redacted] d oggetto, poi, di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1293 del 21/12/1998.-

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

b)- Terreno adibito a giardino interno

Dalla stessa particella 2019 che consente l'accesso all'edificio precedentemente descritto e di proprietà comune fra tutti i comproprietari [redacted] si accede anche ad un lotto di terreno di forma pressocchè regolare situato in seconda fila rispetto alla via Buonarroti.- Trattasi di area adibita a giardino con alcune piante fruttifere di essenze varie.-

E' pervenuto in proprietà esclusiva all'attuale proprietario per donazione dal [redacted] con atto Pisapia del 31/10/1981 rep. n. 61640 ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina in ditta "[redacted] e distinto al F° 124 particella 2017 di mq. 480.-

Nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio " C " – 1° ambito- approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 431 del 17/11/1983 è destinato a " Verde Pubblico " e parte a " Parcheggio " come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terracina e dalle allegate planimetrie.-

c)- Edificio in corso di costruzione

Trattasi di un edificio in corso di costruzione i cui lavori risultano sospesi da qualche anno.- Si compone di piano interrato e due piani fuori terra con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, tamponature esterne a cassetta completamente intonacate, divisori interni dei vari ambienti e scala di collegamento interna dei tre piani in cemento armato.-

Il piano interrato è destinato interamente a garage con ampia rampa di raccordo esterna con la strada antistante dalla quale ha accesso ed i

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

due piani superiori destinati a residenza con un appartamento a piano che si compone di soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni, spogliatoio, ampio portico e balconi.- La copertura è prevista con tetto a padiglione.- La superficie utile del piano interrato è di mq. 161,00, quella del piano terra mq. 123,60 oltre mq. 26,45 per portici e tettoia e quella del piano primo mq. 127,74 oltre mq. 31,86 tra portici e balconi.-

L'edificio, non essendo ultimato, non risulta ancora denunciato all'U.T.E. di Latina ma è riportato in mappa e sorge su lotto di terreno di mq. 1.257 censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina in ditta '[redacted]e distinto al F° 124 particella 2254 quale "area di Enti urbani e promiscui".- Detta particella è stata originata dal frazionamento della particella 2015 di mq. 2.257 a questi pervenuta per donazione dal[redacted]on atto per notaio Pisapia del 31/10/1981.-

L'edificio attuale è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 5932 del 10/08/2010 a seguito di precedente Permesso in Sanatoria n. 5841 del 12/12/2007 rilasciato per opere di ristrutturazione e Cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione.- Detto locale deposito, a sua volta, era stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1826 del 14/12/1999.-

Nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio " C " – 1° ambito- approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 431 del 17/11/1883 il lotto di terreno sul quale il predetto fabbricato insiste è destinato a " Verde Pubblico " e parte a " Parcheggio " come risulta

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

dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente e dagli stralci del P.P.E. del comune di Terracina.-

d) - Terreno fronte strada via Buonarroti

Sul retro dell'edificio descritto alla precedente lettera C vi è altro appezzamento di terreno di forma pressocchè rettangolare con fronte sulla strada attuale di circa ml. 38,00 confinante con il lotto di terreno sempre descritto alla precedente lettera C.- Risulta praticamente incolto e sullo stesso insistono alcune piante di frutta di varie essenze.-

E' pervenuto in proprietà esclusiva all'attuale proprietario per donazione con atto Pisapia del 31/10/1981 rep. n. 61640 ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Terracina in ditta "[redacted]" e distinto al F° 124 particella 2255 di mq. 1.000.- Detta particella è stata originata dal frazionamento della particella 2015 di mq. 2.257 oggetto della donazione per atto Pisapia citato.-

Nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Comprensorio " C " – 1° ambito – approvato dal consiglio comunale con atto n. 431 del 17/11/1983 è destinato parte a " Verde Pubblico " e parte a " Parcheggio " come rilevasi dal certificato di destinazione urbanistica e dagli stralci del P.P.E. .-

VALUTAZIONE

Gli immobili precedentemente descritti hanno natura diversa per cui procedo alla loro valutazione tenendo ben presente tale determinata circostanza.- Infatti i due terreni descritti alle lettera b) e d) sono destinati dallo strumento urbanistico vigente in parte a verde pubblico ed in parte a parcheggio come evidenziato nelle due planimetrie

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

allegate così come gli immobili descritti alle lettere a) e c) che, pur ricadendo nello strumento urbanistico con le medesime destinazioni di verde pubblico e parcheggio, dovranno necessariamente subire una valutazione diversa in quanto il primo è costituito da appartamento residenziale sia pure di non recente costruzione mentre il secondo è costituito da un intero edificio la cui recente costruzione si è interrotta da qualche anno ma presenta tutte le caratteristiche di un edificio moderno e, una volta ultimato, sarà di facile collocazione.-

Sulla base di informazioni assunte sulla piazza di Terracina, presso agenzie immobiliari e tecnici liberi professionisti che operano sul territorio, è possibile attribuire ai suddetti immobili i seguenti valori unitari :

a)- abitazione al P.1° in via Buonarroti €. 1.600,00/mq

b)- terreno adibito a giardino €. 25,00/mq.

c)- edificio in corso di costruzione in via Buonarroti, allo stato attuale :

piano interrato €. 600,00/mq.

piani superiori €. 1.000,00/mq

d)- terreno fronte strada via Buonarroti €. 40,00/mq

I valori attribuiti alla abitazione ed al fabbricato in corso di costruzione si riferiscono alla superficie utile mentre le superfici adibite a balconi e portici vengono considerati al 20% della superficie abitabile netta e pertanto si ottiene la seguente valutazione :

a) abitazione in via Buonarroti :

superficie mq. 106,00

balconi mq. 22,00 x 0,20 = mq. 4,40

sommano mq. 110,40 x €. 1.600,00 = **€. 176.640,00**

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

b)- terreno adibito a giardino mq. 480,00 x €. 25,00 = **€. 12.000,00**

c)- edificio in corso di costruzione in via Buonarroti :

piano interrato mq. 161,00 x €. 600,00 = €. 96.600,00

piano terra mq. 123,60

balconi mq. 26,45x0,20 = mq. 5,29

piano primo mq. 127,74

balconi mq.31,86x0,20 = mq. 6,37

sommano mq.263,00 x€. 1.000,00 = €.263.000,00

totale **€.359.600,00**

d)- terreno fronte strada via Buonarroti :

mq. 1.000,00 x €. 40.00 = **€. 40.000,00**

TERRACINA - COMPLESSO AZIENDALE PER VENDITA MATERIALI

Trattasi di un complesso di manufatti tutti adibiti a deposito, esposizione e vendita di materiale da costruzione in località Ceccaccio prossimi alla S.S. n. 148 Pontina.-

L'area su cui detti manufatti insistono ha accesso dalla via Ceccaccio, strada secondaria e di svincolo che corre parallelamente alla S.S. n. 148.-

Il primo capannone installato, avente dimensioni di mt. 20,00 x 7,50 e mt. 4,00 di altezza, è del tipo prefabbricato ed è stato autorizzato dal Comune di Terracina in data 2/9/1988 con Prot. n. 49584.- Tale autorizzazione aveva validità di mesi tre e prevedeva la installazione di un prefabbricato in materiale di facile rimozione, senza opere murarie

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

e la sua rimozione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.-

A seguito di istanza della [redacted] del 18/10/1989 prot. n. 58412 tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'ampliamento del manufatto esistente e del tutto provvisorio il Comune di Terracina con nota del 15/2/1991 Prot. n. 24176 autorizzava la posa in opera di altra struttura metallica simile all'esistente e la installazione di una tettoia in legno, il tutto di facile rimozione.- Tale ampliamento è stato realizzato in difformità all'autorizzazione citata.-

Infine in data 21/08/2013 con Prot. n. 7519 è stato rilasciato alla [redacted] ermesso in Sanatoria per opere abusive consistenti in " divisione interna di un locale con realizzazione di locali per uffici e w.c. " secondo elaborati tecnici aventi prot. n. 29806/I del 19/05/2013, come da planimetria che si allega alla presente.-

Per quanto precede, quindi, tutti i manufatti esistenti all'interno del complesso aziendale risultano autorizzati in precario con l'impegno di pronta rimozione a richiesta dell'Amministrazione Comunale con la sola eccezione del locale adibito ad ufficio e servizi igienici per il quale è stato rilasciato Permesso in Sanatoria n. 7519 del 21/08/2013.-

In base ai rilievi eseguiti sul posto l'insieme dei manufatti attualmente presenti sono costituiti da :

1)- capannone realizzato con autorizzazione del 2/9/1988, avente dimensioni da mt. 20,00 x 7,60 costituito da pannelli modulari in lamiera grecata zincata, assemblati da profili tubolari di acciaio.- La struttura portante è costituita da telai i cui montanti sono connessi alla capriata ed ancorati al cordolo di fondazione tramite piastre bullonate.

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

La copertura a due falde, con altezza alla gronda di mt. 4,40 ed al colmo di mt. 5,50, è costituita da una orditura di arcarecci disposti con un passo di 1 metro trasversalmente alla tessitura delle capriate e da sovrastante lamiera ondulata zincata fissata con bulloni agli arcarecci.- La controsoffittatura è realizzata con fogli di lamiera zincata.-

2)- n. 2 capannoni con medesime caratteristiche del precedente. Uno avente dimensioni di mt. 6,50 x 20,80 con tamponatura in lamiera grecata e copertura ad una falda in prolungamento di quella già esistente e con altezza variabile fra mt. 4,10 e mt. 4,40.- All'interno di detto capannone è stato realizzato, poi, il locale ad uso ufficio e w.c. oggetto del Permesso in Sanatoria n. 7519 del 21/08/2013.

L'altro con tamponatura costituita da pannelli in laminato plastico ed infissi in alluminio anodizzato, avente dimensioni di mt. 3,80 x 20,00, con copertura ad una falda ed altezza variabile fra mt. 3,40 e mt. 4,40.- Entrambi i capannoni sono stati realizzati in difformità alla autorizzazione n. 24176 del 15/02/1991.-

3)- esiste altro capannone delle dimensioni di mt. 12,80 x 13,40 con struttura portante costituita da putrelle in ferro e copertura in struttura metallica e sovrastante ondulina.- La struttura è tamponata con pannelli in lamiera zincata- Parte del capannone risulta soppalcata.-

4)- n. 4 tettoie di cui la prima ha dimensioni di mt. 7,60 x 3,50 ed altezza mt. 3,40; la seconda ha dimensioni di mt. 5,40 x 17,90 con copertura a tetto a due falde ed altezza al colmo di mt. 5,00 ed è compresa fra i capannoni descritti al n. 2); la terza ha dimensioni di mt. 4,00 x 6,30 con copertura a tetto ad una falda in ondulina ed altezza variabile fra mt. 4,10 e mt. 4,40 ed è situata in aderenza al

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

capannone precedente; la quarta ha dimensioni di mt. 18,00 x 2,80 con copertura a tetto ed è situata sulla destra dell'ingresso di via Ceccaccio.- Il tutto facilmente visibile nell'elaborato planimetrico rilasciato dall'U.T.E. di Latina il 16/03/2015.-

Tutti i suddetti manufatti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina in ditta "[redacted] e variamente distinti al F° 202 particella 1022 sub. 5-area urbana-consistenza mq. 223, particella 1134 sub. 1 categoria C/1, consistenza mq. 182 e particella 1134 sub. 2 categoria C/2, consistenza mq. 340.- Il tutto insistente su area distinta al F° 202 particella 1134 sub. 3 bene comune non censibile e particella 1022 sub. 5- area urbana- come risultante dagli elaborati planimetrici rilasciati dall'U.T.E. di Latina che si allegano alla presente.-

Il terreno su cui detti manufatti insistono è pervenuto alla società proprietaria per atto notaio Nastri di Terracina, repertorio n. 6782 dell'11/06/2009 che si allega in copia.-

VALUTAZIONE

Gli immobili sopra descritti sono compresi nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 873 del 28/11/1972 con destinazione " Zona Omogenea E-(territorio agricolo) con indice fondiario di fabbricabilità 0,03 mc./mq.

Considerata la precarietà delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Terracina relative alla installazione dei manufatti ivi esistenti è d'obbligo, quindi, procedere alla valutazione dell'area sulla quale insistono come terreno agricolo e per quanto riguarda i manufatti esistenti determinare il loro valore secondo il " valore di rimpiazzo "

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

vale a dire il costo del manufatto, considerato il degrado, con smontaggio degli stessi per la loro sostituzione.- A questi verrà attribuito un valore unitario al metro quadrato di superficie coperta ovviamente diverso da quello delle tettoie.-

Ho provveduto, quindi, a calcolare il totale delle superfici dei singoli manufatti , indipendentemente dalla presenza dei soppalchi, sulla base delle planimetrie estratte dall'U.T.E. di Latina.- Il totale delle superfici coperte dei capannoni ammonta a mq. 602,00 mentre quello delle tettoie ammonta a mq. 208,00.-

In base alle informazioni assunte sulla piazza di Terracina, presso agenzie immobiliari e tecnici che operano sul territorio, si può fissare il valore dei terreni agricoli prossimi al centro abitato ed aventi caratteristiche similari a quello in oggetto in €. 15,00 il metro quadrato mentre per quanto riguarda il valore al costo dei capannoni aventi le stesse caratteristiche costruttive di quelli esistenti sul fondo il valore, in base a conoscenze dirette, è pari ad €. 60,00/mq. e quello delle tettoie ad €. 30,00/mq.-

Applicando detti valori alle superfici precedentemente calcolate si ottiene il valore attuale dell'insieme degli immobili e cioè :

- valore del terreno mq. 4.796 x €. 15,00 = €. 71.940,00
- superficie capannoni mq. 602 x €. 60,00 = €. 36.120,00
- superficie tettoie mq. 208 x €. 30,00 = €. 6.240,00

Valore totale €. 114.300,00

PONZA – LASTRICO SOLARE

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

Trattasi di unità immobiliare costituita da un lastrico solare a copertura di un edificio residenziale costituito da altre quattro unità immobiliari in località Calacaparra.-

L'edificio di cui fa parte ha accesso da via Calacaparra o via vecchia per Le Forna mediante un vialetto in salita che segue la naturale pendenza del terreno e si sviluppa su due piani fuori terra con due appartamenti a piano.- Da detto vialetto che consente l'accesso ai due appartamenti a piano terra si diparte una scala in muratura, posta lateralmente all'edifico, che immette in un pianerottolo per l'accesso ai due appartamenti al piano primo. Da questo pianerottolo inizia una scala metallica esterna che immette sul terrazzo di copertura dell'intero edificio che è appunto il lastrico solare oggetto della presente relazione.-

Tale unità immobiliare ha forma rettangolare con dimensioni di mt. 14,00 x 6,20 ed è provvista di muretto perimetrale di protezione e delimitazione.-

Dal lastrico solare in questione si gode una magnifica veduta sul mare sottostante con relativi scogli (vedasi foto panoramiche).-

Sulla pavimentazione risultano depositati alcuni contenitori che costituiscono la riserva di acqua degli appartamenti sottostanti.-

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Ponza in ditta "[redacted]" ed è distinta al F° 5 particella 717 sub. 10, categoria Lastrico Solare, senza reddito.-

L'intero complesso edilizio risulta suddiviso catastalmente in n. 10 subalterni della particella 717.- Il sub. 1 è bene comune a tutti gli altri

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

subalterni e ne costituisce l'accesso, il sub. 2 è bene comune agli appartamenti sub. 5 e sub. 6, il sub. 3 è corte esclusiva del sub. 6, il sub. 4 è corte esclusiva del sub. 5 mentre il sub. 7 è bene comune agli appartamenti sub. 8 e sub. 9.- Tale precisazione è stata eseguita per chiarire che il sub. 10 (lastrico solare oggetto di relazione) è unità immobiliare a se stante così come catastalmente è censita in Catasto Fabbricati e non è stata ceduta ad alcuno.-

L'edificio è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Ponza il 28/05/1980, prot. n. 1793/80, pratica n. 115/80.- Per le variazioni apportate nel corso della costruzione è stata presentata domanda di sanatoria n. 1554 del 21/03/1986 ai sensi della legge n. 47/85.- A tale domanda non è stato opposto diniego e non è stato emesso alcun provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dall'art. 39 comma 4 della legge 724/1994.-

VALUTAZIONE

Dalle informazioni assunte presso agenzie di intermediazione immobiliare dell'isola non esistono, almeno in tempi recenti, compravendite di soli lastrici solari per cui non è possibile allo scrivente procedere alla valutazione dell'immobile eseguendo un raffronto con altri beni simili e di prezzo noto.-

E' pur vero, comunque, che ogni immobile ha un valore di mercato, seppure modesto.- Si ritiene che quello in oggetto possa interessare soltanto i proprietari degli appartamenti sottostanti che peraltro vi hanno depositato, pare arbitrariamente, i contenitori di riserva dell'acqua di cui necessitano per le attività quotidiane ed è raggiungibile soltanto dalle stesse unità sottostanti mediante la scala

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

metallica collocata a partire dal ballatoio di accesso agli appartamenti al piano primo.-

In una tale situazione la valutazione che lo scrivente può eseguire è in rapporto al valore degli appartamenti sottostanti valutati in €. 3.000,00 il metro quadrato; rapporto stimato nel 5% e quindi pari ad €. 150,00 il metro quadrato.- Considerata la superficie del lastrico solare pari a mq. 86,80 si ottiene un valore pari ad €. 13.020,00 ed in cifra tonda **€. 13.000,00.-**

Formazione lotti di vendita

Nella formazione dei lotti di vendita, considerata la diversa natura, destinazione ed ubicazione dei vari immobili, ho ritenuto opportuno abbinare all'appartamento in via Buonarroti anche il terreno adibito a giardino posto nelle sue immediate vicinanze - lettera b) della precedente descrizione mentre il fabbricato in corso di costruzione sempre in via Buonarroti ed il lotto di terreno ad esso retrostante costituiranno lotti distinti, così da avere tre lotti di vendita funzionali.- Per quanto riguarda il complesso aziendale per la vendita di materiale da costruzione lo stesso forma lotto a se stante come pure il Lastrico Solare in comune di Ponza.-

Lotto A

- Appartamento al piano primo di via Buonarroti s.n.c. composto da soggiorno-cucina, ingresso, disimpegno, quattro camere da letto, due bagni e balcone.- Risulta apportata una modifica del divisorio fra soggiorno e camera da letto.- E' compresa la quota parte pari ad 1/4 su area comune, dalla quale ha accesso, distinta in catasto al F° 124 particella 2019, particella 1773 e particella 2013.-

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati e distinto al F° 124 particella 1709 sub. 2 di vani 6.-

- Terreno adibito a giardino con accesso da via Buonarroti mediante area comune distinta con la particella 2019.- Il terreno è distinto in catasto al F° 124 particella 2017 di mq. 480.-

Prezzo a base d'asta **€. 189.000,00**

Lotto B

- Edificio in corso di costruzione in via Buonarroti s.n.c. composto da piano interrato e due piani fuori terra.- L'edificio è costituito da struttura portante in cemento armato, tamponature esterne e tramezzi divisori dei vari ambienti.- Risulta autorizzato dal Comune di Terracina con Permesso di costruire n. 5932 del 10/08/2010.-

L'edificio sorge su terreno distinto in catasto terreni al F° 124 particella 2254 di mq. 1257.-

Prezzo a base d'asta **€. 359.600,00**

Lotto C

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

- Terreno con fronte strada su via Buonarroti di mt. 38,00 distinto al catasto terreni al F° 124 particella 2255 di mq. 1000.-
Prezzo a base d'asta **€. 40.000,00**

Lotto D

- Complesso aziendale composto da un insieme di capannoni e tettoie adibiti alla vendita di materiale edile.- Risultano autorizzati dal Comune di Terracina con impegno della società alla rimozione a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e sono in parte realizzati in variante alle autorizzazioni stesse.- Detti immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati al F° 202 particella 1134 sub. 1, particella 1134 sub. 2 e l'area sulla quale insistono è distinta con la particella 1134 sub. 3.-
Il tutto è censito al Catasto terreni e distinto al F° 202 particella 1134 e 1022 sub. 5.- Nel Piano Regolatore Generale quale " Zona Omogenea E- territorio agricolo".-
Prezzo a base d'asta **€. 114.000,00.-**

Lotto E

- Lastrico solare ovvero copertura di edificio residenziale in località Calacaparra in comune di Ponza avente superficie di mq. 86,80.-
E' censito al Catasto Fabbricati del comune di Ponza e distinto al F° 5 particella 717 sub. 10.-
Prezzo a base d'asta **€- 13.000,00.-**

Tanto dovevasi in evasione all'incarico ricevuto.-

Il Consulente di Ufficio
(Arch. Enrico Irace)

Allegati :
-verbale di sopralluogo
-certificato di destinazione urbanistica
-Lotto A-planimetria,estratto di mappa,certificato di mappa, visura, concessione edilizia, estratto P.R.G.
-Lotto B-visura catastale,stralcio P.P.E.,concessione n.1826, concessione n. 5841,permesso di costruire n. 5932,estratto di mappa.
-Lotto C-visura catastale. (il resto come A e B)
-Lotto D-visura catastale, n.4 elaborati planimetrici, autorizzazione n. 49584, autorizzazione n. 24176, permesso in sanatoria n. 7519, elaborato progettuale, stralcio P.R.G.,estratto di mappa.
-Lotto E-elaborato planimetrico,visure,planimetria,estratto di mappa
-visure ipotecarie
-copia atto notaio Pisapia.
-copia atto notaio Mazzarella.
-servizio fotografico

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

Verbale di sopralluogo

il giorno 21 del mese di novembre 2014 in Terracina, Via Buonarroti s.n.c. avanti il sottoscritto Arch. Enrico Croce nominato C.T.V. nel fallimento [redacted] 19/14 è comparso il [redacted] - Alla presenza dello stesso ho preso visione dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato distinto con la particella 1709 sub 9 e successivamente del fabbricato particella 2254 prendendo appunti a parte per quanto riguarda le caratteristiche costruttive ed il grado di finitura - Successivamente ci si è recati presso l'attività commerciale sita sulla Via Pontina [cd] Km 109 ed attualmente in affitto alla Soc [redacted] rilevandone le caratteristiche costruttive e l'area circostante adibita a deposito di materiale da costruzione -

Del che è verbale letto, confermato e sottoscritto -

[redacted]

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