

Lotto n°5**Foglio 52 Part. 596 Sub. 48 Cat. A/10 Consist. MQ 113,00 Classe 1 Rendita € 979,98**

Si tratta di un locale con destinazione ufficio. Esso è posto al piano terra e presenta una superficie coperta di circa 115,64 mq. All'interno del locale è previsto un bagno e un locale deposito. Esiste una difformità tra rilevato e quanto graficizzato catastalmente. Il tutto però non compromette la vendibilità del cespite in quanto trattasi di divisioni interne che sono state realizzate con pareti amovibili. Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'. Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 166,32; aree esterne comuni per circa mq 171,53 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio 52	Partic. 596	Sub. 48
	Piano terra	Categoria catast. A/10	Consist. cat. 113

Proprietà: Fallimento "

Consistenza:	Sup. coperta lorda : Mq. 115,64	Mq. Comm.li 115,64
	Sup. scoperta : Mq.	Mq. Comm.li
	Sup. accessori: Mq. 166,32	Mq. Comm.li 41,58

Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	PIANO: terra	0,98
	STATO CONSERVATIVO : medio	0,95
	AFFACCIO : su un solo lato interno	0,95
	ESPOSIZIONE : non assoluta	0,93
	ALTEZZA SOFFITTI :	1,10
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
ESTRINSECHE	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIAMI : con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 775,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 157,22
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,88
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 107.224,04

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 107.000,00

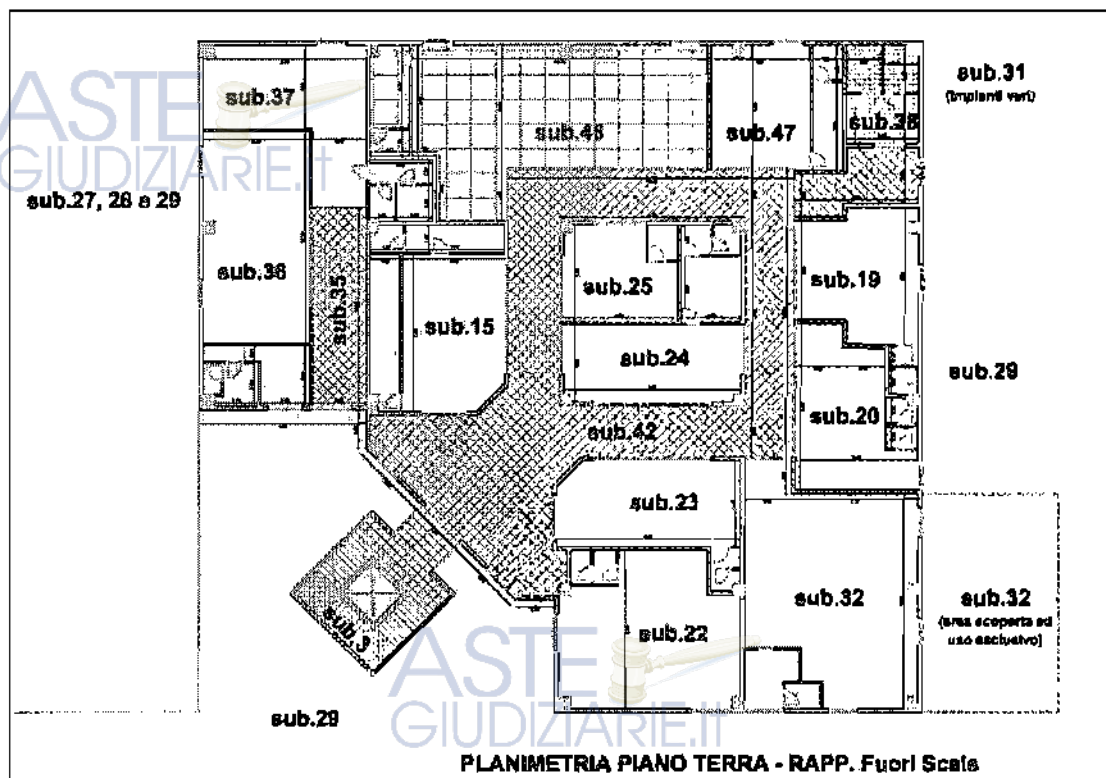


Figura 36: Ubicazione del snb. 48 nel piano terra

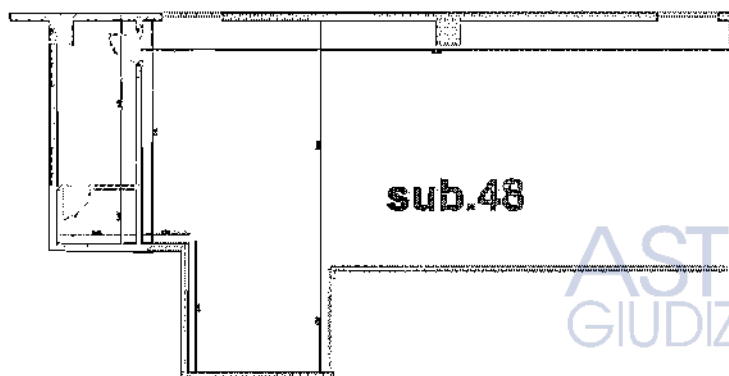


Figura 37: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 48

Data: 05/04/2012 - n. LT0082922 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Latina

Dichiarazione protocollo n. LT0231052 del 10/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santi Cosma e Damiano

Piazza San Lorenzo

Oliv. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 596

Subalterno: 48

Compilata da:

Napolitano Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Latina

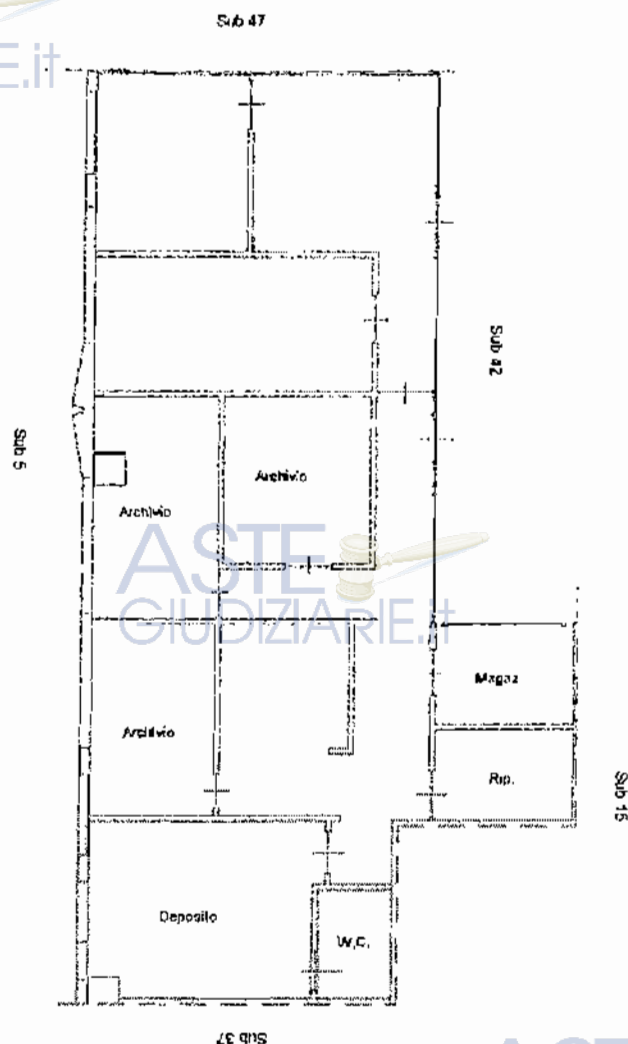
N. 1998

Scheda n. 1 Scala 1:100

Piano Terra hmed = 3.70 ml

 Catasto dei fabbricati - Situazione attuale al 2° Comune di Santi Cosma e Damiano (02391) - Foglio 52 Particella 596 - Subalterno 48 -
 Piazza San Lorenzo SNC piano T.

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Distanza Planimetria in atti

 Data: 05/04/2012 - n. LT0082922 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU
 Tra schede: 1 - Formato di req.: A4 (210x297) - Est. di scala: 1:1

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Figura 38: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 48

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio
 ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°6**Foglio 52 Part. 596 Sub. 19 Cat. C/1 Consist. MQ 42,00 Classe 10 Rendita € 1.171,32**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano terra e presenta una superficie coperta di circa 42,63 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno con antibagno collegato.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 57,06; aree esterne comuni per circa mq 58,85 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio 52	Partic. 596	Sub. 19
	Piano terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 42

Proprietà: Fallimento " "
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 42,63	Mq. Comm.li 40,83
	Sup. scoperta : Mq. 57,06	Mq. Comm.li 14,27
	Accessori indiretti : Mq.	Mq. Comm.li

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 725,00
	b)	Superficie complessiva :	Mq. 55,10
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,90
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 35.952,75

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 36.000,00

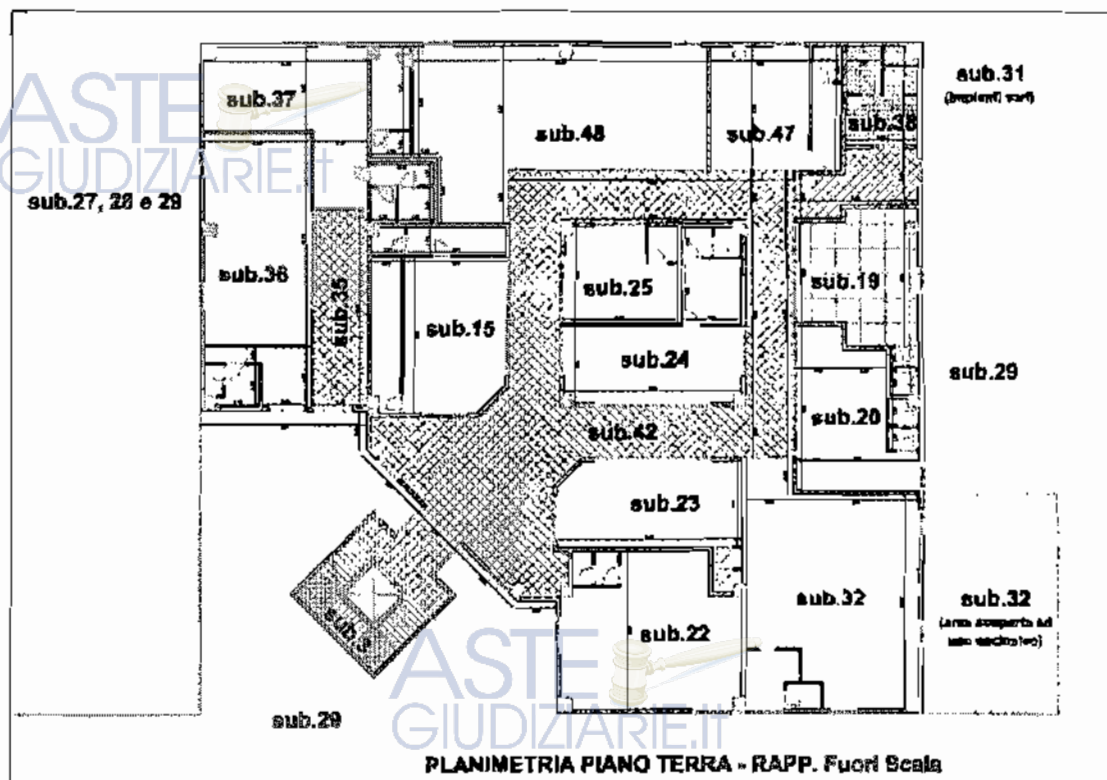


Figura 39: Ubicazione del sub. 19 nel piano terra

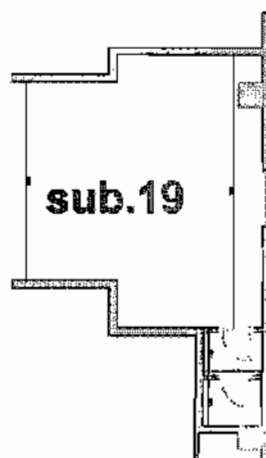
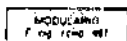


Figure 40: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 19

Data presentazione: 17/12/1999 - Data: 05/04/2012 - n. 13082912 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SOSTITUTI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

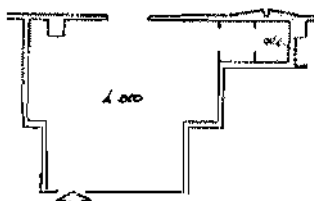
MOO. BN. ICCI

LINE
500Planimetria di u.u. in Comune di SS. COSMA e DAMIANO via Lec. San Lorenzo

CIV.

PIANO TERZO

proprietà ditta



proprietà ditta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ (Data di presentazione) ☐	Compiuta da <u>MACERA VLADIMIRO</u> (Cognome, nome e firma) <u>MACERA VLADIMIRO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>MACERA VLADIMIRO</u>
Data presentazione: 17/12/1999 - Data: 05/04/2012 - n. 13082912 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U. Tel. Scheda: 52 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fogli: 1/1 - della Provincia di <u>SS. COSMA e DAMIANO</u> - n. <u>1700</u> - 71.		

Figura 41: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 19

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 60,46
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,80
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 35.066,80

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 35.000,00

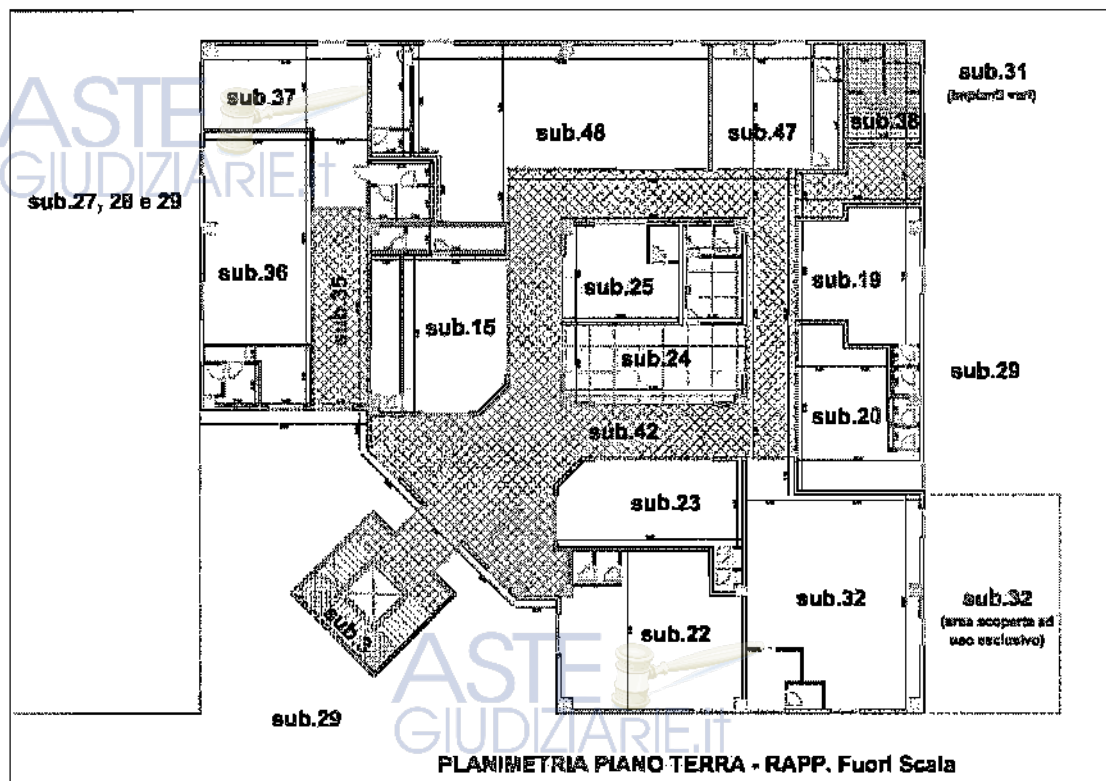


Figura 42: Ubicazione del sub. 24 nel piano terra

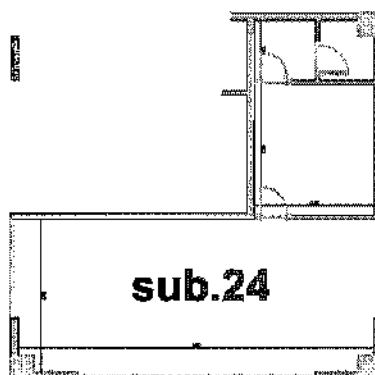


Figura 43: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 24

[illegible]

Figura 44: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 24

Lotto n°8**Foglio 52 Part. 596 Sub. 25 Cat. C/1 Consist. MQ 28,00 Classe 10 Rendita € 780,00**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano terra e presenta una superficie coperta di circa 28,32 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 39,87; aree esterne comuni per circa mq 41,12 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	25
	Piano	terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	28

Proprietà: Fallimento ''
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	28,32	Mq. Comm.li	26,97
	Sup. scoperta :	Mq.	39,87	Mq. Comm.li	9,97
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA'SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su due lati	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 36,94
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,95
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€. 25.442,43

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 25.500,00

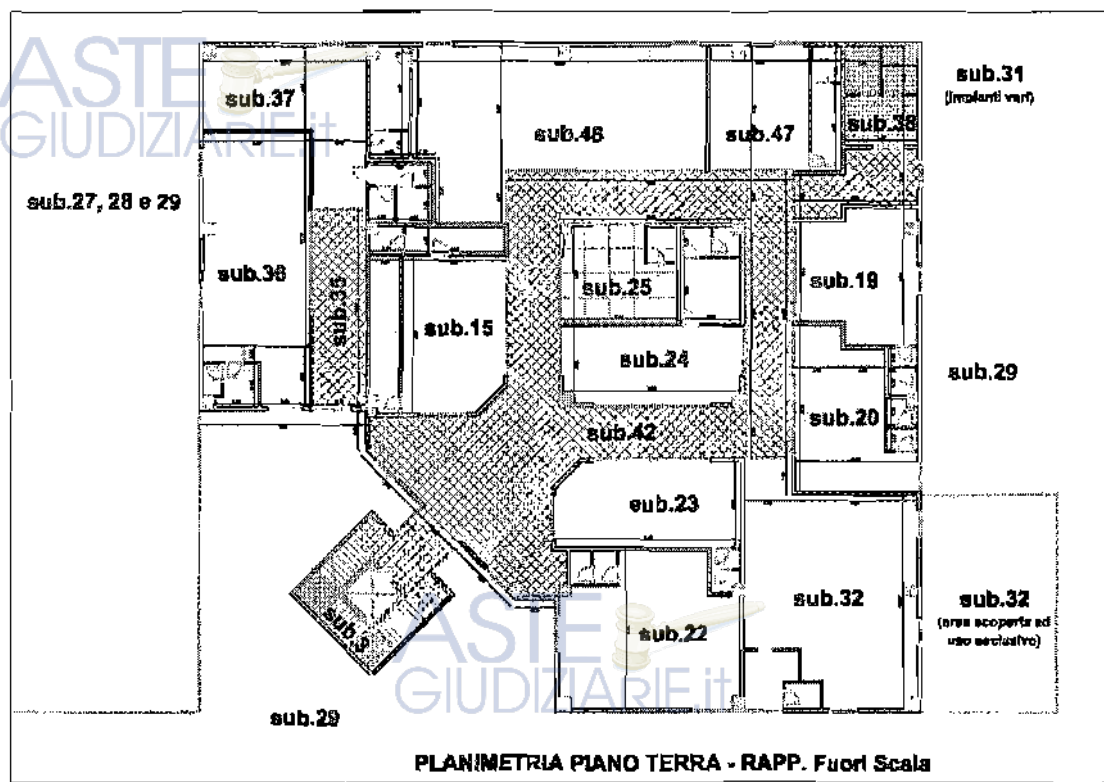


Figura 45: Ubicazione del sub. 25 nel piano terra

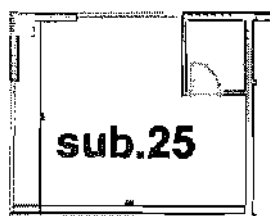
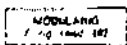


Figura 46: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 25

9/004 presentazione: 13/12/1999 - Data: 05/04/2012 - n. L. 10082918 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

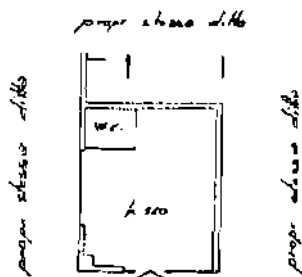
MOD. BM 10E

VIRE

500

Planimetria di u.t.u. in Comune di SS. CESAREA DAMIANI, via LOC. SAN LORENZO, CIV. 1

PIANO TERRA



prop. stessa ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:400

Dichiarazione di N.C. ☒	Completata dal <u>Geometra</u> (cognome e nome) <u>MANCINI LUIGIANO</u>	RESERVATO ALL'UFFICIO
Unica proprietà catastale ☒		
Data presentazione: 13/12/1999 - Data: 05/04/2012 - n. L. 10082918 - Richiedente: ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.		
Tr. Sched. 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Data: 13/12/1999 - n. 596 sub. 25		

Figura 47: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 25

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°9**Foglio 52 Part. 596 Sub. 32 Cat. C/1 Consist. MQ 100,00 Classe 10 Rendita € 2.788,87**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano terra e presenta una superficie coperta di circa 100,08 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno ed un locale accessorio. Inoltre esso presenta una corte esclusiva da potersi quantificare a terrazzo di circa 77,00 mq, che ne conferisce un valore aggiunto. Il suo prezzo di stima viene fissato su un valore medio tra € 800,00/mq - € 850,00/mq, diversamente dalle altre stime, in quanto trattasi di un locale che possiede il doppio accesso (interno al centro commerciale ed esterno). Inoltre può sfruttare un'area di pertinenza esclusiva che ne conferisce un valore aggiunto nella sua potenziale produttività.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 188,07; aree esterne comuni per circa mq 193,96 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	32
	Piano	terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	100

Proprietà: Fallimento ''
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	100,08	Mq. Comm.li	95,17
	Sup. scoperta :	Mq.	264,66	Mq. Comm.li	59,68
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : una luce	1,00
	VETRINE ESTERNE : una	1,01
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 825,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 154,85
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,81
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€. 103.475,17

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 103.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

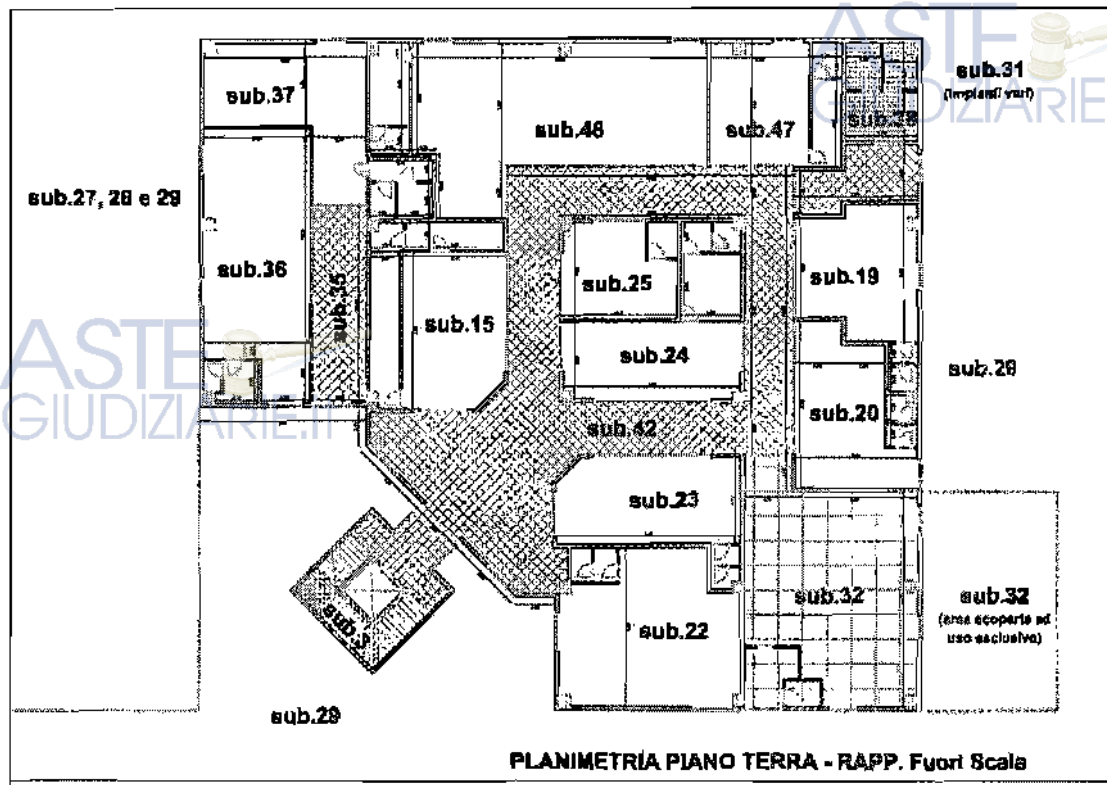


Figura 48: Ubicazione del sub. 32 nel piano terra

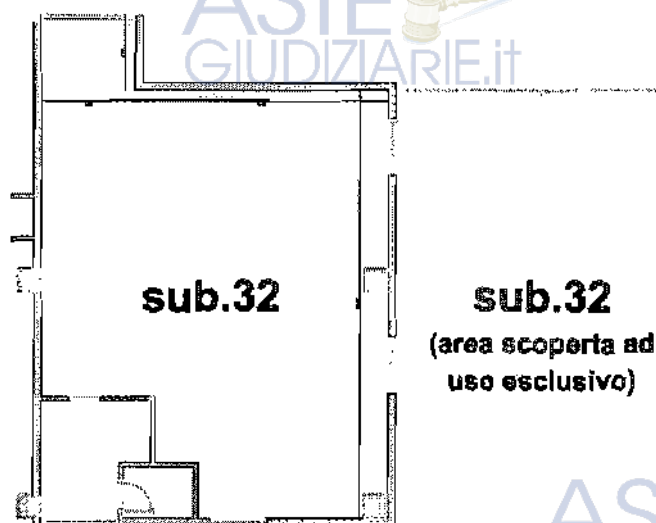


Figura 49: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 32

Data presentazione 24/07/2003 - Data 05/04/2012 - n. 130682979 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU

MOD. 1000
P. 1000 (art. 100)

MINISTERO DELLE FINANZE

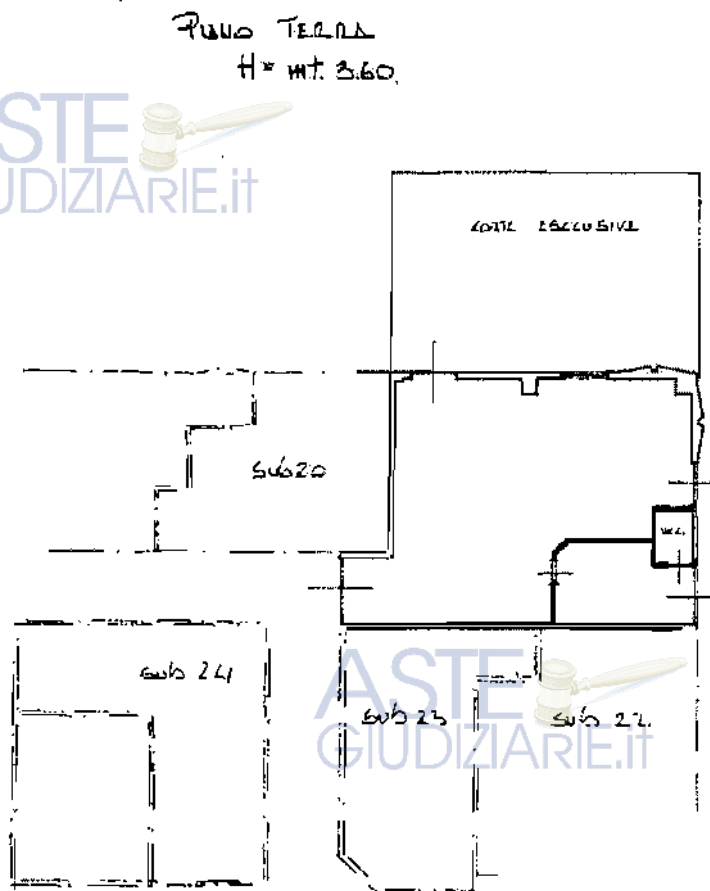
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 852)

MOD. 1000 ICE

L. 1000
500Planimetria di p.v. in Comune di SS. COSMA E DAMIANO, via LORENZO SAN LORENZO VIA DELLE TERME CIV. /

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/04/2012 - Comune di SANTE COSMA E DAMIANO (359) - Foglio 52 Particella 596 - Sublotto 32 - P.zza Tribunale, 1 - 00187 Roma - Tel. 06/498081 - Fax 06/498082



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
☐ Dichiarazione di N.C.Completata dal ALBERTO MANOLI ALBERTO
(firma e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione 24/07/2003 - Data 05/04/2012 - n. 130682979 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU
Trib. di SS. COSMA E DAMIANO - Foglio 52 - Particella 596 - Sublotto 32 - P.zza Tribunale, 1 - 00187 Roma - Tel. 06/498081 - Fax 06/498082

Figura 50: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 32

Lotto n°10**Foglio 52 Part. 596 Sub. 33 Cat. C/1 Consist. MQ 54,00 Classe 10 Rendita € 1.505,99**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottostrada e presenta una superficie coperta di circa 54,21 mq.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 80,67; aree esterne comuni per circa mq 83,20 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	33
	Piano	S/I	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	54

Proprietà: Fallimento [REDACTED] SRL
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	54,21	Mq. Comm.li	54,21
	Sup. scoperta :	Mq.	80,67	Mq. Comm.li	20,17
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 74,38
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,90
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 48.532,95

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 48.500,00

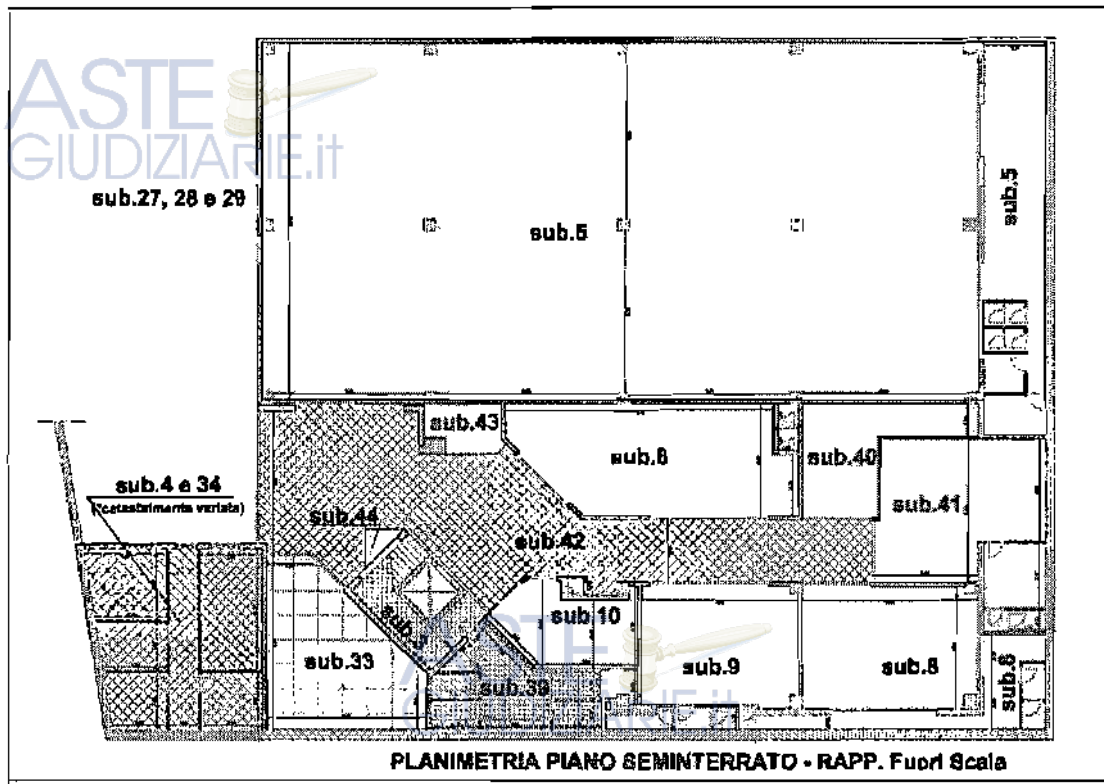


Figura 51: Ubicazione del sub. 33 nel piano S1

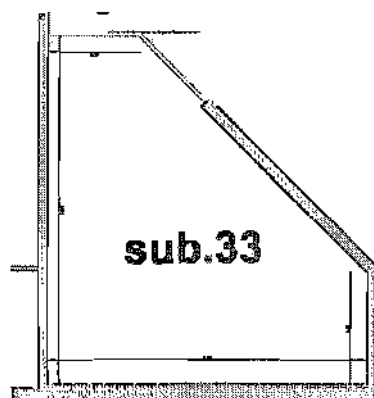
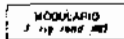


Figura 52: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 33

Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. LIT0080896 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU



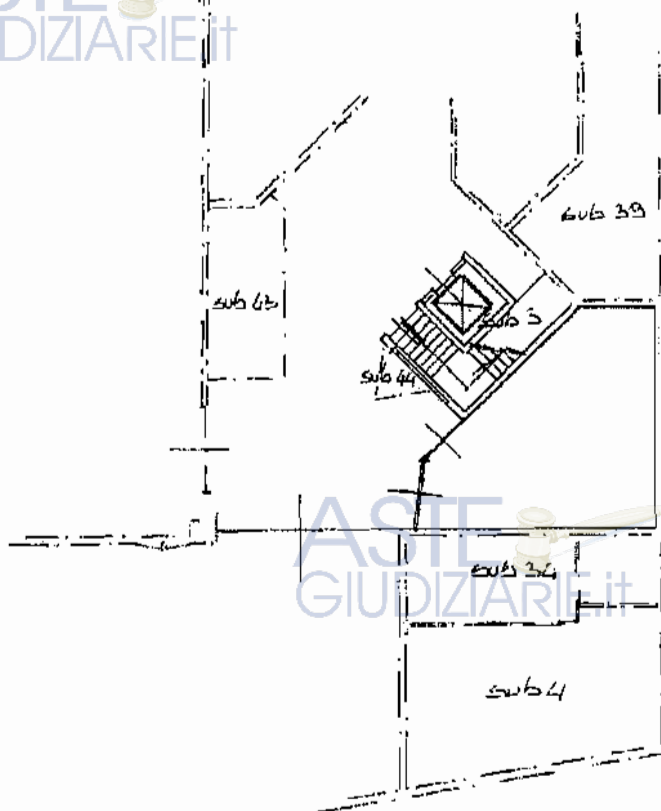
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
500Planimetria di u.l.u. in Comune di SS. CROCE E DAMIANO via LOCALITA' SAN CORRENZO VIA DELLE TERME CIV.

PILLO PRIMO SOTTOSTRADA

H= mt. 3.60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Tribunale di Reggio Emilia - Sezione al 05/04/2012 - Comune di SANTI CROCE E DAMIANO (339) - Foglio 22 Particella 596 - Subalterno 33

Orizzontale di M.C. ☐
Ultimo aggiornamento ☒

Compilata dal ALBERTO MANCINI LUZIANO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. LIT0080896 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU
Tribunale di Reggio Emilia - Sezione al 05/04/2012 - Comune di SANTI CROCE E DAMIANO (339) - Foglio 22 Particella 596 - Subalterno 33
Foglio di acq.: A4 (210x297) - Foglio di carta: 1:1
della provincia di EMILIA n. 1766

Figura 53: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 33

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°11**Foglio 52 Part. 596 Sub. 34 Cat. C/2 Consist. MQ 26,00 Classe 6 Rendita € 33,57**

Si tratta di un locale con destinazione deposito. Esso è posto al piano sottostrada, ed esterno al centro commerciale. Presenta una superficie coperta di circa 26,00 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno. E' da evidenziare come lo stato di fatto del locale risulti non conforme a quanto riportato catastalmente. Pertanto ai fini commerciali e di vendibilità è necessario ripristinare lo stato dei luoghi denunciati. La valutazione viene espressa sulla base di quanto si evince catastalmente.

Si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 12,00; aree esterne comuni per circa mq 12,38 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	34
	Piano	S/1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	26

Proprietà: Fallimento ' Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	26,00	Mq. Comm.li	26,00
	Sup. scoperta :	Mq.	12,00	Mq. Comm.li	3,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : u nonna	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : dato non rilevante	1,00
	COLLEGAMENTO STRADALE : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 250,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 29,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	1,00
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€. 7.250,00

Proccedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 7.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T. dottor ing. **Vladimiro MACERA**

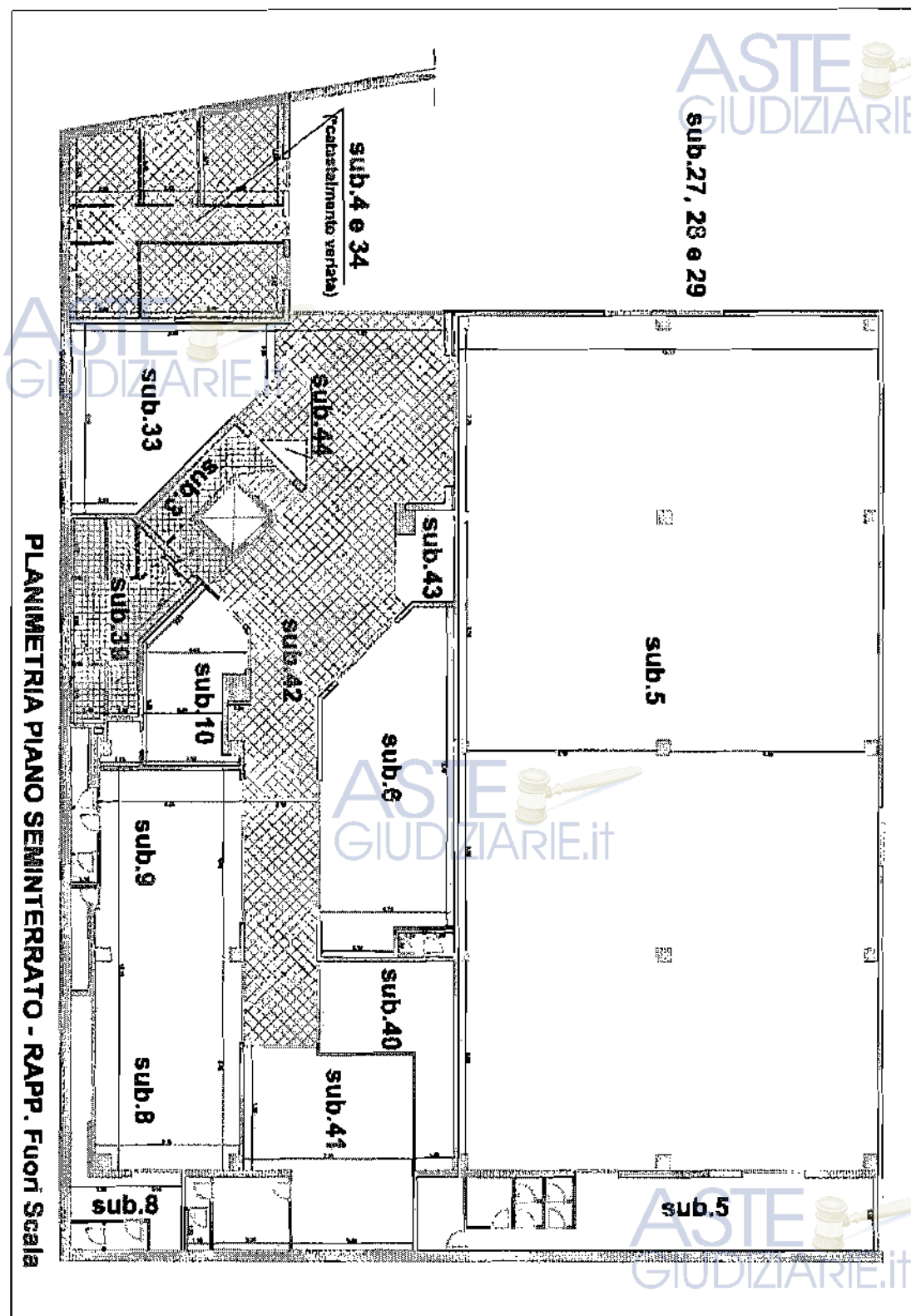
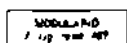


Figura 54: Ubicazione del sub. 34 nel piano S1

Data presentazione: 21/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L. 170829/01 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

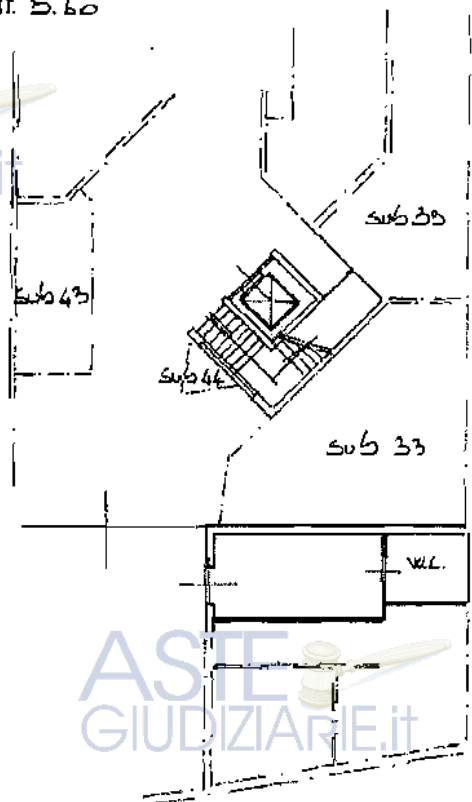
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 811 (CE)

LINE
500Pianimetria di u.l.u. in Comune di SS. COSMA E DAMIANO via LOCALITÀ SAN LORENZO VIA DELLE TERRE civ.

Piano Prima Sotto Strada

H=mt. 5.60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Quanto dei Foglietti di Situazione al 05/04/2012 - Comune di SANETI COSMA E DAMIANO (41309) - e Foglio 52 Particella 596 - Subalterno 14 -
Pianimetria di u.l.u. in Comune di SS. COSMA E DAMIANO via LOCALITÀ SAN LORENZO VIA DELLE TERRE civ.

Dichiarazione di M.C. ☐	Computata dal <u>COMUNE DI SS. COSMA E DAMIANO</u> (Indicare cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 21/07/2001 Data: 05/04/2012 Foglio: 52 Particella: 596 Subalterno: 14	Richiedente: ING. MACERA VLADIMIRO CTU della provincia di <u>SS. COSMA E DAMIANO</u>	Firma: <i>[Signature]</i>

Figura 55: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 34

Lotto n°12**Foglio 52 Part. 596 Sub. 37 Cat. C/1 Consist. MQ 60,00 Classe 10 Rendita € 1.673,32**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano terra e presenta una superficie coperta di circa 56,33 mq. Sono presenti internamente due locali accessori destinati a bagni e messi in comunicazione con il locale attraverso un piccolo corridoio.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 99,06; aree esterne comuni per circa mq 102,16 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28,35.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	37
	Piano	Terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	60

Proprietà: Fallimento ''
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	56,33	Mq. Comm.li	51,41
	Sup. scoperta :	Mq.	99,06	Mq. Comm.li	24,77
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 76,18
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,90
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 49.707,45

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 49.700,00

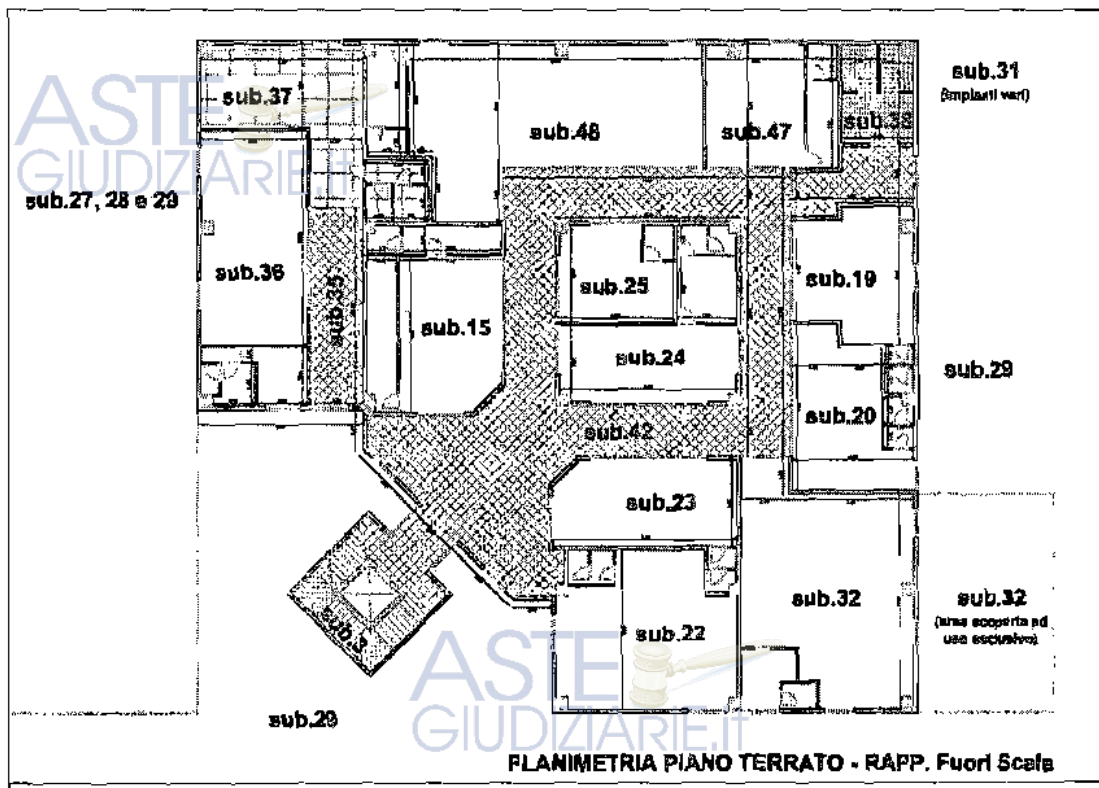


Figura 56: Ubicazione del sub. 37 nel piano terra

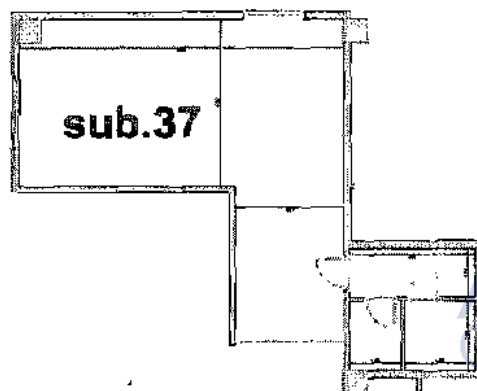


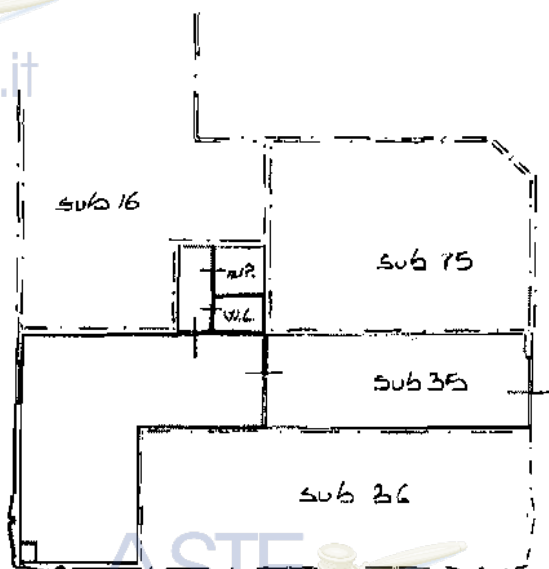
Figura 57: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 37

Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L. 10082921 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CE)

L. 10082921

Planimetria di u.i.u. in Comune di SA. COSMA E DAMIANO via LORENZA SAN LORENZO VIA DELLE TERME clvPIANO TERRA
H. mt. 3.60

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐	Completata dal <u>ING. MACERA VLADIMIRO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione ☒	(firma cognome e nome)	
Ultima Planimetria in atti		
Identificativo catastale	Isolato al n. 10082921	
Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L. 10082921 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU		
Firma del Curatore: <u>Ing. Macera</u>	data: 14/07/2001 Firma: <u>Macera</u>	

Figura 58: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 37

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°13**Foglio 52 Part. 596 Sub. 40 Cat. C/1 Consist. MQ 32,00 Classe 10 Rendita € 892,44**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottrada e presenta una superficie coperta di circa 30,95 mq. All'interno del locale non è presente nessun accessorio diretto.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 35,01; aree esterne comuni per circa mq 36,11 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

Dati catastali:	Foglio 52	Partic. 596	Sub. 40
	Piano S/I	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 32

Proprietà: Fallimento "Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo"

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 30,95	Mq. Comuni 30,95
	Sup. scoperta : Mq. 35,01	Mq. Comuni 8,75
	Accessori indiretti : Mq.	Mq. Comuni

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 725,00
	b)	Superficie comune complessiva :	Mq. 39,70
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,90
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€. 25.904,45

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 26.000,00

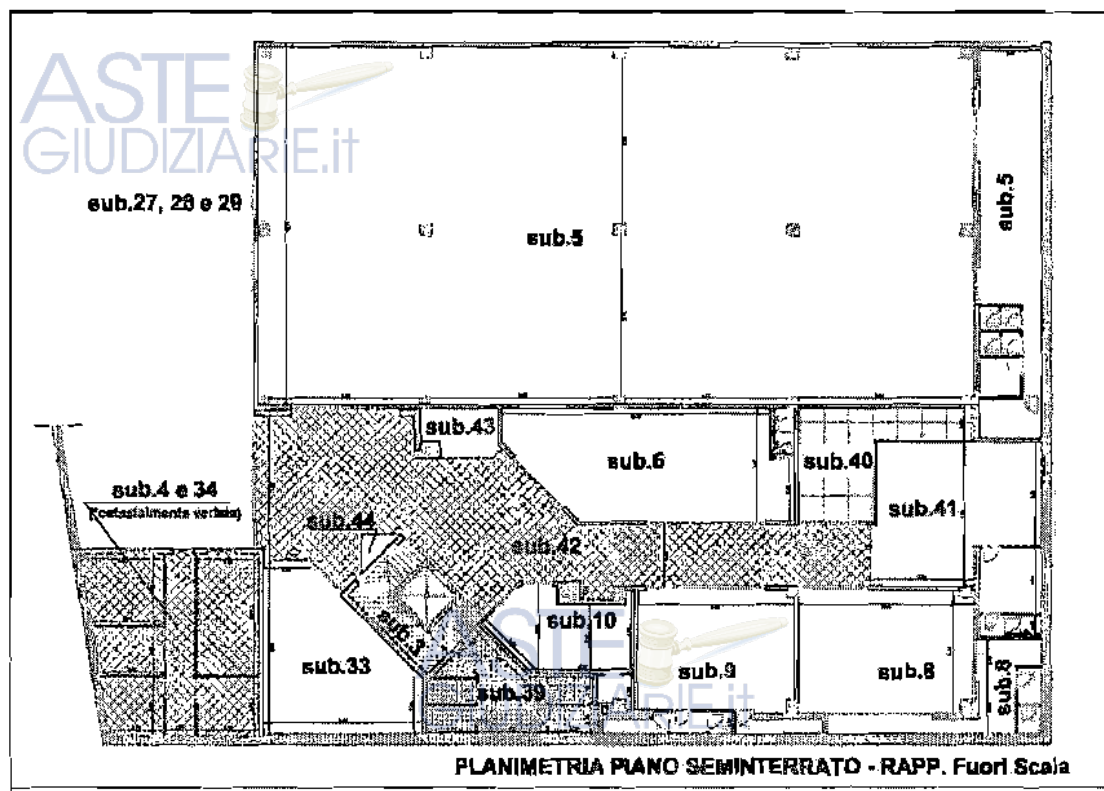


Figura 59: Ubicazione del sub. 40 nel piano S1

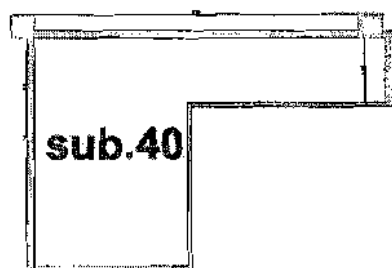


Figura 60: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 40

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

H= wt. 3.60



SCALA DI 1:200

RA VLADIMIRO CTU

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°14**Foglio 52 Part. 596 Sub. 41 Cat. C/1 Consist. MQ 72,00 Classe 10 Rendita € 2.007,98**

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottostrada e presenta una superficie coperta di circa 69,58 mq. Sono presenti internamente dei locali accessori destinati a bagno, antibagno e locale deposito in comunicazione.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 87,36; aree esterne comuni per circa mq 90,10 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28,35.

L'immobile risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

| | | | |
|------------------------|-----------|-----------------------|------------------|
| Dati catastali: | Foglio 52 | Partic. 596 | Sub. 41 |
| | Piano S/1 | Categoria calast. C/1 | Consist. cat. 72 |

Proprietà: Fallimento "
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

| | | |
|---------------------|---------------------------|-------------------|
| Consistenza: | Sup. coperta : Mq. 69,58 | Mq. Comm.li 69,58 |
| | Sup. scoperta : Mq. 87,33 | Mq. Comm.li 21,83 |
| | Accessori indiretti : Mq. | Mq. Comm.li |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|---|---|------|
| PRINCIPALI | COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale | 0,90 |
| | ACCESSI : su un solo lato | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO : medio | 1,00 |
| | CONFORMITA' IMPIANTI : a norma | 1,00 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti | 1,00 |
| | LOCAZIONE : affittato (redditualità media) | 0,85 |
| SECONDARIE | LUCI SU STRADA : dato non rilevante | 1,00 |
| | VETRINE ESTERNE : dato non rilevante | 1,00 |
| | DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante | 1,00 |

| Calcolo del valore di mercato | | | |
|---|----|---|--------------|
| Elementi per l'elaborazione del calcolo | a) | Valore medio unitario di zona : | €. 725,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 84,22 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 0,77 |
| a) x b) x c) | | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | €. 47.013,02 |

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 47.000,00

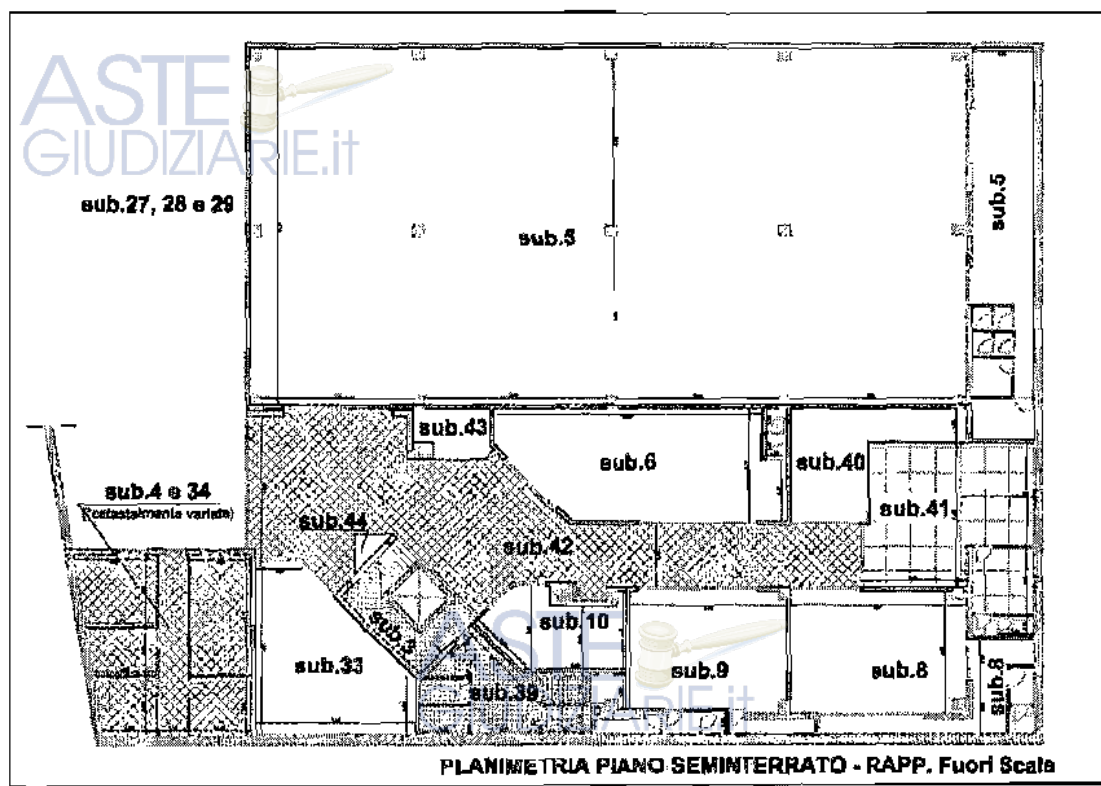


Figura 62: Ubicazione del sub. 41 nel piano S1

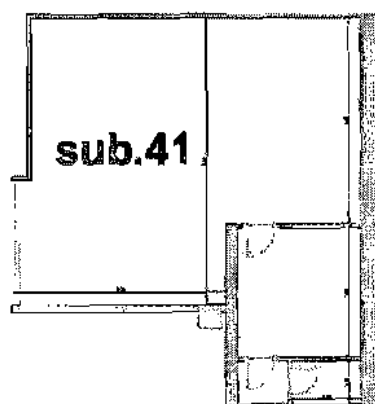


Figura 63: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 41

Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L.1008/2002 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.



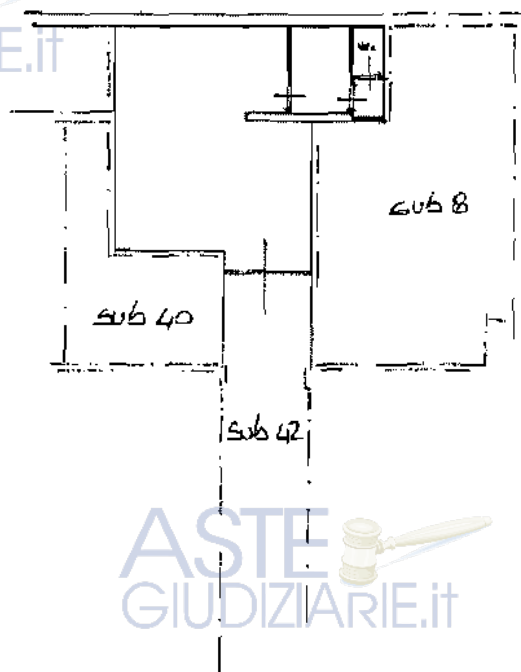
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. 99 (CE)

LINE
500Planimetria di u.i.v. In Comune di SS. COSMA E DAMIANO via COMUNITA' SAN LORENZO via DELLE TERME civ. 1

PILLO PULO SOTTOSTRADA

H: mt 3.60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 05/04/2012 - Comune di SANT' COSMA E DAMIANO (4349) - Foglio 52 Particella 596 - Subalterno 41 - PIVAZZA SAN LORENZO SNC piano S/C

| | | |
|---|---|--|
| Dichiarazione di N.C.
☐ Dichiarazione di N.C.
☒ Dichiarazione di N.C. | Compilata da <u>CAOMILINA MANCINI LUIGIANO</u>
(Titolo esprime e roma) | RISERVATO ALL'UFFICIO
<u>Macera</u> |
| Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L.1008/2002 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.
To: <u>596</u> sub <u>41</u> della provincia di <u>LAZIO</u> | To: <u>596</u> sub <u>41</u> della provincia di <u>LAZIO</u> | To: <u>596</u> sub <u>41</u> della provincia di <u>LAZIO</u> |

Figura 64: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 41

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°15**Foglio 52 Part. 596 Sub. 43 Cat. C/1 Consist. MQ 17,00 Classe 2 Rendita € 139,60**

Si tratta di un'area di vendita commerciale aperta. Essa è posta al piano sottostrada all'interno dello spazio condominiale di passaggio indicato catastalmente con il sub 42. Presenta una superficie, in parte delimitata ed in parte aperta come spazio espositivo, che è quantificabile in circa 17,50 mq.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE', anche se naturalmente non abbiamo delimitazioni precise che ne conferiscono fisicamente la denominazione di "locale".

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 2,40; aree esterne comuni per circa mq 2,48 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28,35.

Il prezzo di vendita commerciale per metro quadrato viene però individuato in un valore inferiore rispetto a quello utilizzato per i locali commerciali in precedenza. Infatti esso è stimabile tra un intervallo compreso tra € 500,00/mq - € 600,00/mq.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

| | | | | | | |
|------------------------|--------|-----|-------------------|-----|---------------|----|
| Dati catastali: | Foglio | 52 | Partic. | 596 | Sub. | 43 |
| | Piano | S/1 | Categoria catast. | C/1 | Consist. cat. | 17 |

Proprietà: Fallimento ''
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

| | | | | | |
|---------------------|-----------------------|-----|-------|-------------|-------|
| Consistenza: | Sup. coperta : | Mq. | 17,50 | Mq. Comm.li | 13,75 |
| | Sup. scoperta : | Mq. | 2,40 | Mq. Comm.li | 0,60 |
| | Accessori indiretti : | Mq. | | Mq. Comm.li | |

Caratteristiche e coefficienti correttivi

| | | |
|------------|---|------|
| PRINCIPALI | COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale | 0,70 |
| | ACCESSI : su un solo lato | 0,70 |
| | STATO CONSERVATIVO : medio | 1,00 |
| | CONFORMITA' IMPIANTI : a norma | 0,90 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti | 1,00 |
| | LOCAZIONE : libero da locazione | 1,00 |
| SECONDARIE | LUCI SU STRADA : dato non rilevante | 1,00 |
| | VETRINE ESTERNE : dato non rilevante | 1,00 |
| | DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante | 1,00 |

| Calcolo del valore di mercato | | | |
|---|----|---|-------------------|
| Elementi per l'elaborazione del calcolo | a) | Valore medio unitario di zona : | € 550,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 14,35 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 0,44 |
| a) x b) x c) | | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | € 3.472,70 |

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 3.500,00

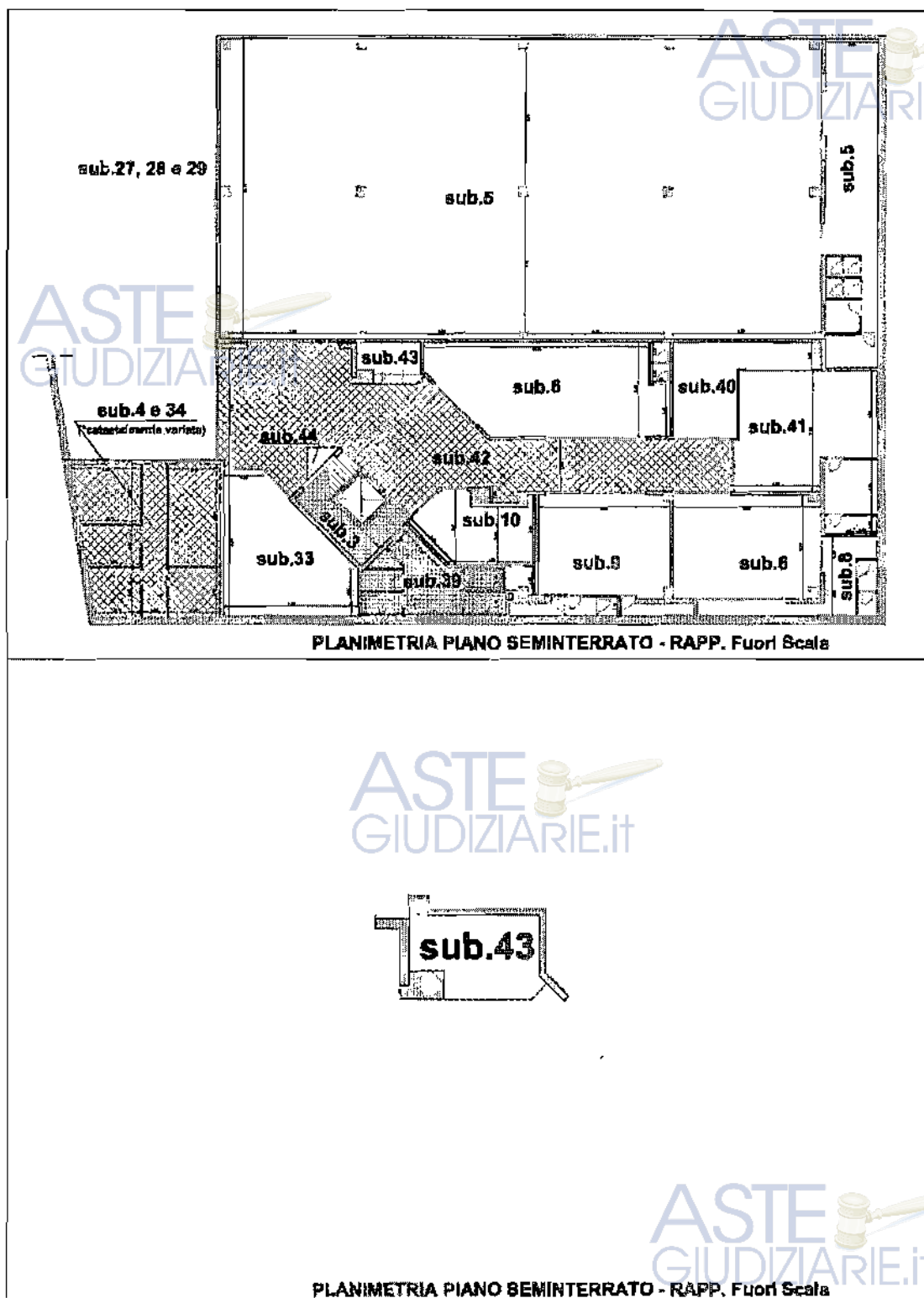
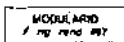


Figura 65: Ubicazione del sub. 43 nel piano S1

Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L. 10082903 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN ICE

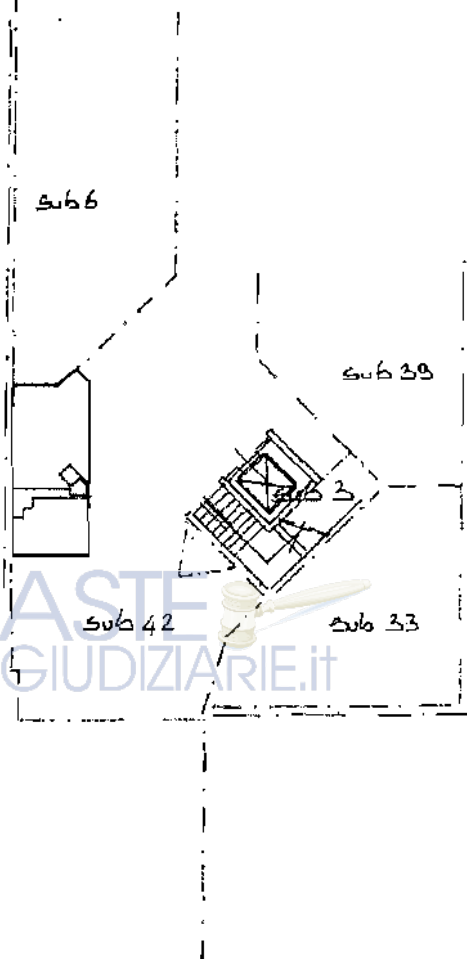
LINEA
500

Planimetria di u.l.u. in Comune di..... Via civ.

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 31/12/2012 - Comune di SAN TI COSMA E DAMIANO (UD) - Foglio: 42 Particella: 596 - Subalterno: 43 - PIAZZA SAN LONINGO SNC piano: 51.

PIANO PRIMO SOTTO STRADA

H= mt. 3.60



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

| | | |
|---|--|---------------------------|
| Dichiarazione di N.G.
Dichiarazione di Variazione
Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. L. 10082903 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU
Identificativo catastale
1. sch. 1 - Formato di req.: A4 (210x297) - Ediz. di: 1.1
della provincia di UD
596 sub. 43 | Computo del <u>MACERA VLADIMIRO</u>
(titolo cognome e nome)
Data: 05/04/2012 - n. L. 10082903 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO CTU
Identificativo catastale
1. sch. 1 - Formato di req.: A4 (210x297) - Ediz. di: 1.1
della provincia di UD
596 sub. 43 | RISERVATO ALL'UFFICIO
 |
|---|--|---------------------------|

Figura 66: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 43

Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°16**Foglio 52 Part. 596 Sub. 44 Cat. C/1 Consist. MQ 2,00 Classe 2 Rendita € 16,42**

Si tratta di un'area di vendita commerciale aperta. Essa è posta al piano sottostrada all'interno dello spazio condominiale di passaggio indicato catastalmente con il sub 42. Presenta una superficie, delimitata ed aperta come spazio espositivo, che è quantificabile in circa 17,50 mq.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE', anche se naturalmente non abbiamo delimitazioni precise che ne conferiscono fisicamente la denominazione di "locale".

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 0,60; aree esterne comuni per circa mq 0,62 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28,35.

Il prezzo di vendita commerciale per metro quadrato viene però individuato in un valore inferiore rispetto a quello utilizzato per i locali commerciali in precedenza. Infatti esso è stimabile tra un intervallo compreso tra € 500,00/mq - € 600,00/mq.

L'immobile non risulta locato.

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

| | | | | | | |
|-----------------|--------|-----|-------------------|-----|---------------|----|
| Dati catastali: | Foglio | 52 | Partic. | 596 | Sub. | 44 |
| | Piano | S/1 | Categoria catast. | C/1 | Consist. cat. | 2 |

Proprietà: Fallimento "
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

| | | | | | |
|--------------|-----------------------|-----|------|--------------|------|
| Consistenza: | Sup. coperta : | Mq. | 2,00 | Mq. Comin.li | 2,00 |
| | Sup. scoperta : | Mq. | 0,60 | Mq. Comm.li | 0,15 |
| | Accessori indiretti : | Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|---|---|------|
| PRINCIPALI | COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale | 0,70 |
| | ACCESSI : su un solo lato | 0,70 |
| | STATO CONSERVATIVO : medio | 1,00 |
| | CONFORMITA' IMPIANTI : a norma | 0,90 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti | 1,00 |
| | LOCAZIONE : libero da locazione | 1,00 |
| SECONDARIE | LUCI SU STRADA : dato non rilevante | 1,00 |
| | VETRINE ESTERNE : dato non rilevante | 1,00 |
| | DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante | 1,00 |

| Calcolo del valore di mercato | | | |
|---|------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| Elementi per l'elaborazione del calcolo | a) | Valore medio unitario di zona : | €. 550,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 2,15 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 0,44 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | | €. 520,30 |

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima : € 500,00

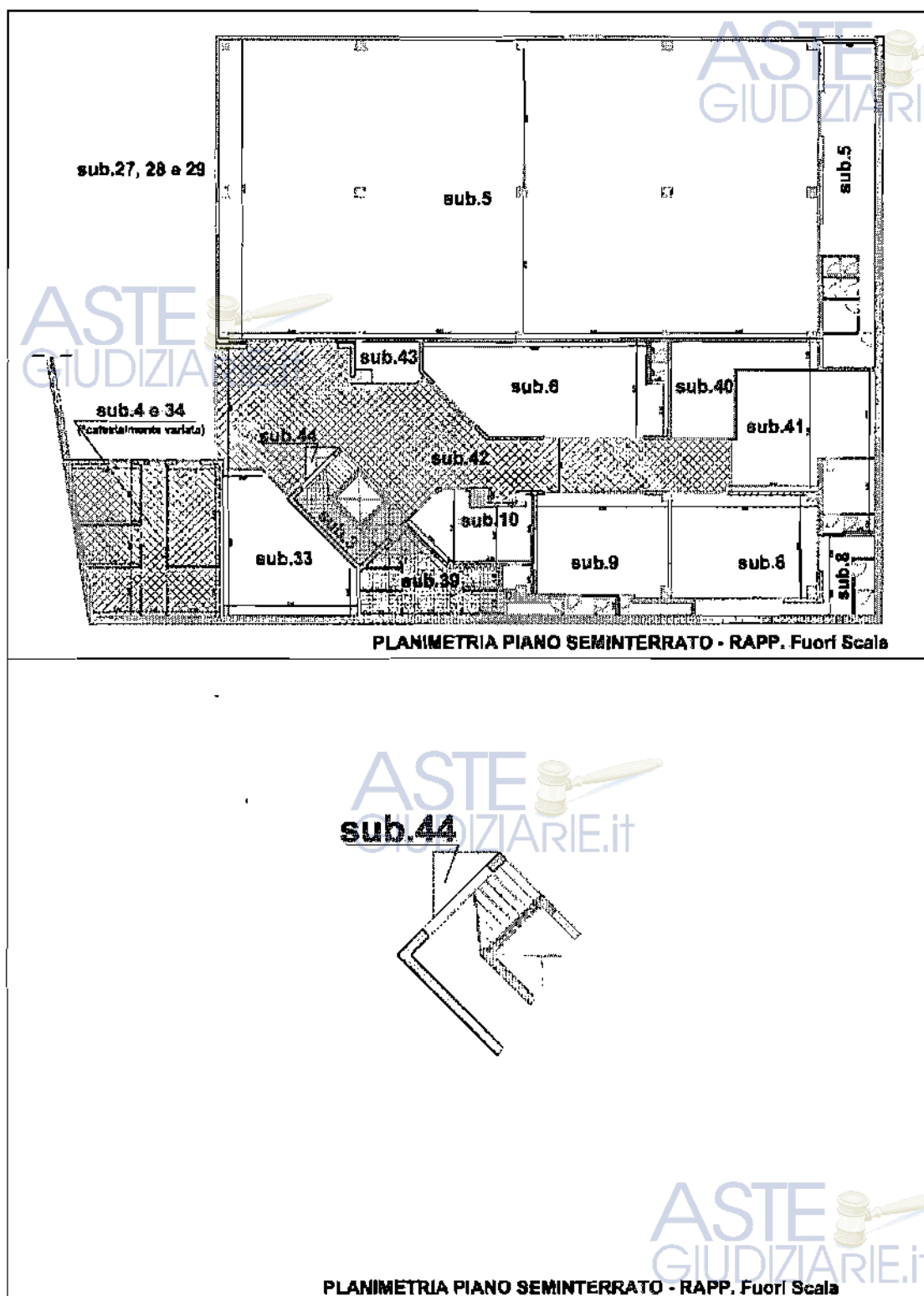


Figura 67: Ubicazione del sub. 44 nel piano S1

LONG
500

SCALA 0:1:200

RESERVAÇÃO DE URSO

Data de entrega: 2019/11/01 - Data de entrega de: 2019/11/01 - Remetente: D. T. Schenck
 To: Schenck, D. T. - Remetente: D. T. Schenck - Data de entrega: 2019/11/01 - Remetente: D. T. Schenck
 n.º 2019/11/01 - Data de entrega de: 2019/11/01 - Remetente: D. T. Schenck

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

Lotto n°17**Foglio 52 Part. 596 Sub. 45 Cat. F/5 Consist. MQ 720,00****Foglio 52 Part. 596 Sub. 46 Cat. F/3 Consist. MQ 258,40**

Il sub 46 è costituito da un locale ad Attività di Servizio che allo stato attuale risulta in corso di costruzione. Esso è posto al piano primo e presenta una superficie perfettamente delimitata di circa 257,00 mq. Risultano realizzati i tamponamenti, gli intonaci esterni, mentre internamente il locale si trova nello stato di rustico.

Il sub 45 è invece un Lastrio Solaro di circa 720,00 mq ubicato sempre al piano primo. Esso può definirsi di pertinenza del sub 46. E' completamente pavimentato e rifinito. Nella zona adiacente lo sbarco al piano mediante la scala condominiale, sono allocati macchinari facenti parte degli impianti del Centro Commerciale. Essi occupano una superficie di circa 90 mq. Pertanto nella fase di vendita questa dovrebbe essere ben individuata e comunque deve mantenere il diritto di servitù per la presenza dell'impiantistica del Centro.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 208,71; aree esterne comuni per circa mq 215,25 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28,35.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020

| | | | | | | |
|------------------------|--------|----|-------------------|-----|---------------|----|
| Dati catastali: | Foglio | 52 | Partic. | 596 | Sub. | 46 |
| | Piano | 1 | Categoria catast. | F/3 | Consist. cat. | |

Proprietà: Fallimento ''
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

| | | | | | |
|---------------------|-----------------------|-----|--------|-------------|--------|
| Consistenza: | Sup. coperta : | Mq. | 257,00 | Mq. Comm.li | 257,00 |
| | Sup. scoperta : | Mq. | 858,71 | Mq. Comm.li | 122,18 |
| | Accessori indiretti : | Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|---|---|------|
| PRINCIPALI | COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale | 0,90 |
| | ACCESSI : su più lati | 1,05 |
| | STATO CONSERVATIVO : scadente | 0,95 |
| | CONFORMITA' IMPIANTI : non realizzati | 0,90 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti | 1,00 |
| | LOCAZIONE: libero da locazione | 1,00 |
| SECONDARIE | LUCI SU STRADA : dato non rilevante | 1,00 |
| | VETRINE ESTERNE : dato non rilevante | 1,03 |
| | DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante | 1,00 |

| Calcolo del valore di mercato | | | |
|---|----|---|----------------------|
| Elementi per l'elaborazione del calcolo | a) | Valore medio unitario di zona : | €. 335,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 379,18 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 0,83 |
| a) x b) x c) | | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | €. 105.431,00 |

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 105.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. **Vladimiro MACERA**

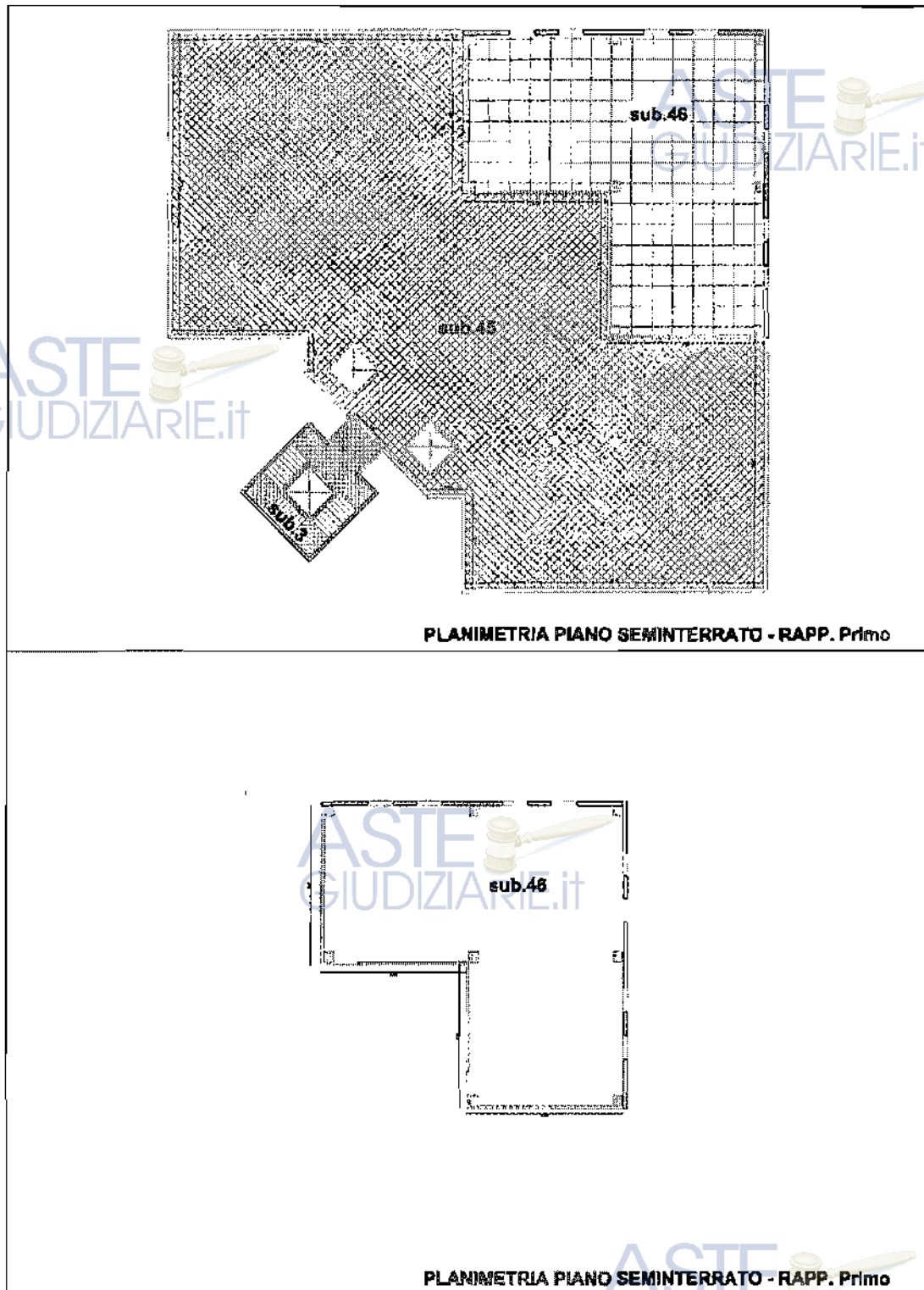


Figura 69: Ubicazione del sub. 45,46 nel piano primo

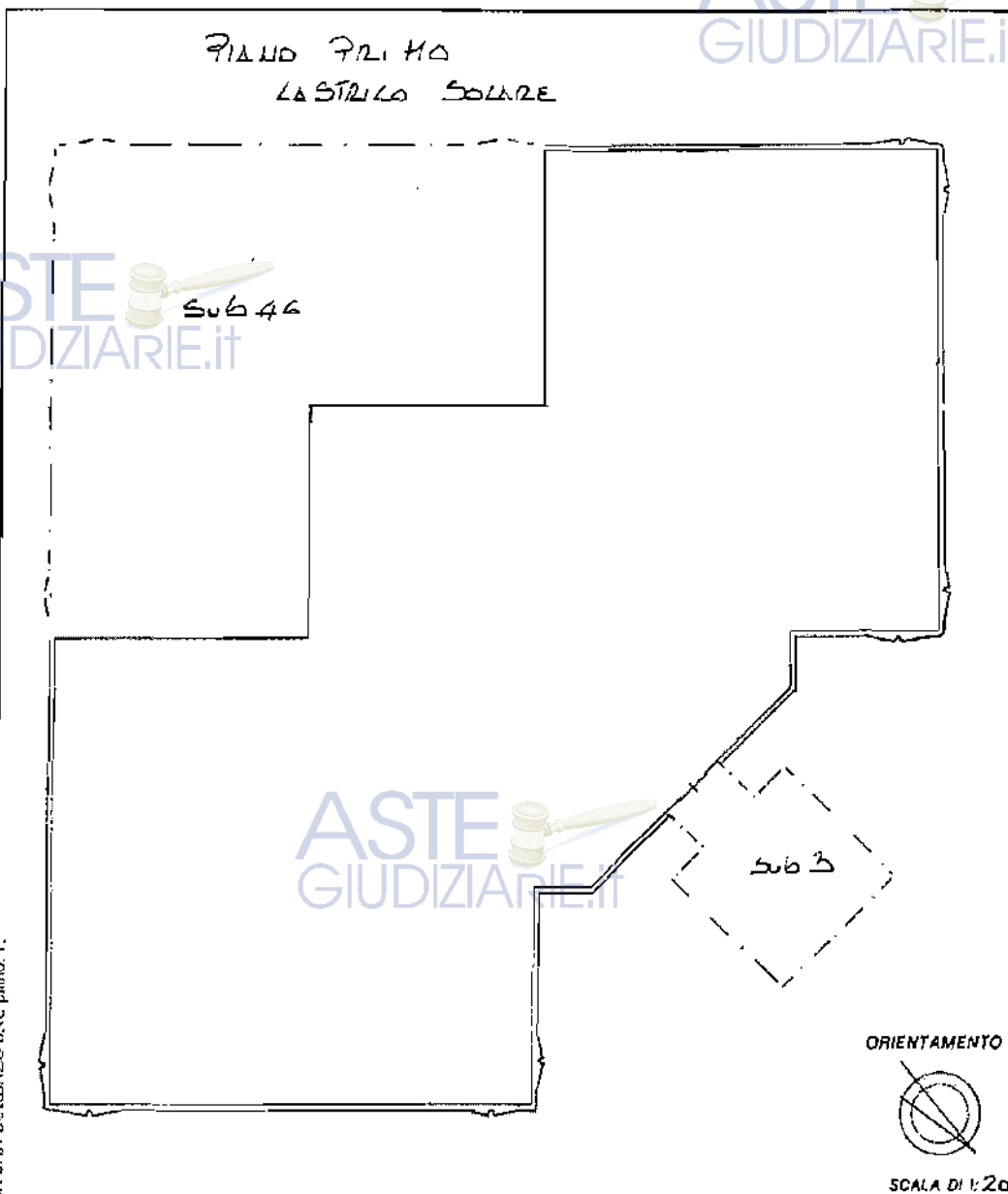
Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. T. 10082924 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.

MOD. 100
F. 110 - 1100 - 1101MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 100 (CE)

LIRE
500Planimetria di u.d.u. in Comune di ~~SS. COSMA E DAMIANO~~ **SS. COSMA E DAMIANO**, via ~~COCAUTA~~ **COCAUTA**, SAN GORENDO, VIA ~~DELLE~~ **DELLE**, T. 1101 civ. 1**PIANO PRIMO**
LA STRADA SOLARE

Catasto del Fabbricato - Situazione al 05/04/2012 - Comune di SAN GORENDO - Foglio 52 Particella 596 Subalimento 45 -

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Dati catastaliCompilato dal **MACERA VLADIMIRO** (titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 24/07/2001 - Data: 05/04/2012 - n. T. 10082924 - Richiedente ING. MACERA VLADIMIRO C.T.U.

Firma **MACERA VLADIMIRO** data 14/07/2001

Figura 70: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 45, 46

Stima dei terreni

Con la Delibera di Consiglio Comunale n°30 del 31/10/2008 del Comune di Santi Cosma e Damiano è stato adottato lo strumento urbanistico che ha definito i terreni descritti nel paragrafo "DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA" come "aree di natura fabbricabile". A tal fine lo scrivente deve provvedere ad una stima del valore commerciale del terreno, tenendo in considerazione che ora le nuove identità urbanistiche edificatorie degli immobili conferiscono ad essi un valore diverso dalla precedente stima redatta dall'ing. Fontana David.

Lotto 18

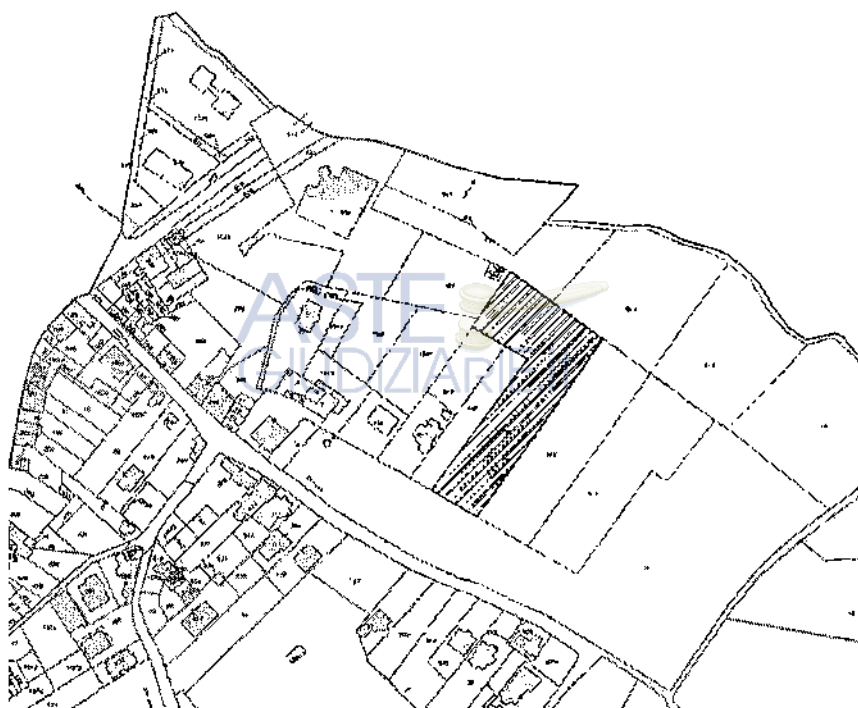


Figura 71: Foglio 52 Particella 441 nella mappa catastale



Figura 72: Foglio 52 Particella 441 nel PRG

ANTE :

Foglio 52, Particella 441 Destinazione: *Seminativo arboreo* Consistenza: 5138 mq

POST:

Secondo le previsioni dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Santi Cosma e Damiano con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008, e secondo quanto comunicato alla curatela fallimentare ai sensi e per gli effetti di legge in merito all'art. 31, comma 20, della legge n° 289 del 27/12/2002, con raccomandata e ricevuta di ritorno prot. N° 1154/c del 27/09/2011 dal Comune di Santi Cosma e Damiano – Settore Tecnico, l'appezzamento di terreno in argomento risulta così individuato:

Foglio 52, Particella 441 Consistenza: 5138 mq

Destinazione Urbanistica: 01 Commerciale $i_r = 2,00$ mc/mq
 02 Parcheggi
 03 D1 - Artigianale e Piccola Industria $i_r = 3,00$ mc/mq

Consistenza: 01 Commerciale mq = 843,14
 02 Parcheggi mq = 451,39
 03 D1 - Artigianale e Piccola Industria mq = 2686,20

La restante superficie di mq 1157,27 è da intendersi di destinazione non variata rispetto al periodo ante 2008, anche se nella figura 2, risulterebbe destinata a viabilità pubblica, e quindi soggetta a potenziale esproprio.



Figura

73. Stralcio del PTPR

Esso ricade in ambito territoriale alla disposizione di tutela paesaggistica secondo quanto richiamato nell'art 25 delle norme del PTPR. Precisamente esso viene classificato come *Paesaggio Agrario di Valore*.

I risultati delle indagini effettuate consentono di attribuire al terreno, secondo le diverse destinazioni, i seguenti valori:

Consistenza: 1157,2 mq Destinazione: Seminativo arboreo

La porzione di area oggetto di stima da analisi di PRG risulta essere inedificabile e destinata alla realizzazione di viabilità di piano. Essendo oggi *seminativo arboreo* e quindi zona agricola il più probabile valore di mercato si riferisce valore agricolo medio corrispondente a quella coltura e classe di terreno, stabilito annualmente dall'apposita Commissione Provinciale istituita presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto considerando la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Latina annualità 2005 forniti dall'Agenzia del Territorio (ultima annualità censita), nella regione agraria n°4 (nostra di riferimento) il valore per ettaro di un terreno agricolo seminativo arboreo è di circa € 21.800,00 /Ha, ossia € 2,18 /mq. Ora, visto il periodo di riferimento, il contesto di PRG ed altri fattori contingenti tra cui la dimensione del lotto (in genere i lotti più piccoli hanno un valore unitario maggiore) risulta corretto assumere un valore superiore di € 2,18/mq e quantificabile in € 3,50/mq.

$$1.157,27 \text{ mq} \times € 3,50/\text{mq} = € 4.050,44$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 4.000,00

Consistenza: 451,39 mq Destinazione: Parcheggio

Anche in questo caso la porzione di area oggetto di stima risulta essere inedificabile e destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico. Per le stesse considerazioni espresse in precedenza

$$451,39 \text{ mq} \times € 3,50/\text{mq} = € 1.579,86$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 1.580,00

Le quote del terreno che risultano essere edificabili, da indagini di mercato e da osservatori immobiliari danno luogo alle seguenti stime:

Consistenza: 843,14 mq Destinazione: Commerciale

Per induzione, supposto che la particella catastale venga considerata nella sua consistenza totalmente calcolabile con l'indice di fabbricabilità di piano, avremmo

$843,14 \text{ mq} \times 2,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 1.686,28 \text{ mc}$ edificabile con una tipologia edificatoria a più livelli.
 $1.686,28 \text{ mc} \div 8,00 \text{ m} \cong 210,78 \text{ mq}$ come impronta di sedime.

Questo dato è stato tratto da una analisi urbanistica considerando il rapporto tra l'impronta di sedime del Centro Commerciale Agorà e il lotto edificabile su cui esso insiste. Infatti la particella 596 del foglio 52 presenta una consistenza di 4.318,00 mq mentre l'impronta di sedime del corpo di fabbrica del centro commerciale corrisponde a circa 1.082,00 mq. Da ciò

$$1.082,00 \text{ mq} \div 4.318,00 \approx 25,00 \%$$

Nel nostro caso considerando lo stesso rapporto

$$843,14 \text{ mq} \times 25,00 \% = 210,78 \text{ mq}$$
 impronta di sedime

Tutto ciò premesso porta a considerare che si potrebbe realizzare un locale commerciale su due livelli, più un piano interrato per una superficie coperta lorda fuori terra di circa 420,00 mq.

In relazione alla particolarità del terreno, che presenta come abbiamo visto, diverse destinazioni di Piano Regolatore, si è resa necessaria un'accurata analisi per la determinazione del valore da assumere come unitario. Rilevazioni di prezzi di altre aree edificabili in ambiti non omogenei, ma con caratteristiche di P.R.G. più prossime a quello in esame (sia per destinazione urbanistica che per consistenza) e opportuni riscontri di analisi hanno evidenziato valori di mercato sostanzialmente analoghi e coincidenti in **€ 13,00 / mc (non subordinato a rilascio di permesso a costruire)**. L'operazione è risultata oggettivamente molto difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi di aree edificabili simili. Il prezzo di € 13,00 /mc, pur costituendo espressione del libero mercato delle aree edificabili di tipo commerciale nel contesto della località in esame, può essere pertanto riferibile all'area in valutazione, sia per la qualificazione urbanistica che per le dimensioni.

$$843,14 \text{ mq} \times i. f. 2,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 1.686,28 \text{ mc}$$

$$1.686,28 \text{ mc} \times \text{€ } 13,00/\text{mc} = \text{€ } 21.921,12$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 22.000,00

Consistenza: 2.686,20 mq Destinazione: D1 Artigianale e piccola industria

Anche in questo caso per induzione e quindi applicando un criterio di stima comparativo e quindi diretto, supposto che la particella catastale venga considerata nella sua consistenza totalmente calcolabile con l'indice di fabbricabilità di piano, avremmo

$$2.686,20 \text{ mq} \times 3,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 8.058,60 \text{ mc}$$
 edificabile con un'altezza massima di 8,00 m.

$8.058,60 \text{ mc} \div 8,00 \text{ m} \cong 1.007,32 \text{ mq}$ come impronta di sedime, che corrisponde all'incirca al 40% della superficie catastale con destinazione urbanistica D1. Questo dato rientra negli standard dei regolamenti edilizi di aree artigianali simili che spesso impongono come limite massimo di impronta di sedime del corpo di fabbrica il 40 % della superficie complessiva del lotto.

Questo parametro trova conforto nelle indagini esplesate dallo scrivente che ha preso in esame aree artigianali edificabili in ambiti non omogenei, ma con caratteristiche di P.R.G. più prossime a quello in esame (sia per destinazione urbanistica che per consistenza) e opportuni riscontri di analisi hanno evidenziato valori di mercato sostanzialmente analoghi e coincidenti in **€ 10,50 / mq (non subordinato a rilascio di permesso a costruire)**.

$$2.686,20 \text{ mq} \times i. f. 3,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 8.058,60 \text{ mc}$$

$$2.686,20 \text{ mq} \times \text{€ } 10,50/\text{mq} = \text{€ } 28.205,10$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 28.000,00

Lotto 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

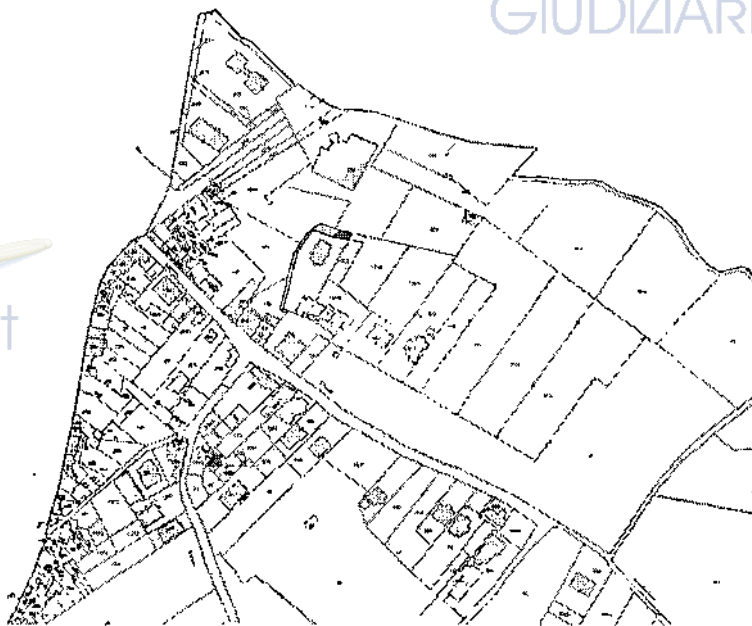


Figura 74: foglio 52 Particelle 490 e 485 nella mappa catastale



Figura 75: Foglio 52 Particelle 490 e 485 nel PRG

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

ANTE:

Foglio 52, Particella 490 Destinazione: *Pascolo e cesp.* Consistenza: *230 mq*

Foglio 52, Particella 485 Destinazione: *Seminativo arboreo* Consistenza: *51 mq*

POST:

Secondo le previsioni dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Santi Cosma e Damiano con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008, e secondo quanto comunicato alla curatela fallimentare ai sensi e per gli effetti di legge in merito all'art. 31, comma 20, della legge n° 289 del 27/12/2002, con raccomandate e ricevute di ritorno prot. N° 1154/B e prot. N° 1154/E del 27/09/2011 dal Comune di Santi Cosma e Damiano – Settore Tecnico, gli appezzamenti di terreno in argomento risultano così individuati:

Foglio 52, Particella 490 Consistenza: *230 mq*

Destinazione Urbanistica: 01 Commerciale $i_r = 2,00 \text{ mc/mq}$
02 B2 - Completamento e dem. e ric. $i_r = 0,80 \text{ mc/mq}$

Consistenza: 01 Commerciale $\text{mq} = 46,18$
02 B2 - Completamento e dem. e ric. $\text{mq} = 38,82$

Foglio 52, Particella 485 Consistenza: *51 mq*

Destinazione Urbanistica: 01 Commerciale $i_r = 2,00 \text{ mc/mq}$

Consistenza: 01 Commerciale $\text{mq} = 51,00$

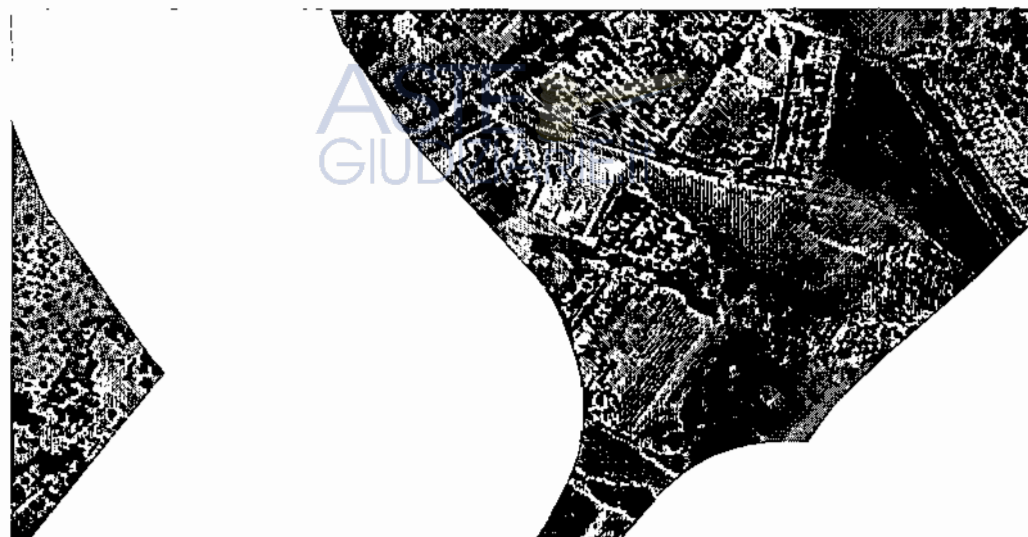


Figura 76: Stralcio del PTPR

Essi ricadono in ambito territoriale alla disposizione di tutela paesaggistica secondo quanto richiamato nell'art 10 delle norme del PTPR (beni paesaggistici art. 134 comma 1 lettera c del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto legislativo 42 del 2004). Esattamente secondo l'articolo 10, comma 1, lettera d, le particelle 485 e 490 ricadono nella Tav B del PTPR capitolo "Vincoli ricognitivi di piano", ossia *beni lineari, storico archeologico con fascia di rispetto di 100 m.* Quindi ogni tipologia di intervento è soggetto ad analisi dell'ente preposto, con necessità di richiesta di autorizzazione paesistica.

Consistenza: 90,00 mq Destinazione: Commerciale

La consistenza di 90,00 mq del lotto con destinazione commerciale nasce dalla somma delle consistenze delle due particelle 485 e 490. Presupponendo che i parametri edificatori trovino un parere favorevole dall'ente preposto al rilascio dell'autorizzazione paesistica, la stima di questi potrebbe essere coincidente con quanto richiamato nel lotto 18.

$$90,00 \text{ mq} \times i. f. 2,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 180,00 \text{ mc}$$

$$180,00 \text{ mc} \times \text{€ } 13,00/\text{mc} = \text{€ } 2.350,00$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 2.350,00

Consistenza: 46,18 mq Destinazione: B2- Completamento - Demolizione e Ricostruzione

Questa destinazione d'uso viene attribuita alla sola consistenza della particella 490. Risulta essere chiaro dalla premessa e descrizione dei fatti nella presente perizia che i parametri riportati nella raccomandata con ricevuta di ritorno prot. N° 1154/B del 27/09/2011 del Comune di Santi Cosma e Damiano, sono errati. A conferma di ciò esiste anche la rettifica catastale richiesta dallo scrivente ed operata dall'Agenzia del Territorio di Latina, Ufficio Catasto.

Appare chiaro che il valore commerciale di una entità piccola induce ad una stima soltanto numerica ma non per questo anche reale, visto la necessità di rispetto degli standard urbanistici del PRG individuati all'interno della perimetrazione del lotto edificatorio. Comunque per la destinazione urbanistica attribuita alla porzione della particella 490 avremmo che

$$46,18 \text{ mq} \times i. f. 0,80 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 36,94 \text{ mc}$$

Rilevazioni di prezzi di altre aree edificabili in ambiti non omogenei, ma con caratteristiche di P.R.G. più prossime a quelle in esame (per destinazione urbanistica) e opportuni riscontri di analisi hanno evidenziato valori di mercato sostanzialmente analoghi e coincidenti in € 42,50 / mc (non subordinato a rilascio di permesso a costruire)

Pertanto il valore di mercato più probabile risulta essere individuabile in:

$$36,94 \text{ mc} \times \text{€ } 42,50/\text{mc} = \text{€ } 1.569,95$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 1.600,00

Lotto 20



Figura 77: Foglio 52 Particelle 602 nella mappa catastale



Figura 78: Foglio 52 Particelle 602 nel PRG

ANTE :

Foglio 52, Particella 602 Destinazione: Pascolo e cespugli Consistenza: 2123 mq

POST:

Secondo le previsioni dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Santi Cosma e Damiano con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008, e secondo quanto comunicato alla curatela fallimentare ai sensi e per gli effetti di legge in merito all'art. 31, comma 20, della legge n° 289 del 27/12/2002, con raccomandata e ricevuta di ritorno prot. N° 1154/D del 27/09/2011 dal Comune di Santi Cosma e Damiano – Settore Tecnico, l'appezzamento di terreno in argomento risulta così individuato:

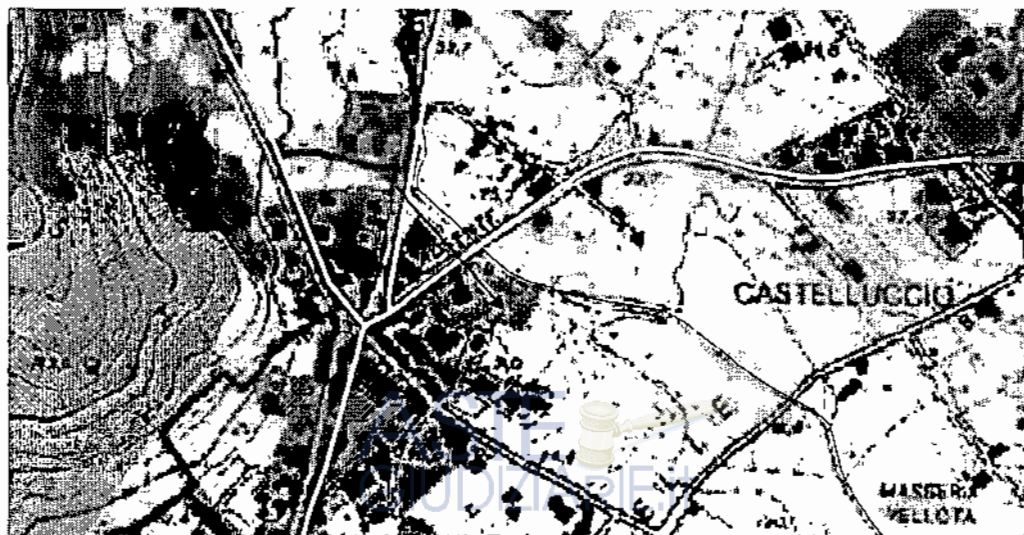
Foglio 52, Particella 602 Consistenza: 2123 mq

Destinazione Urbanistica: 01 Commerciale

$i_r = 2,00 \text{ mc/mq}$

Consistenza: 01 Commerciale

$\text{mq} = 2123,00$



79. Stralcio del PTPR

- Figura

Esso ricade in ambito territoriale alla disposizione di tutela paesaggistica secondo quanto richiamato nell'art 27 delle norme del PTPR. Precisamente esso viene classificato come *Paesaggio degli Insediamenti Urbani*.

Le risultanze delle indagini effettuate consentono di attribuire al terreno, secondo la destinazione, i seguenti valori:

Consistenza: 2123,00n mq Destinazione: Commerciale

Per induzione, supposto che la particella catastale venga considerata nella sua consistenza totalmente calcolabile con l'indice di fabbricabilità di piano, avremmo

$$2123,00 \text{ mc} \times 2,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 4.246,00 \text{ mc edificabile con una tipologia edificatoria a più livelli.}$$

$$4.246,00 \text{ mc} \div 8,00 \text{ m} \cong 530,75 \text{ mq come impronta di sedime.}$$

Questo dato è stato tratto da una analisi urbanistica considerando il rapporto tra l'impronta di sedime del Centro Commerciale Agorà e il lotto edificabile su cui esso insiste. Infatti la particella 596 del foglio 52 presenta una consistenza di 4.318,00 mq mentre l'impronta di sedime del corpo di fabbrica del

centro commerciale corrisponde a circa 1.082, mq. Da ciò

$$1.082,00 \text{ mq} \div 4.318,00 \approx 25,00 \%$$

Nel nostro caso considerando lo stesso rapporto

$$2.123,00 \text{ mq} \times 25,00 \% = 530,75 \text{ mq impronta di sedime}$$

Tutto ciò premesso porta a considerare che si potrebbe realizzare un locale commerciale su due livelli, più un piano interrato per una superficie coperta lorda fuori terra di circa 1.061,50 mq.

In relazione all' analisi per la determinazione del valore da assumere come unitario già effettuata per la particella 441, si assume come valore di mercato € 13,00 / mc (non subordinato a rilascio di permesso a costruire). Pertanto avremmo



$$2.123,00 \text{ mq} \times i. f. 2,00 \frac{\text{mc}}{\text{mq}} = 4.246,00 \text{ mc}$$
$$4.246,00 \text{ mc} \times € 13,00/\text{mc} = € 55.198,00$$

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima :

€ 55.000,00



Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA

CONCLUSIONI

In conclusione e riassumendo possiamo riassumere quanto analizzato e peritato nella seguente tabella

| <u>LOTTO</u> | <u>Foglio</u> | <u>Part.</u> | <u>SUB.</u> | <u>Consistenza
mq</u> | <u>Cat.</u> | <u>Locato</u> | <u>Prezzo di stima</u> |
|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------|---|---------------|------------------------|
| 1 | 52 | 596 | 6 | 78 | C/1 | si | € 60.000,00 |
| 2 | 52 | 596 | 8 | 75 | C/1 | si | € 55.000,00 |
| 3 | 52 | 596 | 9 | 58 | C/1 | si | € 40.000,00 |
| 4 | 52 | 596 | 10 | 29 | C/1 | no | € 24.000,00 |
| 5 | 52 | 596 | 16 ora
48 | 113 | A/10 | no | € 107.000,00 |
| 6 | 52 | 596 | 19 | 42 | C/1 | no | € 36.000,00 |
| 7 | 52 | 596 | 24 | 52 | C/1 | si | € 35.000,00 |
| 8 | 52 | 596 | 25 | 28 | C/1 | no | € 25.500,00 |
| 9 | 52 | 596 | 32 | 100 | C/1 | si | € 103.500,00 |
| 10 | 52 | 596 | 33 | 54 | C/1 | no | € 48.500,00 |
| 11 | 52 | 596 | 34 | 26 | C/2 | no | € 7.300,00 |
| 12 | 52 | 596 | 37 | 60 | C/1 | no | € 49.700,00 |
| 13 | 52 | 596 | 40 | 32 | C/1 | no | € 26.000,00 |
| 14 | 52 | 596 | 41 | 72 | C/1 | si | € 47.000,00 |
| 15 | 52 | 596 | 43 | 17 | C/1 area aperta | no | € 3.500,00 |
| 16 | 52 | 596 | 44 | 2 | C/1 area aperta | no | € 500,00 |
| 17 | 52 | 596 | 45 | 720 | Lastrico solare insieme al
sub 46 | no | € 105.500,00 |
| | 52 | 596 | 46 | 258,4 | Attività di servizio in cor-
so di costruzione | no | |
| 18 | 52 | 441 | . | 1.157,2 | Seminativo arboreo | no | € 4.000,00 |
| | 52 | 441 | | 451,39 | Parcheggio | no | € 1.580,00 |
| | 52 | 441 | | 843,14 | Commerciale | no | € 22.000,00 |
| | 52 | 441 | | 2.686,20 | D1 Artigianale Piccola
industria | no | € 28.000,00 |
| 19 | 52 | 490 | | 46,18 | Commerciale | no | € 2.350,00 |
| | 52 | 490 | | 38,82 | B2 Completamento e
Demoliz. e ricostr. | no | € 1.600,00 |
| 20 | 52 | 602 | | 2.123,00 | Commerciale | no | € 55.000,00 |

La presente relazione è costituita da 99 pagine dattiloscritte a cui si uniscono n° 16 allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Il sottoscritto C.T.U., in attinenza al mandato ricevuto, dichiara di aver bene e lealmente operato rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Latina, addì 02/04/2013

Il Consulente Tecnico

dott. iug. Vladimiro Macera

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio

Il C.T. dottor ing. Vladimiro MACERA