

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Premesso che:

➤ In data 06-02-2007, il CTU Geom. [REDACTED], depositava la consulenza di stima; dall'esame della stessa si evince che i beni facenti parte del compendio pignorato sono siti nel Comune di Latina, in Via F. Faggiana, gli stessi venivano suddivisi in SEI LOTTI di vendita, precisamente:

PRIMO LOTTO - Appartamento al piano 1°/S e piano terra, distinto in catasto fabbricati al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], Sub. [REDACTED] (con annessa cantina), vani 6,5, categoria A/2, il cui valore veniva determinato in complessivi € 219.300,00=.

SECONDO LOTTO - Appartamento al piano primo, distinto in catasto fabbricati al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], Sub. [REDACTED] vani 6, categoria A/2, il cui valore veniva determinato in complessivi € 180.900,00=.

TERZO LOTTO - Appartamento al piano secondo, distinto in catasto fabbricati al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], Sub. [REDACTED] vani 6,0, categoria A/2, il cui valore veniva determinato in complessivi € 151.030,60=.

QUARTO LOTTO - Locale al piano seminterrato, con corte annessa, adibito ad attività commerciale, distinto in catasto fabbricati al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], Sub. [REDACTED] e [REDACTED], consistenza di mq 302, categoria C/1, il cui valore veniva determinato in complessivi € 292.855,40=.

QUINTO LOTTO - Locale al piano seminterrato, adibito a ripostiglio, distinto in catasto fabbricati al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], Sub. [REDACTED], consistenza di mq 4, categoria C/2, il cui valore veniva determinato in complessivi € 1.200,00=.

SESTO LOTTO - Terreno con ubicato uno scavo a cielo aperto, caratterizzato dalla presenza di strutture di fondazione in c.a., distinto in catasto terreni al Foglio [REDACTED], Mappale [REDACTED], della superficie catastale di Ha 1.94.74, il cui valore veniva fissato in € 8,00/mq qualora il terreno fosse risultato pianeggiante e senza la presenza dello scavo e opere di fondazione. In merito al valore del terreno, il precedente CTU, formulava diverse ipotesi, precisamente:

- 1) Valore del terreno considerato libero e pianeggiante = € 155.792,00
- 2) Stima delle opere edilizie presenti sul terreno = € 130.000,00
- 3) Stima per il riempimento delle fonazioni presenti = € 54.250,00
- 4) Ipotesi di calcolo con terreno e fondazione nello stato attuale, nel caso venga concessa la proroga per

continuare la costruzione iniziata = € 285.792,00

5) Ipotesi di calcolo nel caso non venisse prorogata la concessione edilizia per la prosecuzione delle opere = € 101.542,00

➤ In data 15-04-2009 il Geom. ~~XXXXXXXXXX~~, depositava consulenza integrativa in merito ai chiarimenti richiesti dall'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ (rappresentante legale della Curatela del Fallimento n. 7/2000 - ~~XXXXXXXXXX~~). In merito alle obiezioni sollevate sulla valutazione del sesto Lotto, riportava i seguenti valori:

TERRENO AGRICOLO

(qualora il terreno fosse pianeggiante e senza la presenza dello scavo "lotto sesto")

Terreno agricolo senza scavo = € 155.792,00

Costo per il rinterro dello scavo = € 54.250,00

Valore netto di stima = € 101.542,00

TERRENO EDIFICABILE

(nel caso in cui fosse prorogato il permesso per il proseguo dei lavori)

Probabile valore di mercato del terreno edificabile = € 428.430,00.

➤ In data 05-07-2011, veniva depositata la CTU redatta dall'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~, in risposta ai chiarimenti richiesti dall'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ nell'udienza del 03-02-2010. Dalla stessa si evince che in merito alla valutazione del rinterro completo dello scavo in loco (punto 5 - pag. 5), veniva determinato un costo complessivo di Euro 157.500,00=. Per quanto riguarda invece la valutazione del terreno, l'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~, al punto 6) della consulenza, determina due valori di stima, precisamente:

1 Terreno considerato come agricolo, senza considerare i costi per il riempimento dello scavo = **Euro 194.740,00=;**

2 Terreno considerato come edificabile = **Euro 486.185,00=.**

Per quanto non interamente riportato nei punti precedenti, si rimanda integralmente alle CTU depositate negli atti della procedura e alle stime eseguite.

➤ In data 05-07-2011 il Curatore del Fallimento n. 7/200-"~~XXXXXXXXXX~~", depositava presso la Cancelleria Fallimentare una richiesta al Giudice Delegato avente il seguente tenore: "omissis.....A) Riguardo la pratica edilizia n. 185/04, di essere autorizzato ad esperire ogni ulteriore tentativo per ottenere il rinnovo della concessione edilizia al fine del completamento delle opere iniziate

dalla società in bonis, non escluso il ricorso ai poteri sostitutivi regionali ed al Tribunale Amministrativo Regionale ex art. 21 CPR 380/2001.....omissis.....B) Riguardo alla pratica catastale, di essere autorizzato al frazionamento, secondo lo schema allegato predisposto dall'ing. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, dell'area da destinare ad ingresso, parcheggi e spazi di manovra a servizio dell'esistente fabbricato, al fine di evitare problemi tra l'acquirente del terreno e quelli delle unità immobiliari costituenti l'edificio; inoltre, alla modifica dell'elaborato planimetrico del ~~Com. XXXXXXXXX~~ afflitto da errata attribuzione delle pertinenze alle unità immobiliari del fabbricato.....omissis".

➤ **Con ordinanza del 06-07-2011 il G.D. autorizzava quanto richiesto dal Curatore** (Allegato n. 1).

➤ Con nota dell'11-07-2012 (indirizzata al CTU arch. ~~XXXXXXXXXX~~), il notaio delegato ~~XXXXXXXXXX~~, nelle conclusioni riporta: "omissis.....La invito quindi, all'esito delle verifiche di cui sopra, a voler valutare la possibilità e/o opportunità, anche in termini di tempi burocratici e costi, di procedere alla vendita:

- 1) in singoli lotti, così come in precedenza disposto;
- 2) in un unico lotto di tutti gli immobili oggetto di esecuzione;
- 3) delle singole unità immobiliari con la rispettiva annessa quota-parte dell'intero terreno scoperto.....omissis".

➤ Con nota del 10-09-2012, l'Arch. ~~XXXXXXXXXX~~ rispondeva ai chiarimenti richiesti dal notaio delegato, in merito agli atti d'obbligo evidenziava: "omissis..... l'annullamento degli atti d'obbligo da parte del Comune di Latina, troverebbe parere favorevole solo previo ripristino dello stato dei luoghi alle condizioni antecedenti l'inizio dei lavori.....omissis"; inoltre in merito alla vendita dei beni così riferiva: "omissis.....Pertanto in considerazione dei tempi e dei costi per l'annullamento degli atti d'obbligo, ad oggi la soluzione più opportuna, a parere dello scrivente, è quella di procedere alla vendita delle singole unità immobiliari con la rispettiva quota parte di terreno.....omissis".

➤ Con relazione del 24-09-2012 il notaio delegato (~~XXXXXXXXXX~~), nelle conclusioni riportava: "omissis.....chiede che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, preso atto che la vendita in singoli lotti così come in precedenza disposto costituirebbe violazione degli atti d'obbligo esistenti con tutte le conseguenze di

legge, voglia disporre in merito alla continuazione della procedura esecutiva, ed in particolare alla vendita:

- 1) in un unico lotto di tutti gli immobili oggetto di esecuzione, con valore da determinarsi sommando i valori di perizia già indicati dal C.T.U.;
- 2) oppure delle singole unità immobiliari con la rispettiva annessa quota-parte dell'intero terreno scoperto, da determinarsi con tabelle millesimali a cura del C.T.U. nominato.....omissis".

➤ All'udienza del 02-10-2013, l'Ill.mo G.E. nominava il sottoscritto quale CTU, per rispondere al seguente quesito: "omissis.....Il G.E. affida quindi al CTU incarico di depositare perizia a chiarimenti in merito alle osservazioni contenute nelle relazioni del delegato in atti 11/7/2012 e 24/9/2012.....omissis".

Tutto ciò premesso

si riferisce che per rispondere a quanto richiesto è stato necessario, prima di tutto procedere ad un attento studio della documentazione in atti, eseguendo successivamente verifiche preliminari, sopralluoghi e indagini peritali presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, della CC.RR.II. di Latina, del Comune di Latina settore Urbanistica e Ufficio Condono Edilizio, nonché accessi in loco. A seguito delle indagini peritali si riferisce in merito alla situazione attuale riscontrata in riferimento ai beni oggetto di pignoramento.

A) SOPRALLUOGHI

In data 28-11-2013 il sottoscritto, unitamente all'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ (Curatore del Fallimento n. 7/2000 - ~~XXXXXXXXXX~~), eseguiva il concordato sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Latina, Via F. Faggiana n. 788; durante l'accesso venivano visitati i luoghi ed eseguito il rilievo fotografico degli stessi. Successivamente, in data 17-01-2014 veniva eseguito altro sopralluogo. Attualmente i beni sono risultati così costituiti:

- Fabbricato - a tre piani f.t., costituito da tre appartamenti per civile abitazione, nonché da un piano interrato adibito a locale artigianale, accatastato con categoria C/3 (Laboratorio per arti e mestieri) con annessa area di pertinenza.

Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Latina al Foglio ~~201~~, Particella ~~58~~, Sub. ~~XXXXXXXXXX~~, per una superficie catastale di circa are 19.78 (coperto +

scoperto), avente accesso da Via F. Faggiana n. 788, tramite un cancello carrabile e pedonale che immette in un piazzale antistante al fabbricato (identificato catastalmente al Foglio ~~201~~, Part. ~~201~~ Sub. ~~201~~ come Bene Comune non Censibile ai Sub. ~~201/202/203~~). Durante i sopralluoghi si riscontrava che l'appartamento sito al piano terra era occupato dagli attuali affittuari, gli altri immobili risultavano liberi.

- Appezzamento di terreno, censito al catasto terreni del comune di Latina al Foglio ~~201~~, Particella ~~201~~, avente superficie catastale di circa Ha 1.84.82, sul quale è presente uno scavo a cielo aperto e parti di strutture di fondazione in c.a. (il tutto come meglio descritto nella precedente CTU depositata in atti, alla quale integralmente si rimanda).

L'attuale identificazione catastale dei beni è scaturita dalla presentazione di Tipo Mappale del 03-11-2011 n. 280578.

B) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI LATINA

Dalle visure eseguite presso il competente ufficio è emerso che i beni oggetto di esecuzione sono siti nel comune censuario di Latina, Via Franco Faggiana; gli stessi risultano attualmente così allibrati (Allegati n. 2):

- 1) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Part. ~~201~~, Sub. ~~201~~ - **Bene Comune Non Censibile ai Sub. ~~201/202/203~~**, piano T. (Centrale Termica).
- 2) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Part. ~~201~~, Sub. ~~201~~, Cat. A/2, Cons. 6,5 vani, Piano 1° (Abitazione di tipo civile).
- 3) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Part. ~~201~~, Sub. ~~201~~, Cat. A/2, Cons. 6,0 vani, Piano 2° (Abitazione di tipo civile).
- 4) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Part. ~~201~~, Sub. ~~201~~ (ex Sub. ~~201~~ graffati), Cat. A/2, Cons. 6,5 vani, Piano 1°S-T. (Abitazione di tipo civile).
- 5) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Part. ~~201~~, Sub. ~~201~~ (ex Sub. ~~201~~ graffati), Cat. C/3, Cons. 302 mq., Piano 1°S, (Laboratorio per arti e mestieri).
- 6) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Particella ~~201~~, Sub. ~~201~~ (Ripostiglio, ex Sub. 3), Cons. mq. 4, Piano 1°S - **Bene Comune non Censibile ai Sub. ~~201/202/203~~**.
- 7) Catasto Fabbricati - Foglio ~~201~~, Particella ~~201~~, Sub. ~~201~~ (Corte) Piano Terra, **Bene Comune non Censibile ai Sub. ~~201/202/203~~**.
- 8) Catasto Terreni - Foglio ~~201~~, Particella ~~201~~, Seminativo, Superficie Ha 1.84.82.

INTESTATI

~~201/202/203~~ SRL, sede Terracina - Proprietà.

ORIGINALE

NOTE - I beni di cui sopra hanno assunto l'attuale identificazione catastale a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 03-11-2011 n. 280578, per Variazione del 21-12-2011 n. 43091 (Ampl. Fus. e Cambio Dest. D'Uso) e Variazione del 23-12-2011 n. 43267 (esatta rappresentazione grafica), come redatto dall'Ing. De Simone n. q. di C.T.U. del Tribunale di Latina, autorizzato dal G.D. dott. Amatore su richiesta del Curatore del Fallimento n. 7/2000 - ~~SARIN S.R.L.~~ (Allegato n. 1).

C) VISURE PRESSO L'UFFICIO TECNICO-URBANISTICO DI LATINA

In data 05-12-2013, il sottoscritto depositava presso il competente ufficio del comune di Latina, apposita istanza al fine di esaminare il fascicolo edilizio relativo alla costruzione dei manufatti insistenti sul lotto oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo edilizio è stata estratta copia dei titoli autorizzativi regolarmente rilasciati dal Comune di Latina in merito all'edificazione dei beni di seguito riportati (Allegati n. 3).

- Autorizzazione Edilizia n. 23928 del 22-11-1973, rilasciata alla ~~SARIN S.R.L.~~ per realizzare un "Capannone Artigianale ricadente in Zona H - Rurale di PRG".
- Concessione Edilizia n. 57 del 05-04-1978, in Variante all'autorizzazione edilizia n. 23928/73, per la costruzione di un capannone artigianale da adibire ad attività di riparazione ed assistenza meccanica di autoveicoli con annessa abitazione.
- Concessione Edilizia n. 69 del 02-04-1982, in variante alla C.E. n. 57/78.
- In data 28-03-1978, Reg. Part. n. 4113 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina, l'Atto d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Latina, in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Ermanno Fiore in data 17-03-1978, Rep. n. n. 122998, mediante il quale la Società ~~SARIN S.R.L.~~ si obbligava a vincolare permanentemente il terreno a servizio dell'erigendo capannone artigianale, nonché a destinare i locali del capannone come indicato negli elaborati di progetto approvato. Nell'atto si riporta: "omissis.....dichiara inoltre che il terreno in parola non è stato precedentemente asservito ad altre costruzioni; che l'atto di vincolo è irrevocabile senza il consenso espresso del Comune di Latina, e che il terreno vincolato non è trasferibile, né frazionabile, né alienabile disgiuntamente dalla costruzione stessa.....omissis" (Allegato in atti).
- In data 10-03-1982, Reg. Part. n. 3055, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina, l'Atto d'Obbligo Edilizio a favore del Comune di Latina, in

virtù di scrittura privata con firme autenticate dal Notaio Andrea Nicotra in data 03-03-1982, Rep. n. 14732, registrato a Latina l'08-03-1982, al n. 575, subordinato al rilascio della concessione, mediante il quale la società ~~XXXXXXXXXX~~, si obbligava a vincolare la destinazione del costruendo immobile all'uso indicato negli elaborati di progetto, nonché: "omissis.....a non revocare il presente atto senza il consenso espresso del Comune di Latina, intendendosi il presente vincolo permanente; a non frazionare, né alienare il terreno asservito disgiuntamente dalla costruzione.....omissis" (Allegato in atti).

- Concessione Edilizia n. 217 del 19-06-1991, rilasciata alla società ~~XXXXXXXXXX~~ SRL, avente ad oggetto: "omissis.....completamento e variante di un edificio artigianale e piccola palazzina residenziale in SS. 148 ai sensi della deliberazione consiliare n. 127 del 20-3-90, già autorizzato con conc. n. 69 del 2-4-82, e Lic. Edil. n. 23928/73.....omissis".

Successivamente vennero intraprese diverse iniziative tese ad acquisire il necessario titolo abilitativo per poter proseguire i lavori autorizzati con C.E. n. 217/91 che, nel frattempo era decaduta, a causa del protrarsi dei tempi stabiliti per l'esecuzione dei lavori.

Sommariamente si riportano le seguenti richieste come riscontrate nel fascicolo edilizio (Allegati n. 4):

- In data 11-08-1993, prot. n. 37091, la Soc. ~~XXXXXXXXXX~~ chiedeva l'approvazione della Variante in corso d'opera alla C.E. n. 217/91 a seguito dell'adeguamento dei calcoli strutturali. Nel merito il Comune di Latina, con nota del 05-07-1994, prot. n. 48640 e 735/93, esprimeva il proprio diniego: "omissis.....il progetto presentato contrasta con quanto stabilito dalla deliberazione C.C. n. 127/90.....omissis".
- In data 12-06-1995, prot. n. 50282, il Sig. Goffredo Mosillo (amministratore unico della Soc. ~~XXXXXXXXXX~~), chiedeva al comune di Latina la proroga della C.E. n. 217/91 per motivazioni economiche.
- In data 31-03-2000, l'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ (Curatore del Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~) presentava istanza per ottenere il rinnovo della C.E. n. 217/91.
- Con determinazione dirigenziale del 30-10-2000, prot. n. 93811 veniva dichiarata l'improcedibilità della richiesta di cui sopra e il non accoglimento di rinnovo della C.E. n. 217/91.

- In data 08-07-2004, prot. n. 185, il Curatore del Fallimento, presentava istanza intesa ad ottenere il rinnovo della C.E. n. 217/91, allegando alla richiesta, una serie di documenti tra i quali nuovi elaborati grafici.
- In data 03-03-2005, Prot. n. 22257, il Curatore Fallimentare, con nota indirizzata al Comune di Latina-Sezione Edilizia Privata, avente ad oggetto: "*omissis..... Rinnovo della concessione edilizia n° 217/1991, Pratica n° 185/04.....omissis*", sollecitava il rinnovo della C.E. N° 217/91.
- Al momento in cui sono state eseguite le visure del fascicolo edilizio intestato alla società "~~XXXXXXXXXX~~", non sono stati riscontrati elementi oggetti nuovi che abbiano modificato la situazione edilizio-urbanistica degli immobili come in precedenza riportata.

D) VISURE PRESSO L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO DI LATINA

In data 06-12-2013, il sottoscritto depositava presso il competente ufficio del comune di Latina, apposita istanza al fine di visionare le richieste di condono edilizio presentate dalla società "~~XXXXXXXXXX~~ srl" in riferimento ai beni oggetto di pignoramento. In merito si riporta quanto segue:

- In data 01-04-1995, prot. n. 30847, il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (amministratore unico della Soc. ~~XXXXXXXXXX~~), presentava al Comune di Latina – Ufficio Condono Edilizio, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 e L. 724/94, per aver realizzato senza il prescritto titolo abilitativo una superficie di circa mq. 313,39 adibita ad attività artigianale, **acquisita con il n. A/3864.**
- In data 01-04-1995, prot. n. 30845, il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (amministratore unico della Soc. ~~XXXXXXXXXX~~), presentava al Comune di Latina – Ufficio Condono Edilizio, istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/85 e L. 724/94, per aver realizzato senza il prescritto titolo abilitativo, superfici eccedenti, nonché altra unità residenziale al piano sottotetto della palazzina adibita ad abitazione, il tutto per una superficie dichiarata di mq. 67,30, **acquisita con il n. A/3865.**
- In data 09-05-2001, prot. n. 48203, il Comune di Latina – Servizio Condono Edilizio, comunicava all'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ (Curatore del fallimento ~~XXXXXXXXXX~~), la determinazione delle somme definitive dovute per oblazione ed oneri concessori; la richiesta di documentazione integrativa e dei pagamenti per procedere alla definizione delle pratiche di Condono Edilizio.

E) RISPOSTE AI QUESITI

- vista la documentazione in atti e quanto in precedenza descritto;
- visto quanto riportato nelle precedenti CTU;
- preso atto del Tipo Mappale n. 280578 del 03-11-2011 redatto dall'Ing. ~~...~~ ~~...~~ (n.q. di C.T.U. del Tribunale di Latina), come autorizzato dal G.D. con Ordinanza del 06-07-2011 su richiesta del Curatore del fallimento ~~...~~ (Allegato n. 1), che ha determinato una diversa consistenza catastale dei beni per frazionamento, ampliamento, fusione e cambio della destinazione d'uso nonché per esatta rappresentazione grafica;
- visti i valori dei singoli beni come già riportati nelle precedenti CTU;
- Considerato che le richieste avanzate dal notaio delegato con nota dell'11-07-2012 sono state evase dal precedente CTU, Arch. ~~...~~ con nota di risposta del 10-09-2012;
- visto quanto evidenziato dal Notaio delegato nella relazione del 24-09-2012: *"omissis.....preso atto che la vendita in singoli lotti così come in precedenza disposto costituirebbe violazione degli atti d'obbligo esistenti con tutte le conseguenze di legge.....omissis"*;
- preso atto delle richieste di cui ai punti 1) e 2) della relazione notarile e delle precisazioni fornite allo scrivente da un delegato del ~~Notaio Macchia~~ a seguito del colloquio del 07-01-2014 presso lo studio di quest'ultimo; lo scrivente, salvo ogni altra diversa disposizione da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, ritiene di riferire quanto segue.

A) VENDITA IN LOTTO UNICO

Per quanto riguarda il punto 1) della relazione notarile, in cui si evidenzia la possibilità della vendita dei beni in Unico Lotto il cui valore complessivo potrà scaturire dalla sommatoria dei valori di perizia già indicati dai precedenti CTU; lo scrivente ritiene corretto determinare quanto richiesto, tenendo conto anche delle variazioni catastali intervenute a seguito della presentazione del T.M. n. 280578/2011, come autorizzato dal G.D. al fallimento.

Pertanto si determina il valore complessivo del LOTTO UNICO, dato come sommatoria del valore dei singoli beni già in precedenza determinati, nell'attuale consistenza catastale riscontrata.

→ Appartamento per civile abitazione che si sviluppa al piano terra e piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del comune di Latina al Foglio ~~202~~, Particella ~~502~~, Sub. ~~12~~ (ex Sub. ~~402~~ graffati), Cat. A/2, Cons. 6,5 vani, Piano 1°/S - T., al quale risulterebbe annessa un'area esterna di pertinenza (vedasi elaborato planimetrico del T.M. n. 280578/11 - Allegato n. 2).

Valore determinato = € (219.300,00 - 21.600,00) = € **197.700,00=**,
(decurtato del valore della terrazza di copertura del locale oggetto di sanatoria edilizia pari ad € 21.600,00, come da precedente consulenza).

Nella precedente CTU tale bene era indicato come **PRIMO LOTTO**.

→ Appartamento per civile abitazione al piano primo, censito al Catasto Fabbricati del comune di Latina al Foglio ~~202~~, Part. ~~502~~, Sub. ~~8~~, Cat. A/2, Cons. 6,5 vani, P.1° - Valore determinato = € **180.900,00=**.

Nella precedente CTU tale bene era indicato come **SECONDO LOTTO**.

→ Appartamento per civile abitazione al piano secondo (sottotetto), censito al Catasto Fabbricati del comune di Latina al Foglio ~~202~~, Part. ~~502~~, Sub. ~~7~~, Cat. A/2, Cons. 6,0 vani, P. 2° - Valore determinato = € **151.030,60=**.

Nella precedente CTU tale bene era indicato come **TERZO LOTTO**.

→ Locale artigianale (nella precedente CTU era indicato come locale adibito ad attività commerciale), sito al piano 1° sottostrada, censito al Catasto Fabbricati del comune di Latina al Foglio ~~202~~, Part. ~~502~~, Sub. ~~10~~ (ex Sub. ~~202~~ graffati), Cat. C/3, Cons. 302 mq., comprese le aree di pertinenza, i percorsi esterni e le scale, come riportati nell'elaborato planimetrico (T.M. n. 280578/11).

- Valore determinato = € **292.855,40=**.

Nella precedente CTU tale bene era indicato come **QUARTO LOTTO**.

→ Per quanto riguarda il Locale ripostiglio, attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio ~~202~~, Particella ~~502~~, Sub. ~~15~~ (ex Sub. 3), consistenza catastale di mq. 4, valutato nella precedente CTU in € 1.200,00= ed indicato come **QUINTO LOTTO**, si evidenzia che a seguito del già richiamato T.M. n. 280578/2011, l'immobile è divenuto un **Bene Comune non Censibile ai Sub. ~~602~~** per cui, salvo diversa disposizione del G.E., lo scrivente ritiene di escluderlo dalla presente valutazione.

→ Terreno con scavo a cielo aperto con la presenza di strutture di fondazione in

c.a., attualmente censito al catasto terreni al Foglio ~~202~~, Particella ~~322~~, di superficie catastale complessiva di Ha 1.84.82.

Nella precedente CTU tale bene era indicato come **SESTO LOTTO**.

Per quanto riguarda la sua valutazione, si evidenzia che le precedenti CTU hanno fornito valori diversi, proponendo varie ipotesi di stima a seconda della vocazione agricola e/o edificatoria del bene, riferita alla intrapresa e non conclusa, attività edilizia per la costruzione del capannone artigianale.

Invero si evidenzia che le diverse ipotesi proposte, non hanno comportato la determinazione di un valore univoco di stima al quale fare riferimento. In ragione di ciò, per rispondere esaurientemente a quanto richiesto, si ritiene corretto, in questa sede, fare riferimento ai valori riportati nella consulenza a chiarimenti (depositata in data 05-07-2011, pag. 5 e 6 della CTU), nella quale si sono determinati due distinti valori di mercato a seconda della vocazione agricola e/o edificabile del terreno, precisamente il CTU riporta:

- 1 Terreno considerato come agricolo (senza considerare i costi per il riempimento dello scavo) - Valore stimato = **Euro 194.740,00=.**
- 2 Terreno considerato come edificabile - Valore stimato = **Euro 486.185,00=.**

Conseguentemente alla differenziazione dei valori di cui sopra, si ritiene corretto proporre due ipotesi valutative del LOTTO UNICO che tengano conto dei differenti valori del precedente CTU. Pertanto, salvo diversa disposizione da parte dell'III.mo G.E., si riporta quanto segue:

1a) VALORE LOTTO UNICO - TERRENO CONSIDERATO AGRICOLO

Scaturito dalla sommatoria dei valori dei singoli beni considerando il terreno agricolo: $V_c = € (197.700,00 + 180.900,00 + 151.030,60 + 292.855,40 + 194.740,00) =$ **€ 1.017.226,00** (Unmilione dicisettemiladuecentoventisei/00).

2a) VALORE LOTTO UNICO - TERRENO CONSIDERATO EDIFICABILE X

Scaturito dalla sommatoria dei valori dei singoli beni considerando il terreno a vocazione edificatoria: $V_c = € (197.700,00 + 180.900,00 + 151.030,60 + 292.855,40 + 486.185,00) =$ **€ 1.308.671,00** (Unmilione trecento ottomilaseicentoseventantuno/00).

(Per quanto non completamente su riportato, si rimanda integralmente ai valori dei beni riportati nelle precedenti CTU in atti).

B) VENDITA DEI BENI IN SINGOLI LOTTI CON QUOTA-PARTE DEL TERRENO

Per quanto riguarda la richiesta avanza al punto 2) della relazione notarile del 24-09-2012, in cui si evidenzia la possibilità di vendita dei beni in singole unità immobiliari, con la rispettiva quota-parte dell'intero terreno scoperto da determinarsi con tabelle millesimali, si riferisce che per rispondere a quanto richiesto è stato necessario determinare i corrispondenti Valori Millesimali di Proprietà Generale dei singoli Lotti di vendita (Allegati n. 6), di seguito riportati:

- LOTTO n. 1 - App.to - Foglio 201 , Part. 502 , Sub. 12	= Mill.mi	265,87
- LOTTO n. 2 - App.to - Foglio 201 , Part. 502 , Sub. 6	= Mill.mi	197,91
- LOTTO n. 3 - App.to - Foglio 201 , Part. 502 , Sub. 7	= Mill.mi	145,84
- LOTTO n. 4 - Locale artig. - Foglio 201 , Part. 502 , Sub. 13	= Mill.mi	390,38
- TOTALE MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE	= Mill.mi	<u>1.000,00</u>

- Applicando i rispettivi valori millesimali alla superficie complessiva del terreno (compresa l'attuale corte al fabbricato costituita con T.M. n. 280578/11), si potrà determinare la corrispondente quota-parte superficaria di terreno da assegnare ai singoli Lotti di vendita. Per cui si ha:

- LOTTO n. 1 - (Mill.mi 265,87 x Mq. 19.474) /1.000	= Mq	5.177,55
- LOTTO n. 2 - (Mill.mi 197,91 x Mq. 19.474) /1.000	= Mq	3.854,10
- LOTTO n. 3 - (Mill.mi 145,84 x Mq. 19.474) /1.000	= Mq	2.840,09
- LOTTO n. 4 - (Mill.mi 390,38 x Mq. 19.474) /1.000	= Mq	<u>7.602,26</u>
- TOTALE SUPERFICIE DEL TERRENO	= Mq	<u>19.474,00</u>

- Per quanto riguarda il corrispondente valore della quota-parte di terreno da assegnare ai singoli Lotti, così come già evidenziato nelle valutazioni del Lotto Unico, si ritiene corretto, anche in questo caso, proporre due diverse valutazioni che tengano conto dei diversi valori a seconda della vocazione agricola e/o edificatoria del terreno (vedasi CTU depositata il 05-07-2011). Si riporta:

VALORE QUOTA-PARTE MILLESIMALE - TERRENO CONSIDERATO AGRICOLO

Valore del terreno agricolo, determinato dal precedente CTU in Euro 194.740,00 (senza gli eventuali costi per il riempimento dello scavo). Per cui si ha:

- LOTTO n. 1 - (Mill.mi 265,87 x € 194.740,00) /1.000	= €	51.775,52
- LOTTO n. 2 - (Mill.mi 197,91 x € 194.740,00) /1.000	= €	38.541,00

- LOTTO n. 3 - (Mill.mi 145,84 x € 194.740,00) /1.000	= €	28.400,88
- LOTTO n. 4 - (Mill.mi 390,38 x € 194.740,00) /1.000	= €	<u>76.022,60</u>
- TOTALE VALORE DELLA QUOTA-PARTE DI TERRENO	= €	<u>194.740,00</u>

VALORE QUOTA-PARTE MILLESIMALE - TERRENO CONSIDERATO EDIFICABILE

Valore del terreno edificabile determinato dal precedente CTU in Euro 486.185,00

- LOTTO n. 1 - (Mill.mi 265,87 x € 486.185,00) /1.000	= €	129.262,01
- LOTTO n. 2 - (Mill.mi 197,91 x € 486.185,00) /1.000	= €	96.220,87
- LOTTO n. 3 - (Mill.mi 145,84 x € 486.185,00) /1.000	= €	70.905,22
- LOTTO n. 4 - (Mill.mi 390,38 x € 486.185,00) /1.000	= €	<u>189.796,90</u>
- TOTALE VALORE DELLA QUOTA-PARTE DI TERRENO	= €	<u>486.185,00</u>

- I valori relativi alla quota-parte del terreno (come sopra determinati) a parere dello scrivente, andranno sommati ai corrispondenti valori dei singoli Lotti di vendita (come determinati dai precedenti CTU).

Anche in questo, in virtù di quanto già evidenziato, si è ritenuto corretto proporre due distinte valutazioni. Per cui, seguendo lo stesso criterio già adottato si ha:

1b) VALORE DEI BENI E DELLA QUOTA DI TERRENO CONSIDERATO AGRICOLO

- LOTTO n. 1 = € (197.700,00 + 51.775,52)	= €	249.475,52
- LOTTO n. 2 = € (180.900,00 + 38.541,00)	= €	219.441,00
- LOTTO n. 3 = € (151.030,60 + 28.400,88)	= €	179.431,48
- LOTTO n. 4 = € (292.855,40 + 76.022,60)	= €	<u>368.878,00</u>
- VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO	= €	<u>1.017.226,00</u>

2b) VALORE DEI BENI E DELLA QUOTA DI TERRENO CONSIDERATO EDIFICABILE

- LOTTO n. 1 = € (197.700,00 + 129.262,01)	= €	326.962,01
- LOTTO n. 2 = € (180.900,00 + 96.220,87)	= €	277.120,87
- LOTTO n. 3 = € (151.030,60 + 70.905,22)	= €	221.935,82
- LOTTO n. 4 = € (292.855,40 + 189.796,90)	= €	<u>482.652,30</u>
- VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO	= €	<u>1.308.671,00</u>

Quanto sopra argomentato è scaturito da valutazioni oggettive in riferimento alle richieste formulate, tenuto conto delle stime e dei valori dei beni come riportati nelle precedenti CTU.

Tanto il sottoscritto ha ritenuto utile relazionare al fine di assolvere l'incarico conferitogli, il tutto salvo altra eventuale documentazione non a conoscenza del C.T.U. e non riportata negli atti della procedura.

Lo scrivente rimane a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti in merito.

Latina li 28/1/2014

Allegati

- Verbale di sopralluogo dell'08-07-2013.
- 1) Autorizzazione del 06-07-2011, da parte del G.D. al fine di eseguire le richieste presentate dal Curatore del Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~.
- 2) Stralcio di mappa catastale - Elaborato planimetrico - Copia del Tipo Mappale n. 280578 del 03-11-2011 - Planimetrie catastali - Visure catastali per soggetto e storiche per immobili.
- 3) Copia Autorizzazione Edilizia n. 23928 del 22-11-1973 - Copia Concessione Edilizia in variante n. 57 del 05-04-1978 - Copia Concessione Edilizia in Variante n. 69 del 02-04-1982 - Copia Concessione Edilizia n. 217 del 19-06-1991, rilasciata alla società ~~XXXXXXXXXX~~.
- 4) Richiesta approvazione variante alla C.E. n. 217/91 del 11-08-1993, prot. n. 37091, e parere contrario del comune di Latina del 05-07-1994 prot. n. 48640 - Istanza del 12-06-1995 prot. n. 50282 - Istanza del 31-03-2000, prot. 33594, presentata dal Curatore del Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~, per ottenere il rinnovo della C.E. n. 217/91 - Determinazione dirigenziale del 30-10-2000, prot. n. 93811 inerente il non accoglimento della richiesta di rinnovo della C.E. n. 217/91 - Istanza del 08-07-2004 Prot. 185 presentata dal Curatore del Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~ intesa ad ottenere il rinnovo della C.E. n. 217/91.
- 5) Copia istanza di condono edilizio del 01-04-1995, prot. n. 30847, n. pratica A/3684 - Copia istanza di condono edilizio del 01-04-1995, prot. n. 30845, n. pratica A/3685 - Copia comunicazione del 09-05-2001, prot. 48203 da parte del comune di Latina al Curatore del Fallimento ~~XXXXXXXXXX~~ inerente la determinazione definitiva delle somme ancora da versare per il completamento delle pratiche di sanatoria edilizia.
- 6) Tabelle per il calcolo della superficie virtuale - Tabella dei valori millesimali dei singoli Lotti.
- 7) Rilievo fotografico.

Il C.T.U.
Dott. Arch. Pietro Sorrentino

