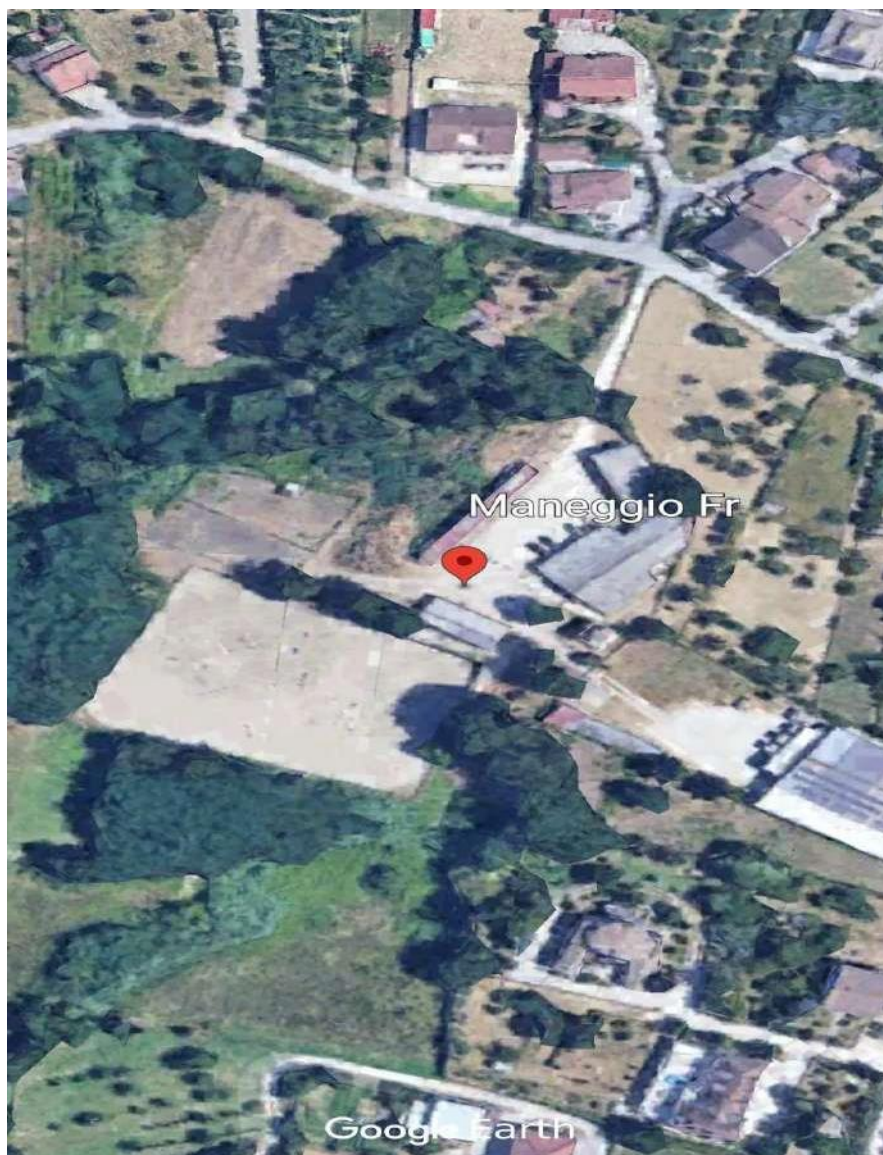


TRIBUNALE DI LATINA

FALLIMENTO N°34/2020

--- OMISSIS ---



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Tiziana Tinessa

CURATORE: Dott.ssa Giorgia Nesi

CONSULENTE TECNICO : Geom. Mirco Marzana

PREMESSA:

Il Curatore dott.ssa Giorgia Nesi autorizzata dal Giudice delegato dott.ssa Tiziana Tinessa, nominava il sottoscritto Geom. Mirco Marzana, iscritto presso il Collegio Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al N° 2231, quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI:

La società --- omissis --- con sede in Latina, --- omissis --- Cf.: --- omissis --- è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Latina con sentenza n°34/2020 emessa il 29/09/2020, Trascritta presso l'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone il 27/10/2020 al N°10662 di Registro Particolare.

A seguito della sentenza, la Curatela si attivava per acquisire i beni immobili della fallita così individuati:

- **Piena Proprietà del fabbricato adibito a stalle/fienile/giostra-paddock e scuderie sito in Frosinone, Via Delle Cese snc, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 2 Particella 26 Categoria D/6 Rendita €. 3.058,00;**
- **Piena proprietà del fabbricato adibito a magazzino sito in Frosinone Via Delle Cese snc, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 2 Particella 686 Categoria C/2 Superficie Catastale Mq. 40,00 Rendita €. 112,38 ;**
- **Piena proprietà del fabbricato adibito a box cavalli, sito in Frosinone Via Delle Cese snc, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 2 Particella 688 Categoria C/6, Superficie Catastale Mq. 122,00 Rendita €. 261,33 ;**
- **Piena proprietà del fabbricato adibito ad abitazione/ufficio/sala ricreativa, sito in Frosinone Via Delle Cese snc, censito presso il Catasto Urbano con il Foglio 2 Particella 689 Categoria A/2 Superficie Catastale Mq. 142,00, Rendita €. 387,34 ;**

- **Piena proprietà dell'area di terreno (superficie catastale Ha. 00.92.12) adibita parte a galoppatoio, parte a viabilità interna al maneggio e parte a verde sita in Frosinone Via Delle Cese snc, censita presso il Catasto Terreni con il Foglio 2 Particelle:**

P.IIa 22 qualità seminativo Ha.00.11.85, reddito dominicale €3,67, reddito agrario 3,37;

P.IIa 398 qualità seminativo Ha.00.00.90, reddito dominicale €0,28, reddito agrario 0,26;

P.IIa 1698 qualità bosco ceduo, Ha.00.02.75, reddito dominicale €0,57, reddito agrario 0,17;

P.IIa 1699 qualità bosco ceduo, Ha.00.12.90 reddito dominicale €2,66, reddito agrario 0,80;

P.IIa 1701 qualità bosco ceduo, Ha.00.00.85, reddito dominicale €0,18, reddito agrario 0,05;

P.IIa 1702 qualità bosco ceduo, Ha.00.02.93, reddito dominicale €0,61, reddito agrario 0,18;

P.IIa 685 qualità bosco ceduo, Ha.00.01.65, reddito dominicale €0,34, reddito agrario 0,10;

P.IIa 690 qualità bosco ceduo, Ha.00.16.25, reddito dominicale €3,36, reddito agrario 1,01;

P.IIa 17 qualità bosco ceduo, Ha.00.15.68, reddito dominicale €3,24, reddito agrario 0,97;

P.IIa 19 qualità seminativo, Ha.00.00.80, reddito dominicale €0,25, reddito agrario 0,23;

P.IIa 257 qualità seminativo, Ha.00.02.00, reddito dominicale €0,62, reddito agrario 0,57;

P.IIa 396 qualità bosco ceduo, Ha.00.07.10, reddito dominicale €1,47, reddito agrario 0,44;

P.IIa 397 qualità seminativo, Ha.00.03.44, reddito dominicale €1,07, reddito agrario 0,98;

P.IIa 684 qualità area rurale Ha.00.02.90, senza redditi;

P.IIa 1272 qualità seminativo, Ha.00.02.30, reddito dominicale €0,71, reddito agrario 0,65;

P.IIa 1273 qualità bosco ceduo, Ha.00.03.25, reddito dominicale €0,67, reddito agrario 0,20;

P.IIa 1700 qualità bosco ceduo, Ha.00.11.57, reddito dominicale €2,39, reddito agrario 0,72;

P.IIa 1271 qualità seminativo, Ha. 00.02.96, reddito dominicale €0,92, reddito agrario 0,84 (*trattasi di terreno attualmente ancora intestato al precedente proprietario Rurgo Vincenzo, per ineseguita voltura*);

ATTUALI POSSESSORI E TITOLI DI PROVENIENZA:

I beni immobili appartengono “ipotecariamente” in piena proprietà alla società fallita in virtù di acquisto effettuato con atto a rogito Notaio Giuseppe Celeste di Latina del 21/05/2008, Rep.72111, Trascritto a Latina il 19/06/2008, al N°9373 di Registro Particolare. Successivamente alla trascrizione n. 9373, il Notaio Celeste procedeva ad una rettifica della sola nota di trascrizione a mezzo della formalità N°10139 del 08/08/2017, nella quale veniva inizialmente esclusa la particella 1271.

Tale rettifica purtroppo non ottenne l'effetto desiderato in quanto anch'essa redatta in forma errata, ragion per cui, successivamente il Notaio è stato costretto a presentare un'ulteriore rettifica Trascritta il 27/10/2017 al N°13118 di Registro Particolare per ripristino definitivo della particella 1271 di nuovo in carico alla Fallita.

GRAVAMI IPOTECARI:

Dall'esame degli atti **rinvenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Latina Servizio di pubblicità Immobiliare di Latina**, a partire dall'impianto meccanografico degli

uffici e con aggiornamento fino a tutto il 10/02/2021 il sottoscritto ha individuato i seguenti gravami pregiudizievoli gravanti sui beni appresi dal fallimento:

Trascrizioni:

- **Registro Particolare N°10662 del 27/10/2020**, Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Latina il 29/09/2020, Rep. 49 contro la società " --- omissis -- -", con sede in Latina, --- omissis --- Cf.: --- omissis ---, gravante su tutti i beni immobili di proprietà della fallita.

Ipoteche:

- **Registro Particolare 3290 del 09/09/2003**, Ipoteca legale emessa dal Servizio Riscossione Tributi Concessionaria di Frosinone il 27/08/2003 contro Rurgo Vincenzo nato a Napoli il 13/07/1959 (dante causa della fallita), gravante sui beni immobili siti in Frosinone censiti presso il Catasto Terreni con il Foglio 2, Particelle 1271-22-398-1701-1702-1698-685-690, presso il Catasto Urbano con il Foglio 2 Particella 686.

Ipoteca per €. 22.047,28 di cui €. 11.023,64 per Capitale (con annotazione N° 387 del 09.03.2004, il capitale e l'ipoteca sono state ridotte del 50%).

- **Registro Particolare 1667 del 03/03/2005**, Ipoteca legale emessa dal Servizio Riscossione Tributi Concessionaria di Frosinone il 29/11/2004 contro Rurgo Vincenzo nato a Napoli il 13/07/1959 (dante causa della fallita), gravante sui beni immobili siti in Frosinone censiti presso il Catasto Terreni con il Foglio 2, Particelle 1272-257-396-397-684 (per diritto dell'enfiteuta), Foglio 2 Particella 1271-1273-17-22-398-685-690 (per la piena proprietà). **Ipoteca per €. 87.419,40 di cui €. 43.709,70 per Capitale.**

UBICAZIONE/DESCRIZIONE BENI IMMOBILI:

Il bene, si trova nel Comune di Frosinone (capoluogo dell'omonima Provincia), alla Loc. Cese Corridori, Via Delle Cese snc, e quindi nella parte bassa del territorio Comunale. Il quartiere in cui è inserito il bene, risulta servito da tutti gli impianti di urbanizzazione primaria, esso dista circa Km.5,5 dal centro storico di Frosinone e presenta un contesto abitativo tipico più dei piccoli centri che della città. Al complesso vi si accede mediante passaggio pedonale/carrabile direttamente dalla Via Delle Cese, complessivamente abbiamo un lotto di terreno di circa Ha. 1.21.43 tra coperto e scoperto, parte pianeggiante e parte declive, con sovrastanti fabbricati adibiti ad attività di maneggio.

I corpi di fabbrica dell'intero complesso sono costituiti principalmente da:

- Manufatto adibito ad abitazione (identificato negli elaborati come corpo "A");
- Manufatto adibito a scuderia, ricovero animali, fienile e giostra, (identificato negli elaborati come corpo "B");
- Manufatto adibito a Servizi igienici, loc. deposito ed ex tribuna (identificato negli elaborati come corpo "C");
- Manufatto adibito a box ricovero cavalli (identificato negli elaborati come corpo "D");
- Manufatto adibito a loc. magazzino (identificato negli elaborati come corpo "E");
- Terreno ricadente in zona agricola;

Di seguito si riporta una breve descrizione delle caratteristiche costruttive e dimensionali di ogni corpo di fabbrica.

Corpo "A" :

Trattasi di locale residenziale, composto da un unico corpo avente forma rettangolare e composto da unico piano fuori terra. Le dimensioni totali sono di circa mt 17.22 x 7.70, pari ad una superficie lorda coperta di circa mq 132.59. La struttura è in muratura portante, con sovrastante tetto in legno a due falde inclinate, il tutto

poggiante su fondazione a zattera. L'altezza media del manufatto misura circa mt 2.85. E' composta da una zona pranzo, salone, Cucina, bagno, disimpegno, studio e letto. La pavimentazione è in Gres.

Si precisa che l'edificio presenta in alcuni punti, delle fessurazioni che necessitano di interventi di consolidamento. *(Per le specifiche caratteristiche, vedi anche fotografie allegate).*

Corpo "B":

Trattasi di manufatti ad uso scuderia (box ricovero cavalli), area paddock con giostra e fienile annesso.

La parte adibita a box ricovero cavalli, ha una forma in pianta rettangolare, il lato maggiore complessivo misura circa mt 20.03 x mt 18.95, pari ad una superficie lorda coperta di mq 374.37, e superficie utile di mq 327.09. La struttura verticale è in muratura portante con sovrastante copertura metallica e lastre in Eternit (non trattato). All'interno dell'edificio, è stata realizzata una controsoffittatura piana, in pannelli di gesso, la quale si presenta con altezze diverse, e precisamente mt 3.38 nel corpo centrale, mt 2.96 nelle parti laterali. Lateralmente e sul prospetto frontale, sono state realizzate una tettoia di superficie complessiva mq 17.17, larga mt 1.13 circa, composta da piccoli pilastrini in acciaio Ipe, mentre frontalmente vi è una pensilina a sbalzo. Le superfici interne, sono perlopiù a destinazione box ricovero, corridoi e deposito. La pavimentazione è in battuta inCls. Lungo tutta la lunghezza del manufatto, vi sono finestrate a nastro "alte" che permettono l'ingresso di luce naturale.

La parte adibita invece a fienile e giostra coperta, è caratterizzata principalmente da strutture verticali in acciaio e travi, con sovrastanti lamiere. Si presentano completamente aperte su tutti i lati.

Il fienile ha una forma in pianta rettangolare, misura mt 20.10 x mt 8.14 circa, pari ad una superficie coperta di mq 163.61. Tale manufatto è dotato di una copertura a una falda inclinata, avente altezza max di mt 4.60, mentre l'altezza min. è di mt 4.20.

La parte invece destinata a giostra coperta, ha una forma irregolare e fa da congiunzione tra l'edificio scuderia e il fienile. Ha un'altezza da terra pari a mt 5.00 nel punto più alto, e mt 3.57 in quello più basso. La superficie coperta è pari a complessivi mq 196.17, di cui mq 96.76 destinati a giostra circolare, realizzata in cordolo di cemento e rivestita in legno. La struttura verticale soprastante la giostra, è stata realizzata con elementi verticali ed orizzontali in acciaio costituiti da pilastri e travi tralicciate, con sovrastante copertura in lamiera. Nella parte retrostante tale copertura si prolunga con una pensilina a sbalzo. *(Per le specifiche caratteristiche, vedi anche fotografie allegate).*

Corpo "C":

Trattasi di ex Tribuna, dove sono stati ricavati a seguito di chiusure laterali, dei locali servizi igienici e deposito attrezzature. Il manufatto si articola su due livelli, il piano terra chiuso adibito a servizi igienici, mentre al livello superiore, vi sono delle gradinate con sovrastante copertura in acciaio e lastre in lamiera. Il piano terra è composto da n. 2 servizi igienici (uomini-donne), dotati di luce naturale (finestre) e un disimpegno centrale, mentre nella restante parte è stato ricavato un locale deposito. La parte dei servizi si presenta con struttura in muratura, mentre quella adibita a deposito è costituita da pannellature tipo Isopan. La superficie utile adibita a bagni è di circa mq 10.64, mentre quella a deposito è di circa mq 18.22, pari ad un totale complessivo lordo coperto di circa mq 33.58. L'altezza dei locali descritti, varia essendo ad una falda inclinata e misura mt 3.00 per la parte più alta e mt 1.80 per la parte più bassa. Il locale deposito invece ha altezza pari a mt 2.20 circa. *(Per le specifiche caratteristiche, vedi anche fotografie allegate).*

Corpo "D":

Trattasi di manufatti prefabbricati adibiti a box ricovero cavalli, costituiti principalmente da una struttura in acciaio del tipo a "moduli", e rivestiti lateralmente in parte con doghettati in legno. Tali moduli hanno per ognuno ingresso indipendente e sono pressoché uguali fino a formare nel complesso un rettangolo. Le dimensioni

totali misurano mt 37.11 x 2.90. Il primo modulo è adibito a deposito, i restanti a box. La copertura è ad una falda inclinata, con sovrastante copertura in pannelli tipo Isopan. La superficie lorda coperta è di circa mq 107.61. L'altezza verticale misurata dal piano campagna è di mq 2.66 per la parte più alta, e mt 2.45 per quella più bassa. *(Per le specifiche caratteristiche, vedi anche fotografie allegate).*

Corpo "E":

Trattasi di locale autonomo a destinazione magazzino, costituito da una struttura portante verticale ed orizzontale in pilastri e travette di acciaio, con sovrastante copertura ad una falda inclinata costituita da pannelli tipo Isopan. Lateralmente è stato tamponato con lamiera gregate. L'ingresso è costituito da due porte in lamiera tipo serranda saliscendi. In pianta si presenta con una forma regolare avente dimensioni di mt 6.00 x mt 5.95, pari ad una superficie lorda coperta di mq 35.70, mentre quella utile di mq 33.35. L'altezza dal piano di campagna alla gronda misura circa mt 3.75 al colmo più alto, e mt 2.83 a quello più basso. La pavimentazione è in battuta di Cls. Si precisa che per accedere a tale manufatto, occorre passare da un cancello che delimita l'area del maneggio, con altro terreno adiacente sempre di proprietà *(apparentemente potrebbe sembrare che la delimitazione del cancello sia il limite del maneggio, ma in realtà vi è un altro lotto adiacente sempre della stessa proprietà).* *(Per le specifiche caratteristiche, vedi anche fotografie allegate).*

Appezamento di Terreno:

Trattasi di un appezzamento di terreno ricadente in zona CE (agricola) di P.R.G., attualmente destinato parte a maneggio, e parte incolto con intervallate zone a macchia arborea di medio e alto fusto. La prima parte è pianeggiante, mentre il resto pendente. La parte pianeggiante è costituita dalla corte comune che serve le varie strutture del maneggio, quindi i corpi di fabbrica precedentemente descritti, e da una parte recintata da staccionate in legno, adibita a zona allenamento dei cavalli (pista). La superficie complessiva del terreno in questione, al netto delle particelle dove insistono i fabbricati, ha una estensione rimanente di circa mq 10.208.

Nel complesso, il terreno anche se non coltivato, rimane perfettamente integrato con l'ambiente circostante, adatto proprio al tipo di attività che viene svolta, la quale permette comunque di mantenere inalterata la vocazione dello stesso, nonché del territorio in riferimento alla zona. *(Per le specifiche caratteristiche, vedi anche fotografie allegate).*

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto, a seguito di sopralluoghi ed accessi agli atti, effettuati presso l'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catastale di Frosinone, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frosinone nonché presso l'archivio storico delle fotografie aeree S.A.R.A. Nistri di Roma, ha potuto rilevare quanto segue:

Premesso che la società fallita, con atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Celeste di Latina del 21/05/2008, Rep.72111, Trascritto a Frosinone il 19/06/2008 al N° 9373 di registro Particolare, acquistava la piena proprietà di terreni e fabbricati siti in Comune di Frosinone alla Via Delle Cese, censiti presso il Catasto Urbano con il Foglio 2, Particelle 26-686-688-689 nonché presso il Catasto Terreni al Foglio 2 Particelle 22-398-1698-1699-1701-1702-685-690-17-19-257-396-397-684-1272-1273-1700-1271.

Si rilevava che il Notaio Celeste, nel corpo dell'atto e precisamente all'Art. 4 dichiarava testualmente quanto segue:

“ARTICOLO 4 = PRECISAZIONI –

Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza. La parte venditrice dichiara che il livello che risulta catastalmente a carico di alcune particelle sopra riportate, è estinto, non essendo stato più corrisposto alcun canone da oltre venti anni, come risulta anche dai rispettivi titoli di proprietà di cui appresso.”

In ragione di questa dichiarazione, il Notaio trasferiva la piena proprietà delle Particelle 1272-257-396-397-684, le quali da riscontri effettuati, **catastalmente risultavano gravate da “diritto del concedente di colonia miglioritaria a favore della Congregazione di Carità di Frosinone ed usufrutto generale di dominio diretto a favore di --- omissis ---”**.

Per completezza si aggiunge che i terreni ricadono nella zona CE delle NTA del PRG, ovvero "**destinazione agricola**" con tutte le prescrizioni e le concessioni previste dalle vigenti normative nazionali e regionali.

Sempre nel medesimo atto del Notaio Celeste, veniva dichiarato che una parte dei fabbricati oggetto di alienazione (manufatti agricoli), furono edificati in epoca antecedente il 1967, e per le parti realizzate successivamente, presentata istanza di condono ai sensi della L.47/85, prot.llo n. 12715 del 02/05/1986.

Dai riscontri effettuati previo "Accesso agli atti", il sottoscritto ha verificato quanto contenuto all'interno del fascicolo di condono di tale istanza.

Effettuando poi ulteriori controlli con le risultanze catastali dichiarate e quelle dove insistono gli edifici in oggetto, si è constatato che la stessa domanda di condono in realtà non riguarda gli immobili in carico al fallimento, ma edifici ubicati da altra parte.

Nel modello "D" del condono alla sezione "localizzazione", vengono identificati i numeri di mappa **259- 524-525** del foglio n. **2**.

Dai riscontri storici catastali effettuati, le particelle **524** e **525** sono state successivamente accorpate all'attuale particella **1384** dove tra l'altro insiste un edificio di notevoli dimensioni, mentre la particella 259 è rimasta con la stessa qualità e non investita da alcun edificio. All'interno del fascicolo edilizio poi, è stata riscontrata la presenza di elaborati grafici a definizione dell'istanza stessa, che non riguardano in nessun modo quanto acquisito al fallimento (tant'è che la stessa istanza di condono n. 12715, del 02/05/1986, pos. 3399/85, è stata accorpata in un unico progetto con altre istanze prot. 12748/86 e n. 2100/95 a definizione del fabbricato oggi insistente sulla particella 1384, totalmente estranea al fallimento). Sulla scorta di tale risultanza, è palese che nell'atto di compravendita si è fatta citazione di una

domanda di condono non appartenente agli immobili in questione (ma di tutt'altra origine) e pertanto dichiarazione completamente errata.

In riferimento a quanto ciò descritto, quindi **i fabbricati acquisiti al fallimento sono privi di istanza di condono e di qualsivoglia titolo edilizio.**

Al fine di poter valutare l'ipotesi di un apertura straordinaria di condono, è stato necessario provvedere ad una analisi approfondita con l'estrapolazione di foto storiche aeree conservate presso l'Istituto S.A.R.A. Nistri di Roma, così da risalire all'effettiva epoca di costruzione e poterla collocare in arco temporale secondo i periodi storici di apertura dei tre condoni edilizi (L.47/85, L.72494 e L. 326/03 e s.m.i.), rilevando quanto si riporta nel paragrafo successivo dedicato alle difformità.

In relazione allo stato di fatto dei beni immobili e delle dichiarazioni mendaci rese dalla parte venditrice nel rogito Notaio Giuseppe Celeste di Latina del 21/05/2008 Rep.72111, il sottoscritto richiedeva alla curatela l'acquisizione di un parere legale volto a chiarire l'eventuale nullità o annullabilità della compravendita formante il titolo di provenienza della fallita. In conseguenza della richiesta, si esprimeva l'Avvocato Gentilini Roberto Secondo, di cui si riportano testualmente le seguenti conclusioni:

“Per quanto sopra analizzato si può affermare che gli immobili (terreni e fabbricati) ceduti con atto notarile sono, in parte sì, privi di titolo autorizzativo e di istanze di condono ma, per la parte relativa alle superfici vendute (terreni), presentano giusto e regolare certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Frosinone in data 5 settembre 2007. La nullità dell'atto sembrerebbe ricadere sulla sola parte relativa alle particelle 26-686-688- 689 catasto urbano foglio 2 e non sull'intera compravendita. Per quanto sopra esposto si potrebbe procedere ad una richiesta di nullità parziale dell'atto notarile di compravendita e formulare dinnanzi a giudice competente giusta richiesta di restituzione del prezzo pagato, infatti l'acquirente di un immobile abusivo ha ragione di sentir dichiarare la nullità della vendita con il conseguente obbligo di restituzione, ma per ottenere la restituzione del prezzo pagato deve formulare una domanda ad hoc, oppure promuovere un nuovo giudizio per la ripetizione dell'indebito. Così come deciso

dalla Corte d'appello di Palermo con la sentenza 1129 (presidente Perriera, relatore De Giacomo), pubblicata il 13 giugno 2016.”

OSSERVAZIONI DIFFORMITA'

Alla luce di quanto verificato presso gli uffici Tecnici Comunali, presso la S.A.R.A. Nistri di Roma e dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto rileva quanto segue:

Si ribadisce che tutti i fabbricati acquisiti dal fallimento, risultano totalmente privi di titoli edilizi nonchè di istanze di condono. Fatti i dovuti riscontri ricostruendo di fatto l'arco temporale della effettiva realizzazione delle opere, si è constatato che le suddette sono state realizzate in epoche diverse e comunque non compatibili con le prescrizioni di cui alle leggi rif. L.47/85, L.724/94 e 326/03, la prima per ovvi motivi temporali (*a riscontro delle visioni delle foto storiche estrapolate dalla S.A.R.A NISTRI, non esisteva nessun fabbricato nell'anno 1985*), le restanti per mancata rispondenza dei requisiti previsti dalle norme per apertura straordinaria di eventuale condono riferito ad immobili derivanti da procedure esecutive (*le ragioni del credito non sono anteriori all'entrata in vigore della legge di sanatoria e inoltre non vi sono i requisiti necessari previsti dall'ultimo condono ai sensi della L 326/03 e s.m.i., per immobili ad uso non residenziale*), **quindi ritenuti in toto non sanabili.**

DEFINIZIONE DEI CRITERI DI STIMA ADOPERATI:

Data la specifica situazione in cui versano i beni immobili acquisiti dal fallimento, al fine di agevolare la curatela, si procede con due scenari di stima, il primo volto a comprendere quale sarebbe stato il valore dell'intero compendio in una situazione di completa regolarità e conformità edilizia ed urbanistica, il secondo aderente allo stato di fatto e quindi in completa mancanza di titoli edilizi dei fabbricati.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, ovvero:

della tipologia;

della consistenza;

dello stato conservativo;

delle norme urbanistiche previste dal Piano di Territorio;

dell'oggettiva difficoltà di applicare il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, in quanto non sono stati compravenduti in epoche recenti beni immobili simili nell'area interessata;

lo scrivente incaricato, ha ritenuto di basare la propria perizia estimativa utilizzando più metodi, facendo in modo di applicare a secondo del caso in oggetto, quello maggiormente idoneo a stimare il più probabile valore di mercato, ragion per cui ha ritenuto di applicare ove possibile il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, (questo metodo verrà utilizzato per i terreni e l'abitazione), mentre per le stalle/scuderie/giostra, si applicherà il metodo del Cost Approach, detto anche valore del costo, ovvero il valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione della struttura esistente in considerazione della vetustà della stessa.

Il costo di costruzione verrà determinato facendo riferimento:

prezzi informativi opere edili della Camera di Commercio di Frosinone;

Prezzi tipologie edilizie pubblicato dalla DEI;

Indagini presso ditte edili specializzate nel settore;

Si è proceduto suddividendo ciascun fabbricato della struttura in più parti, accorpando ciascuna di esse in considerazione delle caratteristiche tecnico costruttive;

del livello di finiture;

delle dotazioni impiantistiche;

della destinazione d'uso;

dello stato manutentivo e della vetustà; per ciascuna delle tipologie/parti di fabbricato così ottenute si è determinato:

il costo unitario di costruzione, rapportandosi ai riferimenti come sopra individuati; la consistenza totale. Il valore dell'immobile, infine è stato ottenuto considerando:

Il valore dell'area occupata dal fabbricato e di quella ad esso pertinenziale, facendo riferimento ai valori dei terreni edificabili attribuiti dal Comune di Frosinone con la Delibera della Giunta Comunale N.41 del 05/12/2011 .

il costo di costruzione totale di ciascun immobile, determinato sommando i costi di costruzione delle varie tipologie per esso individuate; il deprezzamento dovuto al deperimento fisico/funzionale e della obsolescenza economica della costruzione; gli ulteriori costi da sostenere per oneri di urbanizzazione, spese tecniche, utili di impresa;

STIMA TERRENI:

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poichè da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (*urbanistiche, edilizie ed economico-sociali*), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (*infrastrutture e servizi pubblici*), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato per i terreni, riferito al mq, pari a Euro 5,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine.

Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula: $Vm = Pn \times Ke \times Ki$ dove: Vm = valore di mercato del terreno al mq; Pn = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 5,00; Ke = coefficiente riferito ai fattori estrinsechi, assunto pari a 0,90; Ki = coefficiente riferito ai fattori intrinsechi, assunto pari a 0,90 Pertanto il valore di mercato al metro quadrato dei terreni è così determinato: $€/mq 5,00 \times 0,90 \times 0,90 = €/mq 4,05$ **Valore terreni €4,00 al mq.**

Pertanto il lotto avrà il seguente valore:

Valore lotto di terreno :

$\text{mq}10.208$ (superficie lotto) \times €4,00/mq = €40.832,00 (**in cifra tonda €41.000,00 quarantunomila/00**)

STIMA ABITAZIONE/UFFICIO - CORPO "A" (ipotesi di stima con immobile come se fosse regolare):

Nella valutazione del più probabile valore di mercato da attribuire ai beni immobili sopra meglio descritti, si è tenuto conto di vari aspetti quali fattori intrinseci ed estrinseci dei beni per comparazione, pertanto agli aspetti legati a recenti compravendite avvenute in zona per immobili simili ed alle valutazioni degli operatori professionali del mercato immobiliare, al costo della realizzazione degli stessi, alla posizione dell'edificio rispetto al centro città e vicinanza con le vie principali di comunicazioni, alla volumetria insediata, ai servizi offerti nella zona, al tipo di contesto in cui si trovano gli stessi, altresì si è tenuto di dovuto conto anche della particolare situazione di crisi legata al mercato immobiliare che ha visto un notevole calo dei volumi di compravendita e che ha causato una contrazione dei prezzi degli immobili.

In ragione di quanto evidenziato a seguito di varie indagini eseguite presso gli operatori del settore al fine di essere edotto sulle attuali quotazioni praticate nella specifica zona in cui è inserito il bene per immobili simili, il sottoscritto ha rilevato valori unitari al metro quadrato oscillanti tra €800,00 ed €1.900,00 con conseguente valore medio pari ad €1.350,00.

Tuttavia considerate le peculiarità specifiche dell'immobile in oggetto il sottoscritto ritiene opportuno posizionare il bene in una fascia inferiore alla media della forbice, stabilendo così un valore unitario al mq pari ad €800,00 Pertanto l'abitazione/Ufficio avrà il seguente valore:

Valore Abitazione/Ufficio:

mq.132,59 (superficie abitazione) x €.800,00/mq = €.106.072,00 (in cifra tonda €.106.000,00 centoseimila/00)

STIMA CORPI "B-C-D-E", (ipotesi di stima con immobile come se fosse regolare):

Determinazione dei costi di trasformazione (**K**)

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa

1) costi relativi alla costruzione:

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura prefabbricata , finiture medie, predisposizione per impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €.300,00/mq.

Costo relativo alla costruzione (comprensivo oneri di sicurezza)

mq. 928.22 x €. 300,00 = **€. 278.466,00;**

2) costi spese tecniche costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere, etc.)

€. 278.466,00 x 8% = **€. 22.277,00;**

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo costo di costruzione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo:

€. 278.466,00 x 3% = **€. 8.354,00**

4) utile d'impresa all'attualità:

€. 278.466,00 x 15% = **€. 41.770,00**

Riepilogo costi (K):

Costo relativo alla costruzione = € **278.466,00**;

Costi spese tecniche = € **22.277,00**;

Costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo = € 8.354,00;

Utile d'impresa = € 41.770,00;

Totale costi (K) = € 350.867,00

Nell'ipotesi simulata di completa regolarità, l'intero complesso immobiliare (stima complessiva dei corpi "A+B+C+D+E" + Terreno, potrebbe avere un valore commerciale in cifra tonda di € **498.000,00** (*quattrocentonovantottomila/00*))

VALORE DI STIMA DELLO STATO DI FATTO:

Avendo appurato nel corso delle operazioni peritali, che tutti i manufatti realizzati sono da considerarsi irregolari ed insanabili, preso atto del parere legale già precedentemente descritto, ne consegue che l'unico bene stimabile è l'intera consistenza dei terreni (*compresa l'area di sedime dei fabbricati*), scomputando gli oneri derivanti dai costi di demolizione, pertanto,

- Superficie terreno complessiva = mq 12.143

- Valore terreno al mq = € 4,00

$$\text{Mq } 12.143 \times \text{€ } 4,00 = \text{€ } \mathbf{48.572,00}$$

Costi per demolizione: In considerazione del fatto che nel complesso sono presenti manufatti costituiti da strutture metalliche smontabili e quindi recuperabili (*fienile, tettoia di congiunzione della giostra, loc. magazzino, box prefabbricati ed ex gradinate*), appurato che vi sono in molti casi i presupposti per un agevole intervento di rimozione e che la parte in muratura effettiva da demolire sarebbe quella relativa all'abitazione e alla scuderia, possiamo stimare tale intervento di rimozione totale in complessivi € **20.000,00**

Pertanto,

Valore reale al netto delle demolizioni:

€ 48.572,00 - € 20.000,00 = € 28.572,00 (ventottomilaciquecentosettantadue/00)

CONCLUSIONI:

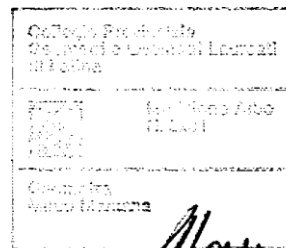
L'intero complesso, nello stato attuale e per le peculiarità in cui si trova, viene valutato in cifra tonda per complessivi € **29.000,00**, .

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Latina 14/02/2022

II C.T.U.

Geom. Mirco Marzana



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mirco Marzana", written over the bottom right portion of the professional stamp.