

# TRIBUNALE DI LATINA

**FALLIMENTO:**

**GIUDICE:** Dott. Francesco Cina

**Curatore Fallimentare:** Dott. Sergio Scipione

## STIMA DEI TERRENI INTESTATI AL FALLITO

Il Dott. Sergio Scipione nella qualità di curatore del fallimento in oggetto ha richiesto al sottoscritto Dott. Ing. Silvestro Lombardi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Latina al n. 330 ed all'Albo dei consulenti del Tribunale di Latina al n.166 di eseguire una valutazione sommaria del valore dei terreni di proprietà del sig. Cioeta Paolo siti nel comune di Cori di cui al foglio n.36 All. A individuati con le particelle n.1140 e n.1141 e così individuati nel catasto rustico:

- Foglio 36 mappale n.1140, uliveto classe 2, are 1,25 R.D. € 1,29 R.A. € 0,39;
- Foglio 36 mappale n.1141, uliveto classe 2, are 0,60 R.D. € 0,62 R.A. € 0,19.

Detti piccoli appezzamenti di terreno si trovano subito alle spalle del centro di Cori, vi si accede da via Soccorso e confinano con le particelle n.1139, 1136, 696 nonché con il fabbricato di tre piani, mappale n.573, di cui la parete est è a confine

con il terreno mentre la parete Nord è a circa ml 3. (vedi planimetria catastale allegata).

Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona agricolo di valore paesistico.

Il terreno di natura uliveto con giacitura sulla collina è coltivato su gradoni e parte in pendenza che parte dalla traversa privata confinante con il lato sud del suddetto fabbricato confinante per salire sul terrazzamento a nord del fabbricato posto ad un'altezza di circa tre metri superiore al piazzale del piano terra dello stesso. (vedi foto allegato n.2).

Al contorno lato nord ed est della collina non ci sono fabbricati o ville interessanti ma solo ricoveri agricoli.

Il fabbricato confinante mappale n.573 è composto da n.3 piani con tre appartamenti, due al piano primo e uno al piano secondo con un deposito ed ampi porticati al piano terra. Questi, se chiusi possono realizzarsi n.2 garage e non tre come gli appartamenti non potendo realizzare altri accessi dal lato est essendo a confine con la nostra particella n.1140.

Da ciò potrebbe nascere un interesse all'acquisto di detti terreni dal fallimento da parte dei proprietari del fabbricato per allargarsi sul lato est per realizzare n.3 garage separati e dei posti macchina esterni sul terreno da acquistare, non avendo altro spazio per parcheggiare perché sul lato sud c'è una strada privata di accesso ad altro fabbricato posto verso l'interno (vedi foto aerea della zona).

## VALUTAZIONE

Dal punto di vista valutativo dette piccole porzioni di terreno hanno commercialmente scarsissimo valore perché collinari, non pianeggianti ed in zona agricola inedificabile.

Considerato che detti terreni sono in prossimità del centro urbano essi possono avere un valore da €/mq 5 a 10, per un valore massimo complessivo di € 1.680.

Commercialmente parlando converrebbe contattare direttamente i confinanti del mappale 573 per i quali, vista la situazione dei luoghi potrebbero pagare a mio avviso anche € 10.000 per il loro vantaggio di non essere più a confine, di poter creare tre garage indipendenti o dei posti auto nel cortile, ampliando il piazzale sulla parete est, mentre il terreno a nord potrebbe essere diviso in due quote giardinate da abbinare con una scaletta dal terrazzamento del terreno al balcone del 1° piano dove ci sono nella fattispecie due appartamenti. Un estraneo non ha interesse ad acquistare un terreno di forma a L delle dimensioni di ml 5 x 20 ad est e ml 6 x 23 a nord.

Tanto si doveva a fronte della richiesta avanzatami.

Formia lì 14/03/2019

Il Tecnico

Dott. Ing. Silvestro Lombardi



Allegati:

- visura catastale
- stralcio di mappa;
- stralcio P.R.G.;
- vista del fabbricato confinante al terreno (n.2 foto);
- vista dall'alto di Google Maps.