

TRIBUNALE DI FROSINONE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N. 11/2019

G.D. Dott. A. Petteruti

Liquidatore: Dott. F. Piroli

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SITI IN PIGLIO (FR)

F. 17 n. 72 sub. 7-9, n. 844, n. 845-11/AA-11/AB e F. 33 n. 93-693

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, con autorizzazione del 16/10/2020, io sottoscritto Ing. Massimo Zirizzotti, con studio in Frosinone, via Tommaso Landolfi n. 243, a seguito dell'istanza presentata dal Liquidatore Dott. Fabrizio Piroli, sono stato nominato esperto stimatore per la procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento del Sig. ***omissis*** n. 11/2019, al fine di stimare i beni immobili da porre in vendita, siti nel comune di Piglio (FR) (fabbricati F. 17 n. 72 sub. 7-9 e n. 844, terreni F. 17 n. 845-11/AA-11/AB e F. 33 n. 93-693). In ottemperanza all'incarico affidatomi, ho prestato assistenza al Liquidatore nelle operazioni di ricognizione dei beni immobili costituenti l'attivo del piano di ristrutturazione dei debiti, al fine di redigere la loro stima. A tale scopo, dopo averli visionati constatando lo stato dei luoghi, ho acquisito le informazioni urbanistiche necessarie ed ho visionato la documentazione in atti, messi a disposizione dal Liquidatore. Ho in fine effettuato le indagini di mercato occorrenti alla formazione del giudizio di stima. Il tutto come appresso specificato.

1- Descrizione e individuazione degli immobili

I beni immobili di proprietà e di diritto del Sig. ***omissis***, oggetto di stima, sono i seguenti:

- a- **Lotto 1**: Appartamento, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Piglio (FR), via Prenestina (via Cona), distinto in Catasto dei Fabbricati al **F. 17 n. 72 sub. 7**, via Cona snc, piano 1, categoria A/3, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale 44 m², rendita 174,30 euro, con diritti sulla corte comune (F. 17 n. 358). L'appartamento è collocato al piano primo di una palazzina a tre elevazioni ed è costituito da due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone, con accesso attraverso una scala ed

un ingresso che sono comuni con il sub. 8 e che sono censiti con quest'ultimo (foto da 1 a 10 nell'Allegato 1). La palazzina, con struttura in muratura, di vecchia costruzione, è posta a ridosso di Via Prenestina ed è dotata di una corte (n. 358) cui si accede dalla pubblica via. L'appartamento è in mediocri condizioni; sono presenti infiltrazioni dal tetto e macchie di umidità. Il balcone è in cattive condizioni statiche. L'appartamento è stato oggetto di un intervento, eseguito in assenza di titolo abilitativo edilizio, con la realizzazione di un disimpegno, che deve essere legittimato. Le finiture sono di tipo civile e gli infissi in legno e metallo; gli impianti necessitano di adeguamenti. L'altezza interna non è regolamentare. Non è dato sapere se è allacciato alla rete gas e alla pubblica fognatura. Il fabbricato nel quale è collocato è in scarse condizioni, con facciate degradate e copertura da revisionare. Stante l'epoca a cui risale, si deve ritenere che il fabbricato non sia rispondente alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, strutturale ed impiantistica, che deve interessare anche l'involucro edilizio. Il fabbricato necessita di un intervento di riqualificazione edilizia e strutturale. E' privo di certificazione degli impianti ed energetica. L'appartamento confina con sub. 8, sottostante sub. 9 e distacco su corte comune n. 358, s.a..

- b- **Lotto 2:** Complesso immobiliare, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Piglio (FR), via Prenestina (via Cona), costituito da un locale ristorante distinto in Catasto dei Fabbricati al **F. 17 n. 72 sub. 9**, via Cona snc, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, 74 m², superficie catastale 89 m², rendita 1.123,60 euro, con diritti sulla corte comune (n. 358), da una tettoia per ristorazione con sottostante deposito distinta in Catasto dei Fabbricati al **F. 17 n. 844**, via Cona snc, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, 109 m², superficie catastale 103 m², rendita 2.246,12 euro, e da un terreno distinto in Catasto dei Terreni al **F. 17 n. 845**, uliveto, seminativo arborato, classe 1, are 03.02, R.D. 2,11 euro, R.A. 1,09 euro (foto da 1 a 16 nell'Allegato 2). Il locale ristorante è collocato in una palazzina a tre elevazioni, con struttura in muratura, di vecchia costruzione, che è posta a ridosso di Via Prenestina ed è dotata di una corte (n. 358) cui si accede dalla pubblica via. Il locale è costituito al piano terra da due sale ed una cucina, con un bagno esterno posto nel sottoscala non censito, e al piano

sottostrada da un deposito con accesso dalla corte comune del fabbricato (n. 358) e attraverso il terreno n. 845. Il locale ristorante è in mediocri condizioni con finiture di tipo civile, gli infissi in legno e metallo, gli impianti necessitano di adeguamenti. L'altezza interna di alcuni ambienti non è regolamentare. Avanti all'ingresso del locale è presente una tettoia in legno lamellare che insiste sulla corte comune del fabbricato (n. 358). Il bagno esterno è fatiscente. Non è dato sapere se il locale è allacciato alla rete gas e alla pubblica fognatura. Il deposito, posto al piano sottostrada, è al rustico e non è separato fisicamente dal deposito facente parte del sub. 8, con il quale condivide uno degli ingressi. All'interno di esso sono stati realizzati dei divisori posticci in pannelli di legno truciolato. Il fabbricato nel quale è collocato il locale è in scarse condizioni, con facciate degradate e copertura da revisionare. Stante l'epoca a cui risale, si deve ritenere che il fabbricato non sia rispondente alle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica. La tettoia (n. 845), cui si accede transitando sulla corte del fabbricato adiacente (n. 358), ha struttura in ferro, copertura in pannelli di lamiera ed è priva di tamponature. Al di sotto di essa, con accesso attraverso il mappale n. 358 e il n. 845, è presente un deposito al rustico, di altezza angusta e privo di infissi. All'interno della tettoia sbocca una tubazione di scarico del fosso di guardia stradale (foto 14). Il terreno (n. 845) è incolto con vegetazione spontanea ed è gravato da servitù di passaggio per l'accesso al deposito al piano sottostrada di proprietà di terzi (F. 17 n. 72 sub. 8). Il locale ristorante confina con sovrastante sub. 7 e 8, corte comune n. 358, n. 845, s.a..

c- **Lotto 3:** Complesso immobiliare costituito dal terreno, per diritti pari a 1/2 della proprietà, sito in Piglio (FR), distinto in Catasto dei Terreni al **F. 17 n. 11 porz. AA**, uliveto, classe 2, are 22.54, R.D. 11,64 euro, R.A. 5,24 euro, e al **F. 17 n. 11 porz. AB**, seminativo arborato, classe 2, are 07.26, R.D. 4,12 euro, R.A. 3.75 euro (foto da 1 a 3 nell'Allegato 3), e dal terreno, per diritti pari a 1/1 della proprietà, sito in Piglio (FR) distinto in Catasto dei Terreni al **F. 33 n. 93**, castagneto da frutto, classe U, are 10.80, R.D. 1,95 euro, R.A. 0,33 euro, e al **F. 33 n. 693**, seminativo arborato, classe 3, are 25.50, R.D. 10,54 euro, R.A. 10,54 euro (foto satellitare 4 nell'Allegato 3). Il terreno F. 17 n. 11 porz. AA e porz. AB è in parte coltivato a vigneto ed in parte uliveto. Esso non è recintato, non ha i confini ben materializzati a terra, è

intercluso, con accesso di fatto attraverso altri fondi, non costituito come titolo, ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Confina con mappali n. 354-482-467, s.a.. Il terreno F. 33 n. 93 e n. 693, di difficile accesso, è acclive, ricoperto di vegetazione, non recintato e con confini non materializzati a terra, con accesso attraverso uno stradello. Confina con stradello, mappali n. 90-94-95-98, s.a..

Lo stato delle unità immobiliari e le caratteristiche dei terreni, emersi nel corso del sopralluogo e sopra descritti, come si vedrà più avanti, andranno ad incidere in modo significativo sul valore di stima degli stessi beni.

Dalla documentazione ipotecaria, presente nella relazione notarile nella disponibilità della procedura, emerge che sui beni è presente un'iscrizione di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, una iscrizioni di ipoteca legale. una trascrizione di un pignoramento immobiliare e un trascrizione relativa alla presente procedura di liquidazione.

2- Situazione urbanistica degli immobili

Ho provveduto ad assumere informazioni urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piglio, mediante un accesso agli atti, ed ho esaminato la documentazione agli atti della procedura messami a disposizione dal Liquidatore, consistente nelle relazioni dei C.T.U. delle procedure esecutive immobiliari n. 250/92, n. 35/93 e n. 142/93 R.G.. Dalla documentazione esaminata è emerso quanto qui di seguito riportato.

a- **Lotto 1**: L'appartamento **F. 17 n. 72 sub. 7** risulta inserito in un fabbricato di vecchia costruzione, posto fuori della perimetrazione urbana e risalente verosimilmente a prima del 1967 (cfr accertamenti C.T.U. E.I. n. 250/92, n. 35/93 e n. 142/93 R.G. Tribunale di Frosinone). Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, emerge che l'appartamento è stato oggetto di un intervento edilizio, in assenza di titolo abilitativo, mediante il quale è stato realizzato un disimpegno, modificando la distribuzione interna. Tale intervento deve essere legittimato con una CILA ad opere eseguite. Occorre poi procedere all'aggiornamento catastale. Per queste attività si prevede una spesa che ammonta a 1.000 euro per la sanzione, cui si sommano le spese tecniche per la CILA e gli aggiornamenti catastali, pari a 3.000 euro, comprensivi di accessori e diritti, ottenendo un costo complessivo che ammonta a presunti 4.000 euro, salvo una più precisa e puntuale determinazione in sede di

legittimazione. Tali costi saranno portati in detrazione nella stima.

- b- **Lotto 2**: Il ristorante **F. 17 n. 72 sub. 9**, risulta inserito in un fabbricato di vecchia costruzione, posto fuori della perimetrazione urbana e risalente verosimilmente a prima del 1967 (cfr accertamenti C.T.U. E.I. n. 250/92, n. 35/93 e n. 142/93 R.G. Tribunale di Frosinone). L'altezza interna di alcuni ambienti non è regolamentare. Si deve ritenere che verosimilmente l'immobile avesse in origine destinazione residenziale e che poi sia divenuto un ristorante. Non è dato sapere quando ciò sia avvenuto, verosimilmente assai prima dell'entrata in vigore della L. 47/85, per cui la mutazione d'uso si può ritenere consolidata in tale eventualità (salvo diversa dimostrazione e/o determinazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Piglio). Il bagno esterno non è censito in Catasto, per cui si devono aggiornare le planimetrie catastali con un costo in prima approssimazione che ammonta a 1.000 euro (salva diversa e più puntuale determinazione da farsi in sede di aggiornamento catastale). Tale somma sarà portata in detrazione nella stima. Avanti all'ingresso del locale è presente una tettoia in legno lamellare che insiste sulla corte comune del fabbricato (n. 358). La tettoia è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione per il quale è stata presentata una DIA il 04/11/2006 prot. 6530 al Comune di Piglio. Tuttavia la DIA non si è perfezionata in quanto non è stata conseguita l'autorizzazione sismica, occorrente in trattandosi di ristrutturazione con sostituzione della struttura portante. Ne consegue che l'intervento è abusivo. Non può essere legittimato in quanto sorgono dubbi sull'idoneità delle strutture del portico e sulle relative fondazioni, per cui viene meno la doppia conformità urbanistica ed edilizia richiesta dall'art. 36 del D.P.R. 3808/01. Pertanto, deve essere demolito, per la qualcosa si prevede in prima approssimazione una spesa di 2.000 euro (salva diversa e più puntuale determinazione che sarà fatta in sede di effettiva demolizione). Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima. Il deposito, posto al piano sottostrada, è al rustico e non è separato fisicamente dal deposito facente parte del sub. 8, con il quale condivide uno degli ingressi. All'interno di esso sono stati realizzati dei divisori posticci in pannelli di legno truciolato. Si deve procedere con l'eliminazione di tali divisori e la realizzazione di una separazione dall'adiacente sub. 8, per la qualcosa si prevede una spesa di 3.000 euro (salva diversa e più puntuale determinazione da farsi

in sede di effettuazione dell'intervento). Tale somma sarà portata in detrazione dalla stima. La tettoia per ristorazione, con sottostante deposito, **F. 17 n. 844**, è stata ritenuta legittima dal Comune di Piglio in quanto per la sua ristrutturazione ha rilasciato il Permesso di Costruire del 07/12/2011 prot n. 9304. L'intervento era dotato anche di Autorizzazione Sismica della Regione Lazio del 09/07/2011, prot. 289009, Pos. 1115/2011. L'intervento non è stato avviato nonostante sia stata comunicato l'inizio dei lavori. Il Permesso di Costruire è decaduto per decorrenza dei termini di validità. Tuttavia si osserva che nella relazione del C.T.U. della procedura esecutiva immobiliare n. 250/92 G.E del Tribunale di Frosinone risulta che la tettoia è abusiva in quanto l'allora proprietario aveva dichiarato di averla edificata negli anni '80 (su quella che all'epoca era la particella n. 416 poi frazionata nella n. 844 e n. 845) senza un titolo abilitativo edilizio, per cui risulterebbe abusiva. Questo fatto genera un'alea nella definizione della regolarità urbanistica per cui se ne terrà conto in sede di stima adottando un valore adeguatamente ridotto. Il terreno distinto **F. 17 n. 845, che costituisce** di fatto area cortilizia, ricade in zona E Agricola del P.R.G. del Comune di Piglio, in area soggetta a tutela per il P.T.P.R. della Regione Lazio e al vincolo idrogeologico; esso è stato, inoltre, ricavato per frazionamento dal mappale n. 416, nell'anno 2009 dopo l'approvazione del P.R.G. del Comune di Piglio, generando anche il mappale n. 844 sul quale insiste la tettoia, pertanto non è edificabile.

- c- **Lotto 3**: I terreni **F. 17 n. 11 porz. AA, F. 17 n. 11 porz AB, F. 33 n. 93 e F. 33 n. 693**, ricadono in zona E Agricola del P.R.G. del Comune di Piglio, in parte sono soggetti a tutela per il P.T.P.R. della Regione Lazio e in parte per il vincolo idrogeologico, pertanto non sono edificabili.

3- Valutazione dei beni

Ai fini della vendita dei beni si è ritenuto conveniente formare tre lotti raggruppando i cespiti fra di loro. Ciò è avvenuto tenendo conto, nel caso dei fabbricati, del loro utilizzo e dell'interdipendenza funzionale e, nel caso dei terreni della loro localizzazione e della loro destinazione agricola, nonché per questi ultimi del fatto che risulta conveniente una vendita in un unico lotto, al fine di economizzare i costi della procedura, rispetto al loro valore.

Per la valutazione dei beni si è tenuto conto delle loro caratteristiche e delle loro peculiarità.

Il compendio che costituisce il Lotto 1 è costituito da un appartamento in mediocri condizioni, con infiltrazioni dal tetto e macchie di umidità, con problemi statici al balcone, con modifiche interne eseguite senza titolo abilitativo, con altezza non regolamentare, con impianti da adeguare. Il fabbricato nel quale è collocato è in scarse condizioni. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, strutturale ed impiantistica, che deve interessare anche l'involucro edilizio. Il fabbricato necessita di un intervento di riqualificazione edilizia e strutturale.

Il compendio che costituisce il Lotto 2 è costituito da un locale ristorante in mediocri condizioni, con impianti da adeguare, con altezze non regolamentari, con un bagno esterno fatiscente e con una tettoia esterna di fatto abusiva. Esso è composto anche da un deposito rifinito al rustico non separato da un'altra unità e con un ingresso condiviso. Il fabbricato nel quale sono collocati è in scarse condizioni. La tettoia (n. 844), ha struttura in ferro, copertura in pannelli di lamiera ed è priva di tamponature; il sottostante deposito è al rustico e con altezza angusta. E' presente una servitù di scarico di un fosso di guardia stradale. Il terreno (n. 845) è incolto con vegetazione spontanea ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri beni.

Il compendio che costituisce il Lotto 3 è costituito da terreni agricoli in parte coltivati (F. 17 n. 11 porz. AA e AB), interclusi e gravati da servitù, e in parte (F. 33 n. 93 e n. 693) di difficile accesso, acclivi e ricoperti di vegetazione.

Per la stima ho tenuto conto della posizione, della esposizione, dell'accesso, della zona ove ricadono dal punto di vista urbanistico e di tutti quei fattori estrinseci ed intrinseci che possono concorrere alla stima. Si perviene alla valutazione degli immobili mediante il procedimento della stima diretta (metodo sintetico per comparazione di valori), a partire dai prezzi unitari che vengono individuati con le modalità appresso specificate e che vengono applicati alla superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale) dei fabbricati e alle superfici catastali dei terreni.

Per l'individuazione del prezzo unitario da applicarsi per la stima dell'appartamento e del complesso del ristorante, sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le

agenzie immobiliari che operano nella zona ove è ubicato il complesso. Dall'indagine è emerso che purtroppo non sono disponibili dati di riferimento utili per la zona ove ricadono i beni. Si è dovuto quindi ricorrere alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), prendendo in considerazione gli ultimi dati disponibili, che sono riferiti al primo semestre 2021.

Per abitazioni civili, in condizioni normali, la banca dati OMI in zona R3 del Comune di Piglio, ove ricade l'appartamento oggetto di stima, riporta prezzi che variano da 375 a 500 euro/m². Tali valori sono però riferibili a immobili in condizioni normali. Nel caso di specie abbiamo a che fare con un appartamento che presenta carenze (infiltrazioni dal tetto, macchie di umidità, balcone in cattive condizioni statiche, ecc.) e che è ricompreso in un fabbricato di vecchia concezione e costruzione, senza parcheggio, con qualità edilizia nel complesso obsoleta, per cui è necessario non solo assumere il valore minimo della quotazione ma lo stesso deve essere ulteriormente diminuito di circa il 10% per tenere conto delle carenze riscontrate. Ne consegue che per l'appartamento possiamo assumere un valore unitario di stima di 350 euro/m² per la piena proprietà, considerando anche l'incidenza della corte e delle parti comuni. Esso sarà applicato alla superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale) dell'appartamento che è pari a circa 41 m². Al valore di stima ottenuto sarà detratto il costo di 4.000 euro, determinato in precedenza, per la legittimazione delle modifiche interne.

Per il complesso con il ristorante nella banca dati (OMI) per la zona R3 non sono indicati valori per il settore terziario. Possiamo far riferimento però ai dati riferiti alla zona adiacente D2 del Comune di Piglio, ove sono disponibili dati per i negozi. I valori variano da 700 a 1.050 euro/m². Tali valori sono però riferibili a immobili in condizioni normali. Inoltre, essi sono riferiti ad una destinazione commerciale alla quale possiamo assimilare quella di ristorante. Nel caso di specie siamo in presenza di un complesso appartamento che presenta carenze (altezza non regolamentare, impianti da adeguare, qualità edilizia mediocre, servitù, dubbi sulla legittimità, ecc.) e che è ricompreso in un fabbricato di vecchia concezione e costruzione, senza parcheggio, con qualità edilizia nel complesso obsoleta, per cui è necessario non solo assumere il valore minimo della quotazione ma lo stesso deve essere ulteriormente diminuito di circa il 30% per tenere

conto delle carenze riscontrate. Ne consegue che per il complesso con il ristorante possiamo assumere un valore unitario di stima di 490 euro/m² per la piena proprietà, considerando anche l'incidenza della corte e delle parti comuni. Esso sarà applicato alla superficie commerciale lorda ragguagliata (superficie convenzionale) ottenuta da quella lorda applicando opportuni coefficienti mercantili, che tengono conto della destinazione alle superfici lorde che sono: ristorante circa 66 m², sottostante locale deposito circa 57 m², tettoia annessa al ristorante circa 85 m² e sottostante deposito 46 m². Per quanto attiene l'area mappale n. 845, essa ha una superficie catastale di 302 m², della quale si terrà conto nella determinazione della stima assumendo un valore unitario di 5,00 euro/m². Al valore di stima ottenuto saranno detratti i costi determinati in precedenza per gli aggiornamenti catastali, le demolizioni, i rispristini e le opere necessarie alla separazione del deposito dall'unità adiacente, che ammontano a complessivi 6.000 euro.

Per quanto riguarda i terreni, per l'individuazione del prezzo unitario da applicarsi per la stima, sono stati presi in considerazione i prezzi medi di mercato attualmente in uso, scaturiti da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari che operano nella zona ove sono ubicati i beni. Dall'indagine è emerso che terreni agricoli in Piglio, con caratteristiche simili, sono attualmente venduti ad un prezzo che varia da 0,5 a 5 euro/m². Maggiore dettaglio sulle quotazioni lo si può ricavare dalla banca dati "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per la provincia di Frosinone, ed. Exeo S.r.l. ove per il 2019 (ultimi dati disponibili), ove sono indicati prezzi per il Comune di Piglio che sono pari a 1,4-2,3 euro/m² per il vigneto (14.000-23.000 euro/ha), a 0,7-1,6 euro/m² per l'uliveto (7.000-16.000 euro/ha) e 0,21-0,8 euro/m² per il bosco misto (2.100-8.000 euro/ha). La banca dati in questione effettua rilevazioni specifiche sul territorio. Alle sue quotazioni vanno applicati dei coefficienti correttivi che devono tenere conto delle peculiarità dei terreni (giacitura, accesso, ubicazione, età del soprassuolo, ecc.). Nel caso di specie, si può ritenere che per il terreno F. 17 n. 11 porz. AA e AB, coltivato sia ad uliveto che a vigneto, intercluso, con accesso da altri fondi, gravato a sua volta da servitù di passaggio, considerata anche la giacitura, l'ubicazione e l'età delle piante, possiamo assumere come valore di riferimento 1,5 euro/m² per la piena proprietà. Invece, per il terreno F. 33 n. 93 e n. 693, che è ricoperto di vegetazione boschiva, visti l'accesso, la giacitura, l'ubicazione, i vincoli,

possiamo assumere come valore di riferimento 0,5 euro/m² per la piena proprietà. Tali valori saranno applicati alla superficie catastale che per il terreno F. 17 n. 11 porz. AA e AB è di 2.980 m² e per il terreno F. 33 n. 93 e n. 693 è pari a 3.630 m².

Si ha quindi la seguente stima:

• **Lotto 1**

- appartamento (F. 17 n. 72 sub. 7):	41 m ² x 350,00 euro/m ² =	14.350,00 euro
- a dedurre costi per legittimazioni:		- 4.000,00 euro
		<hr/>
	Totale:	10.350,00 euro

• **Lotto 2**

- ristorante (F. 17 n. 72 sub. 9):	66 m ² x 490,00 euro/m ² =	32.340,00 euro
- deposito (F. 17 n. 72 sub. 9):	0,2 x 57 m ² x 490,00 euro/m ² =	5.586,00 euro
- tettoia (F. 17 n. 844):	0,33 x 85 m ² x 490,00 euro/m ² =	13.744,50 euro
- deposito (F. 17 n. 844):	0,2 x 46 m ² x 490,00 euro/m ² =	4.508,00 euro
- terreno (F. 17 n. 845):	302 m ² x 5,00 euro/m ² =	1.510,00 euro
- a dedurre spese per agg. cat., demolizioni e ripristini:		- 6.000,00 euro
		<hr/>
	Totale:	51.688,50 euro
	E in c.t.:	51.700,00 euro

• **Lotto 3**

- terreno (F. 17 n. 11 per 1/2 prop.):	1/2 x 2.980 m ² x 1,50 euro/m ² =	2.235,00 euro
- terreno (F. 33 n. 93-693):	3.630 m ² x 0,50 euro/m ² =	1.815,00 euro
		<hr/>
	Totale:	4.050,00 euro

Pertanto **il valore di stima complessivo dei beni**, ammonta a **66.100,00 euro**.

3 - Formazione dei lotti per la vendita

Nella descrizione e nelle valutazioni che precedono, i beni immobili sono stati raggruppati in tre compendi costituenti altrettanti lotti. Si osserva che per i terreni che formano il Lotto 3, pur se due sono adiacenti ed uno è posto in una zona diversa, trattandosi di immobili di valore basso, al fine di una ottimizzazione dei costi della

procedura, si è ritenuto opportuno riunirli in un unico lotto.

In conclusione per la vendita dei beni immobiliari il sottoscritto suggerisce la formazione dei seguenti tre lotti:

- LOTTO 1 -

Per la piena proprietà di un appartamento sito in Piglio (FR), via Prenestina (via Cona), distinto in Catasto dei Fabbricati al **F. 17 n. 72 sub. 7**, via Cona snc, piano 1, categoria A/3, classe 3, 2,5 vani, superficie catastale 44 m², rendita 174,30 euro, con diritti sulla corte comune (F. 17 n. 358). L'appartamento è collocato al piano primo di una palazzina a tre elevazioni ed è costituito da due camere, un bagno, un disimpegno ed un balcone, con accesso attraverso una scala esterna ed un ingresso che sono comuni con il sub. 8 e che sono censiti con quest'ultimo. La palazzina, con struttura in muratura, di vecchia costruzione, è posta a ridosso di Via Prenestina ed è dotata di una corte (n. 358) cui si accede dalla pubblica via. L'appartamento è in mediocri condizioni; sono presenti infiltrazioni dal tetto e macchie di umidità. Il balcone è in cattive condizioni statiche. L'appartamento è stato oggetto di un intervento, in assenza di titolo abilitativo, con la realizzazione di un disimpegno, che deve essere legittimato. Le finiture sono di tipo civile, gli infissi in legno e metallo, gli impianti necessitano di adeguamenti. L'altezza interna non è regolamentare. Il fabbricato nel quale è collocato è in scarse condizioni, con facciate degradate e copertura da revisionare. L'appartamento necessita di un intervento di riqualificazione edilizia, strutturale ed impiantistica, che deve interessare anche l'involucro edilizio. Il fabbricato necessita di un intervento di riqualificazione edilizia e strutturale. L'appartamento confina con sub. 8, sottostante sub. 9 e distacco su corte comune n. 358, s.a..

- VALORE LOTTO 1 - euro 10.350,00

- LOTTO 2 -

Per la piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Piglio (FR), via Prenestina (via Cona), costituito da un locale ristorante distinto in Catasto dei Fabbricati al **F. 17 n. 72 sub. 9**, via Cona snc, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, 74 m², superficie catastale 89 m², rendita 1.123,60 euro, con diritti sulla corte comune (n. 358), da una tettoia per ristorazione con sottostante deposito distinta in Catasto dei Fabbricati al **F. 17 n. 844**,

via Cona snc, piano T-S1, categoria C/1, classe 6, 109 m², superficie catastale 103 m², rendita 2.246,12 euro, e da un terreno distinto in Catasto dei Terreni al **F. 17 n. 845**, uliveto, seminativo arborato, classe 1, are 03.02, R.D. 2,11 euro, R.A. 1,09 euro. Il locale ristorante è collocato in una palazzina a tre elevazioni, con struttura in muratura, di vecchia costruzione, che è posta a ridosso di Via Prenestina ed è dotata di una corte (n. 358) cui si accede dalla pubblica via. Il locale è costituito al piano terra da due sale ed una cucina, con un bagno esterno, posto nel sottoscala, non censito, e al piano sottostrada da un deposito con accesso dalla corte comune del fabbricato (n. 358) e attraverso il terreno n. 845. Il locale ristorante è in mediocri condizioni con finiture di tipo civile, gli infissi in legno e metallo, gli impianti necessitano di adeguamenti. L'altezza interna di alcuni ambienti non è regolamentare. Avanti all'ingresso del locale è presente una tettoia in legno lamellare abusiva da demolirsi che insiste sulla corte comune del fabbricato (n. 358). Il bagno esterno è fatiscente. Non è dato sapere se il locale è allacciato alla rete gas e alla pubblica fognatura. Il deposito, posto al piano sottostrada, è al rustico e non è separato fisicamente dal deposito facente parte del sub. 8, con il quale condivide uno degli ingressi. All'interno di esso sono stati realizzati dei divisori posticci in pannelli di legno truciolato da rimuoversi. Il fabbricato nel quale è collocato il locale è in scarse condizioni, con facciate degradate e copertura da revisionare. La tettoia (n. 845), cui si accede transitando sulla corte del fabbricato adiacente (n. 358), ha struttura in ferro, copertura in pannelli di lamiera ed è priva di tamponature. Al di sotto di essa, con accesso attraverso il mappale n. 358 e il n. 845, è presente un deposito al rustico, di altezza angusta e privo di infissi. All'interno della tettoia sbocca una tubazione di scarico del fosso di guardia stradale. Il terreno (n. 845) è incolto con vegetazione spontanea ed è gravato da servitù di passaggio per l'accesso al deposito al piano sottostrada di proprietà di terzi (F. 17 n. 72 sub. 8). Il locale ristorante confina con sovrastante sub. 7 e 8, corte comune n. 358, n. 845, s.a..

- VALORE LOTTO 2 - euro 51.700,00

- LOTTO 3 -

Complesso immobiliare costituito dal terreno, **per diritti pari a 1/2 della proprietà**, sito in Piglio (FR), distinto in Catasto dei Terreni al **F. 17 n. 11 porz. AA**, uliveto, classe 2, are 22.54, R.D. 11,64 euro, R.A. 5,24 euro, e al **F. 17 n. 11 porz AB**,

seminativo arborato, classe 2, are 07.26, R.D. 4,12 euro, R.A. 3.75 euro, e dal terreno, **per diritti pari a 1/1 della proprietà**, sito in Piglio (FR), distinto in Catasto dei Terreni al **F. 33 n. 93**, castagneto da frutto, classe U, are 10.80, R.D. 1,95 euro, R.A. 0,33 euro, e al **F. 33 n. 693**, seminativo arborato, classe 3, are 25.50, R.D. 10,54 euro, R.A. 10,54 euro. Il terreno F. 17 n. 11 porz. AA e AB è in parte coltivato a vigneto ed in parte ad uliveto. Esso non è recintato, non ha i confini ben materializzati a terra, è intercluso, con accesso di fatto attraverso altri fondi, non costituito come titolo, ed è gravato da servitù di passaggio in favore di altri fondi. Confina con mappali n. 354-482-467, s.a.. Il terreno F. 33 n. 93 e n. 693, di difficile accesso, è acclive, ricoperto di vegetazione, non recintato e con confini non materializzati a terra, con accesso attraverso uno stradello. Confina con stradello, mappali n. 90-94-95-98, s.a..

- VALORE LOTTO 3 - euro 4.050,00

4 – Osservazioni e particolarità

I dati metrici relativi alla consistenza dei fabbricati (superfici lorde) sono stati ricavati dalle planimetrie catastali, mentre quelli relativi alla consistenza dei terreni (superfici) sono stati assunti pari alle superfici catastali risultanti dalle visure. Pertanto, gli immobili sopra individuati, costituenti i Lotti 1, Lotto 2 e Lotto 3, sono da intendersi posti in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto.

Lo scrivente evidenzia la non corrispondenza delle planimetrie catastali dell'appartamento (F. 17 n. 72 sub. 7) e del ristorante (F. 17 n. 72 sub. 9) con lo stato dei luoghi, per cui devono essere aggiornate. Inoltre, è necessario legittimare le modifiche interne all'appartamento con una CILA in sanatoria e procedere con le demolizioni ed i ripristini per le parti abusive del complesso con il ristorante.

---000---

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli ed allega alla presente:

- Allegato 1: documentazione fotografica Lotto 1;
- Allegato 2: documentazione fotografica Lotto 2;
- Allegato 3: documentazione fotografica Lotto 3;
- Allegato 4: mappa catastale F. 17 n. 72-844-845 (Lotto 1 – Lotto 2);

Dott. Ing. Zirizzotti Massimo

Via Tommaso Landolfi n. 243

Tel. (0775) 290726

03100 Frosinone

- Allegato 5: elaborato planimetrico F. 17 n. 72 (Lotto 1 – Lotto 2);
- Allegato 6: pianta catastale F. 17 n. 72 sub. 7 (Lotto 1);
- Allegato 7: piante catastali F. 17 n. 72 sub. 9 e n. 844 (Lotto 2);
- Allegato 8: visure catastali;
- Allegato 9: certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- Allegato 10: documentazione urbanistica;

Frosinone 30/10/2021

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Massimo Zirizzotti