

PERIZIA DI STIMA

PROCEDIMENTO FALLIMENTARE DELLA SOCIETÀ "xxx"

Aggiornamento valori immobile – foglio 39 part. 9 sub. 106



GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA PETTERUTI

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. ANTONELLO BRIGHINDI

PERITO STIMATORE ING. PAOLA SCARPONI



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Paola Scarponi, con studio in Frosinone, via Licinio Refice 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone con il n° 2013, è stata nominata perito stimatore nel procedimento fallimentare della società "xxx", G.D. Dr. Andrea Petteruti, Curatore Dott. Antonello Brighindi, con l'incarico di redigere il presente documento di aggiornamento della perizia di stima della consistenza immobiliare di proprietà della Società fallita.

La nuova valutazione verrà eseguita al fine di rivedere il valore degli immobili in considerazione della crisi economica e del particolare momento del settore immobiliare. In particolare in questi ultimi tempi il mercato sta attraversando una fase di stallo, con riduzione dei valori di mercato, anche a seguito di un aumento consistente dell'offerta e un notevole calo della domanda.

Per tali motivi è stato ritenuto opportuno eseguire, una nuova valutazione, anche in base alle problematiche sorte dopo gli eventi sismici che hanno colpito il Centro Italia nel 2016, scaturiti nell'Ordinanza n. 304 del Comune di Fermo, di revoca dell'agibilità.

OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile sottoposto a valutazione ricade all'interno del complesso industriale *ex Omsa* sito nel Comune di Fermo, strada Provinciale 239, nel quartiere Campiglione, e precisamente:

- locale produttivo, distinto al N.C.E.U. nel **Foglio 39, part. 9 sub. 106**, posto al piano terra, di consistenza pari a circa mq. 1.900,00, attualmente locato ed utilizzato come deposito e stoccaggio materie plastiche.

La zona, raggiungibile dall'autostrada A14 – Adriatica (uscita Fermo/Porto san Giorgio), è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti industriali e dista circa 13 km dal centro della città di Fermo.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente perizia è aggiornare il valore di mercato del complesso immobiliare, precedentemente determinato nella relazione depositata il 5 ottobre 2020, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione fallimentare, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

PROVENIENZA

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria di Frosinone.

- Trascrizione del 12/09/1990, R. P. 4247 Atto tra vivi - Compravendita.

Unità negoziali: Comune di Fermo – *F. 39 part. 9 sub. 22, sub. 23 e sub. 24.*



A favore xxx contro xxx

Note: I piazzali e le strade, la centrale termica, (...) rete fognante e relativi pozzetti di ispezioni, sono condominiali alle unità in oggetto, in base al regolamento di condominio (verbale allegato rogito notaio Ciuccarelli del 18.5.87 reg.to a Fermo il 1.6.76 al n. 1716 .

- Trascrizione del 12/05/1995, R. P. 2225, R.G. 2962. Atto tra vivi - Compravendita.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 23 e sub. 24.

A favore xxx., contro xxx

- Trascrizione del 27/02/1996, R. P. 983, R.G. 1305. Atto tra vivi - Compravendita.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 23, sub. 24 e sub. 106.

A favore xxx, contro xxx;

- Trascrizione del 06/07/1998, R. P. 2843, R.G. 4036. Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale (da xxx.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 23, sub. 24 e sub. 106.

A favore xxx contro xxx

- Trascrizione del 11/12/2009, R. P. 6318, R.G. 10560. Atto tra vivi – Locazione ultranovennale

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 lastrico solare.

A favore xxx, contro xxx e altri;

N.B. il “Condominio Consorzio Calzaturiero Marchigiano” concede in locazione il diritto di godimento del tetto costituente copertura del condominio per l’installazione di pannelli solari.

- Annotazione del 18/01/2011 – Avveramento di condizione

- Annotazione del 21/05/2012 – Risoluzione parziale

- Trascrizione del 14/12/2009, R. P. 6335, R.G. 10611. Atto tra vivi – Permuta.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 177 e part. 9 sub. 172.

A favore e contro xxx. e altri;

- Trascrizione del 11/05/2012, R. P. 2300, R.G. 3371. Atto tra vivi – Locazione ultranovennale Unità

negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 186/27/188/190

A favore xxx, contro xxx e altri;

- Trascrizione del 27/02/2014, R. P. 1090, R.G. 1505. Atto tra vivi – Cessione diritti reali a titolo oneroso.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 173.

A favore xxx., contro xxx e altri.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione del 06/07/1998, R. P. 770, R. G. 4037. Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA S.p.a., contro xxx

- Iscrizione del 12/12/2001, R. P. 1669, R. G. 9120. Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore xxx, contro xxx

- Trascrizione del 19/11/2002, R. P. 6088, R.G. 9162. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA s.p.a., contro xxx

- Iscrizione del 21/12/2007, R. P. 3239, R. G. 13659. Ipoteca legale.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore EQUITALIA MARCHE DUE S.p.a., contro xxx

- Trascrizione del 09/06/2008, R. P. 3559, R.G. 5753. Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di Fallimento.

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore MASSA CREDITORI FALL.TO xxx, contro xxx

- Iscrizione del 22/03/2018, R. P. 301, R. G. 2301. Ipoteca in rinnovazione

Unità negoziali: Comune di Fermo – F. 39 part. 9 sub. 24 e sub. 106.

A favore SIENA NPL 2018 S.r.l., contro xxx

DATI CATASTALI - CONFINI

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari (terreni e fabbricati).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	9	106	1	D07				€ 4.543,99	T	

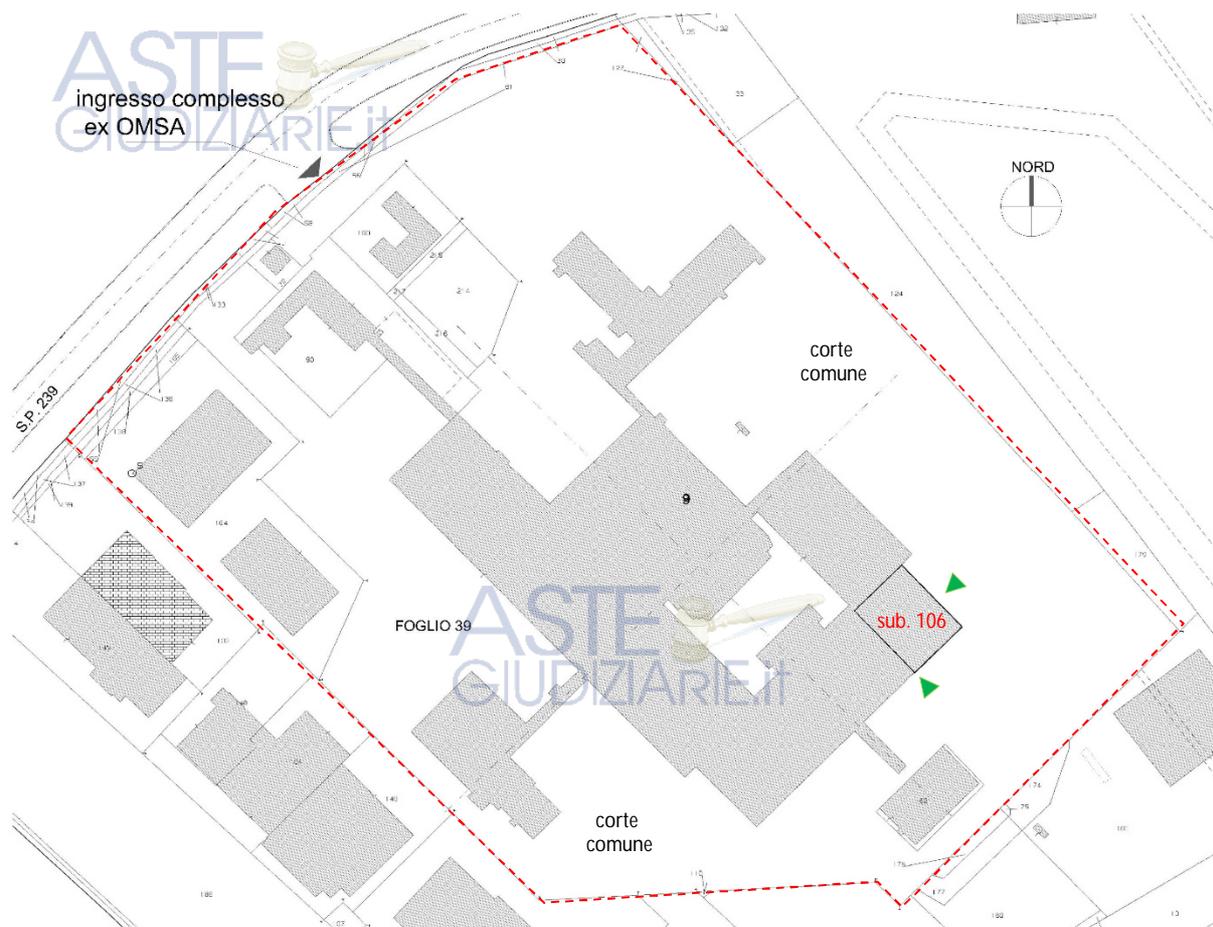
Confini: la part. 9 sub. 106 confina: lato N/E e lato S/E con la corte comune; lato N/O con la part. 9 sub. 24 appartenente alla stessa proprietà ed oggetto di procedura, salvo altri.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile sottoposto a valutazione ricade all'interno del complesso industriale ex Omsa, in un'area a tessuto prevalentemente produttivo di completamento.

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla S.P. 239. Il lato strada è recintato nella prima parte, prossima all'ingresso, con cordolo basso in cemento armato e paletti e rete in metallo; nella seconda parte, lato strada, un fossato delimita il lotto dalla S.P. 239, i restanti lati presentano recinzione con cordolo in cemento e soprastante rete metallica.



Planimetria generale

Il piazzale a servizio del complesso presenta pavimentazione (asfalto) in discreto stato di conservazione. Le aiuole, ai lati del piazzale interno prospicienti l'ingresso e nei pressi delle attività produttive, sono sistemate a verde con vegetazione ornamentale ad alto fusto mentre, la restante zona non pavimentata, presenta vegetazione spontanea.

Il complesso ospita diverse attività produttive e/o commerciali, pertanto gli spazi esterni sono comuni e destinati a viabilità interna, parcheggio automezzi, stoccaggio e movimentazione merci. Vista la natura polifunzionale e la divisione in tanti lotti, il complesso è amministrato dal Condominio "Consorzio



Calzaturieri Marchigiano” che ne regola e gestisce le parti comuni.

Il complesso, realizzato su un'area di circa 220.000,00 mq., ha una superficie coperta di circa 30.000 mq. e si sviluppa su due livelli; originariamente era costituito da unica attività produttiva, mentre oggi è sede di molteplici attività produttive e commerciali. Le strutture portanti sono in cemento armato con fondazioni in c.a. (plinti e travi continue); tamponature esterne in blocchi di cemento.

Il *sub. 106*, oggetto della presente, avente struttura portante in calcestruzzo armato con solaio realizzato da una soletta piena in calcestruzzo gettata in opera, ha altezza interna sotto trave di 3,55 ml. e tamponature in blocchi di cemento, presenta pavimentazione in battuto di cemento del tipo industriale e tamponature in blocchi di cemento.

Il locale è quello d'angolo, esposto su due lati, con finestre a nastro lungo il fronte sud, ampio portale in metallo e vetro lungo il fronte est che funge da ingresso pedonale e carrabile; gode di illuminazione naturale su due fronti ed è provvisto di due accessi. La pianta non è completamente libera, sono presenti partizioni interne, tipo REI, forse relative ad una programmata e mai portata a termine compartimentazione VVFF.

Lungo il fronte est, sono stati realizzati ambienti destinati ad uffici e servizi. Le pareti sono in muratura intonacate e tinteggiate con serramenti in alluminio, controsoffitto in cartongesso e pavimentazione in ceramica. Il locale è sprovvisto di impianto elettrico, idrico ed antincendio.

In aderenza al fronte est, un piccolo locale, accessibile solo dall'esterno è destinato a cabina elettrica.

In merito alle dotazioni antincendio, lungo il perimetro esterno del compendio, si è riscontrata l'esistenza di rete ad anello con alloggi per idranti, della quale non si conosce il funzionamento, le certificazioni e/o idoneità.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il complesso industriale è stato edificato nei primi anni 70 dalla Ditta xxx. con Nulla Osta del 23/05/1970 protocollo n° 1934, pratica edilizia 365/70, rilasciato dal Comune di Fermo e successiva Concessione Edilizia n° 393/1979, per variazione edificio, rilasciata il 2 luglio 1980.

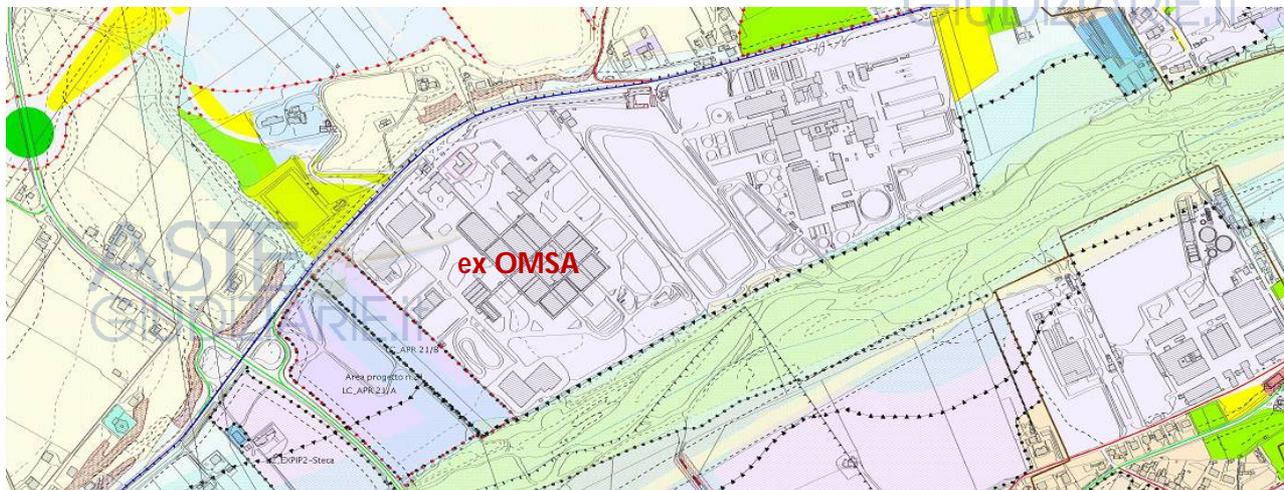
In data 1 Aprile 1986, per difformità rispetto alla concessione rilasciata, è stata presentata Istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. C 3123, per la quale il Comune di Fermo in data 16 ottobre 2000 rilascia relativa Concessione edilizia in Sanatoria n° 183/2000 prot. 11943.

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera C.P. n° 52 del 25 maggio 2016 (in vigore



dal 06 luglio 2016) e successive varianti, individuano le particelle in questione in ZONA D2 – Tessuto prevalentemente produttivo di completamento (art. 70 NTA).

L'area non ricade all'interno di ambiti di tutela paesistico ambientali; l'area ricade in zona sismica e pertanto soggetta alle disposizioni della Legge n. 64 del 1974.



Stralcio PRG del Comune di Fermo

Esaminate le suddette pratiche edilizie, la documentazione tecnica e le disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, si ritiene di poter confermare la regolarità degli immobili oggetto di valutazione, ad eccezione di alcune difformità relative alla distribuzione interna dei locali; modifiche sanabili con CILA in sanatoria.

Totale oneri CILA + aggiornamento catastale = € 3.000,00

CONDIZIONI STATICHE

L'immobile oggetto della presente ricade nella zona interessata da fenomeni di dissesto causati dal terremoto del 24 agosto 2016. A seguito di Istanza di sopralluogo dell'Amministratore del Condominio presentata al Comune di Fermo il 16 gennaio 2017, vengono verificati i locali attraverso le procedure AeDes (Agibilità e Danno in emergenza sismica).

Dalla visione della scheda **AeDes** di valutazione del danno, redatta il giorno 8 marzo 2017 dalla Soc. xxx si rileva che i provvedimenti da mettere in atto al fine di garantire la salvaguardia delle attività svolte e l'incolumità dei lavoratori, consistono nella riparazione dei tramezzi danneggiati ed il ripristino delle tamponature fessurate fra i telai portanti in c.a. e filature su parte dei blocchi. Si prescrive interdizione delle sole zone a ridosso delle tamponature e tramezzature lesionate.

In conclusione il danno riscontrato dalla squadra **AeDes 1849** è quello legato alle tramezzature interne che non sarebbero sufficientemente ancorate alla struttura, danno non strutturale; si prescrivono delle opere provvisorie per la messa in sicurezza in attesa di eseguire i lavori.



Il Comune, alla luce di quanto riscontrato, emette **Ordinanza Sindacale n° 304** avente ad oggetto: " *Sisma 2016 – Ordinanza di inagibilità parziale e di agibilità con provvedimenti edifici siti nella z.i. in c.da Campiglione 20 a seguito di sopralluogo AeDes*", **nella quale dispone la inagibilità delle porzioni degli edifici distinti al catasto nel foglio 39 part. 9**, ordinando l'esecuzione di provvedimenti, suddivisi per edifici, " *previa eventuale posa in opera di opere provvisoriale atte a garantire la continuità delle attività lavorative che vi si svolgono*."

Le criticità riscontrate nel locale sono unicamente relative alle **tamponature**, che non sarebbero sufficientemente collegate alla struttura.



Planimetria sub. 106 – localizzazione aree oggetto di intervento

Le operazioni di messa in sicurezza consistono nel rinforzo non strutturale attraverso sistemi FRCM (*Fiber Reinforced Cementitious Matrix*) mediante la rimozione delle parti incoerenti, l'applicazione del rinforzo, la predisposizione dei sistemi di connessione e la rasatura e tinteggiatura finale. Il tutto previa predisposizione delle autorizzazioni presso i competenti Organi.



La scrivente ha quantificato, un importo totale per ripristinare la continuità delle pareti, come da Prezziario Unico del Cratere del Centro Italia – Ord. n. 58 del Commissario del Governo per la ricostruzione del 04.07.2018, e da informazioni assunte presso Ditte specializzate, pari a circa **€ 19.200,00 oltre IVA**, in detto importo sono inclusi gli oneri relativi alle spese tecniche.

Durante lo scorso anno, il settore dell'edilizia è stato investito da un aumento generale dei costi, in particolare di quelli legati alle materie prime. Uno degli elementi principali di tutto il processo edile, infatti, è il costo dell'energia, che incide su ogni sua componente: la produzione dei materiali, i trasporti, i costi operativi di sede.

Per quanto sopra risulta opportuno incrementare l'importo precedentemente computato del 10%.

Totale oneri adeguamento € 21.100,00.

STATO di OCCUPAZIONE dell'IMMOBILE

Allo stato attuale l'immobile risulta locato, con contratto risolutivamente condizionato alla vendita dei beni, così come nel seguito definito:

- Autorizzazione temporanea all'utilizzo dell'immobile tra Fall.to xxx

xxx

Oggetto: immobile distinto al N.C.E.U. nel **Foglio 39, part. 9 sub. 106.**

Corrispettivo: € 15.600,00 €/annuali

STATO di CONSERVAZIONE e MANUTENZIONE

A seguito del sopralluogo effettuato il 24 marzo 2023, facendo un'analisi dello stato di manutenzione generale dell'immobile, non si riscontrano elementi tali da modificare quanto già espresso in precedenza.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il complesso travasi in mediocri condizioni; oltre all'usura legata agli agenti atmosferici sulle parti esterne di calcestruzzo, sono evidenti i sintomi di una mancata manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni dell'immobile.

Internamente si rileva come l'immobile, destinato a deposito, sia sprovvisto di impiantistica e versi in pessime condizioni manutentive; abbisogna pertanto di un radicale intervento ai fini della rimessa in pristino dei locali.

VALUTAZIONE DEI BENI

Va premesso che ciascun bene può essere preso in considerazione e valutato sotto vari profili economici in virtù della ragione pratica per la quale si richiede la valutazione.

Il valore di mercato secondo gli "IVS" Standard Internazionali di Valutazione, è definito come "l'importo



stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Analizzando la definizione, in rapporto alla specificità degli immobili ed alla situazione attuale del mercato immobiliare, si richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – Settore produttivo

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2022, per i capannoni tipici e industriali, che rappresentano una gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tab. 33), risulta nel 2022 pari a 455 €/m², in calo di un ulteriore 1,4% rispetto al 2021, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata; gran parte delle regioni risulta in flessione o stabile.

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2022 (€/m ²)	Var % quotazione 2022/2021	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	709	-2,8%	155,8
	Lombardia	525	-1,6%	115,4
	Piemonte	336	-2,5%	73,8
	Valle d'Aosta	683	-0,1%	150,1
Nord Ovest		480	-2,0%	105,5
Nord Est	Emilia-Romagna	462	-0,5%	101,5
	Friuli- Venezia Giulia	296	-0,1%	65,1
	Veneto	468	0,1%	102,9
Nord Est		451	-0,2%	99,1
Centro	Lazio	587	-5,2%	129,0
	Marche	330	-2,9%	72,5
	Toscana	578	0,7%	127,0
	Umbria	340	-0,8%	74,7
Centro		492	-2,1%	108,1
Sud	Abruzzo	325	-1,8%	71,4
	Basilicata	324	0,2%	71,2
	Calabria	373	1,0%	82,0
	Campania	475	0,1%	104,4
	Molise	357	-0,6%	78,5
	Puglia	385	-0,9%	84,6
Sud		393	-0,4%	86,4
Isole	Sardegna	495	-1,9%	108,8
	Sicilia	353	-1,8%	77,6
Isole		406	-1,9%	89,2
Media nazionale		455	-1,4%	100,0

Tab. 33 - Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione – produttivo – RAPPORTO IMMOBILIARE 2023.

Incrementi, per quanto minimi si registrano in Calabria e Toscana (rispettivamente +1% e +0,7%), mentre i tassi negativi più rilevanti sono quelli del Lazio (-5,2%), delle Marche (-2,9%) e della Liguria (-2,8%).

Il rallentamento del mercato, già in atto dalla seconda metà del 2022 e l'aumento dei tassi d'interesse 2023, sta frenando ulteriormente le vendite e di conseguenza sta facendo abbassare i prezzi degli immobili. La difficoltà di accedere al credito comporta un ulteriore limite per gli imprenditori e pertanto per il settore produttivo.

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, al fine di adottare il metodo di stima più idoneo, viste le caratteristiche del locale, e non essendo al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato, la scrivente ha eseguito le opportune indagini al fine di rilevare dati sufficienti per l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, la scrivente ha desunto dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili (produttivi e commerciali), mediante indagine diretta e tramite fonti indirette quali l'OMI.

Stima per comparazione diretta

Come sopra accennato, il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei beni, supposto libero da gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche. Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, si ritiene che i locali possano essere stimati con il criterio **sintetico-comparativo**.

Il metodo **sintetico-comparativo**, come riportato in tutta la letteratura estimale, è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari, venduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella formazione di una serie di dati storici noti (scala dei prezzi), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta, con il medesimo, maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Il valore è dato dalla seguente relazione: $V_M = V_u \times S_c$

I coefficienti per il calcolo sono riportati nella seguente tabella:



V_M	Valore di mercato attuale dell'immobile
V_u	Valore unitario di mercato preso a riferimento
S_c	Superficie commerciale del bene oggetto di stima

Per l'area di interesse l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), suggerisce i seguenti valori di riferimento distinti per la specifica destinazione.

Anno 2022 – Semestre 2

Fascia/zona: Suburbana/CAMPIGLIONE - GIROLA

Codice Zona: **E7**;

- Capannoni industriali valore **min. 245,00 €/m²** – valore **max. 325 €/m²** (stato normale)
- Capannoni industriali valore **min. 325,00 €/m²** – valore **max. 450 €/m²** (stato ottimo)
- Laboratori valore **min. 630,00 €/m²** – valore **max. 930 €/m²** (stato normale)

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questi intervalli tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

I valori reperiti da indagini dirette, circa la tipologia capannone industriale - da verifiche effettuate su valori di compravendita riferite ad immobili del medesimo segmento di mercato nella medesima zona o in zona più ampia e da indagini esperite presso operatori - sono in linea con quelli raccolti dalle indagini indirette (O.M.I.).

Per quanto sopra, in considerazione delle caratteristiche del complesso edilizio in esame, vista l'età delle costruzioni, l'ubicazione rispetto alle principali arterie viarie, data la tipologia dei manufatti e le relative caratteristiche costruttive, la consistenza, lo stato di manutenzione e di finitura ed in particolar modo l'assenza di impiantistica, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a:

- **V_{up} produttivo = 160,00 €/m²**

Fermo quanto precede, il Valore di mercato **V_{MF}** dei beni risulta pari a:

$$V_M = 1.900 \text{ m}^2 \times 160,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 304.000,00$$

In ultima analisi il valore di mercato del bene, così come precedentemente determinato nella relazione del 5 ottobre 2020, decurtato dei costi necessari per il ripristino dell'agibilità e delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed urbanistica risulta pari a:

	SUB. 106
Valore di mercato determinato	€ 304.000,00
Lavori di messa in sicurezza	- € 21.100,00
CILA in sanatoria + DOCFA	- € 3.000,00
Totale	€ 279.900,00



CONCLUSIONI PERITALI

La scrivente, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, trattandosi di procedura concorsuale, avuto riguardo delle notizie attinte, delle caratteristiche dei beni e di ogni altra circostanza nota, stima il più probabile valore del compendio in c.t., come segue:

- € 280.000,00 – foglio 39 part. 9 sub. 106.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto, a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente,

ING. PAOLA SCARPONI

Frosinone, lì 13 ottobre 2023

ELENCO DEGLI ALLEGATI

GRAFICI

- *Planimetria generale sub. 106;*

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- *Estratto di mappa F.9 part. 9;*
- *Elaborato planimetrico F.9 part. 9;*
- *Planimetria catastale F.39 part. 9 sub.106*
- *Visura per immobile F.39 part. 9 sub.106;*

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA

- *Elenco sintetico e formalità su xxx*
- *Elenco sintetico e formalità su immobili F.39 part. 9 sub. 24 e sub.106;*

TITOLI EDILIZI

- *Concessione edilizia in sanatoria n. 183/2000.*

DOCUMENTAZIONE TECNICA

- *Ordinanza Sindacale n. 304 del 18 dicembre 2017;*
- *Schede AeDes di valutazione del danno da terremoto;*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

