

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2017 del R.G.E.	17
Lotto 1	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 22/01/2025, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - Corso Appio Claudio lato Roma (Coord. Geografiche: 41°17'24.9"N 13°31'13.9"E)

Fabbricato con struttura portante in c.a. a duplice elevazione costituito da un piano terra presenta una notevole altezza e pianta rettangolare che ospita un'ampia e comoda area lavorazione; un piano primo di ampia metratura suddivisa in ambienti destinati alla lavorazione, mensa, cucina, dispensa e bagni; la copertura è a terrazzo praticabile ed è accessibile dal vano scala posto lateralmente così come meglio indicato negli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati.

L'intero stabile presenta al piano terra alcuni piccoli abusi non sanabili e quindi da demolire a cura e spesa, a qualsiasi titolo e anche se maggiore di quella computata in questa consulenza, dell'aggiudicatario così come anche l'eventuale maggiore somma per l'affrancazione, regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'edificio in merito all'altezza interna dei locali e alla minore superficie rispetto al titolo edilizio; importi questi che sono stati già detratti dalla valutazione complessiva del bene.

L'immobile, che vanta diritti sulle parti comuni (corte mappale n. 466 e terrazzo di copertura map. 467 sub. 3), è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio.

Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti.

L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - Corso Appio Claudio lato Roma

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Manca il Certificato di Destinazione Urbanistica che ha comunque richiesto il CTU e gli atti notarili (non soggetti a trascrizione) per la trasformazione della società.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Diritto del livellario 1/1)

Bene gravato dal diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" in quanto mai affrancato.

CONFINI

corso Appio Claudio lato Roma; via Don V. Mancini; Fosso raccolta acqua; altra ditta F. 40 mappale n. 21.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opificio F. 40 map. 467 sub. 1	473,00 mq	519,00 mq	1	519,00 mq	6,93 m	Terra
Vano Ascensore e Centrale tecnica	13,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	Terra e Primo
Opificio F. 40 map. 467 sub. 2	450,00 mq	519,00 mq	1	519,00 mq	337,00 m	Primo
Balcone scoperto	87,00 mq	87,00 mq	0,25	21,75 mq	0,00 m	Primo
Vano Scala	41,00 mq	55,00 mq	0,5	27,50 mq	0,00 m	Terra, Primo e Secondo
Lastrico Solare	506,00 mq	527,00 mq	0,10	52,70 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				1157,95 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1273,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per l'eventuale divisione del bene si dovrà provvedere a presentare presso il comune di Itri idonea richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo.

La percentuale d'incidenza condominiale è data dalla corte comune circostante gli edifici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 23/05/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 22 Qualità Non dichiarata in visura storica Superficie (ha are ca) 3129 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 23/05/1979 al 31/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 467 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 547
Dal 23/05/1979 al 31/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 466 Qualità Non dichiarata in visura storica Superficie (ha are ca) 1762
Dal 23/05/1979 al 31/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 22 Qualità Non dichiarata in visura storica Superficie (ha are ca) 820
Dal 31/10/1981 al 23/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 467, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 10,95 Piano Terra
Dal 30/06/1987 al 03/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 467, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 2.508,74 Piano Primo
Dal 03/12/2012 al 23/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 467, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 2.508,74 Piano Primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.	a	nza	catastal			
	40	467	1		D7			2508,74 €	Primo
	40	467	2		D7			10,95 €	Terra

Corrispondenza catastale

Si evidenzia che la rendita catastale del sub. 2 è evidentemente errata per cui la stessa, in futuro, potrebbe subire variazione in aumento su disposizione dell'Agenzia del Territorio di Latina e comunque alla prima variazione DOCFA che si procederà a depositare.

Non si procede ad aggiornare la pianta catastale con l'inserimento dei piccoli corpi di fabbrica perché ne è prevista la demolizione ed anche perché ricadenti su corte comune ragione per cui andrebbero intestati anche ai proprietari degli appartamenti al piano primo di cui al mappale 22 sub 2 e 3 di proprietà terzi estranei a questa procedura i quali dovrebbero rilasciare giusta autorizzazione.

L'immobile vanta diritti sui beni comuni identificati con il mappale n. 467 (corte) e 467 sub. 3 (terrazzo di copertura stesso fabbricato map. 467 come da variazione DOCFA eseguita dallo scrivente).

PRECISAZIONI

1) Dal pignoramento trascritto in data 09.11.2017, RG 24798, RP 17622, che ha dato origine a questa procedura, si escludono gli immobili di seguito elencati:

a) Ufficio F. 40 mappale n. 22 sub. 4 (piano primo) per essere stato liberato dal pignoramento giusto scioglimento di riserva del G.E. dott. Lorenzo Sandulli in data 29.11.2020.

b) Abitazioni F. 40 mappale n. 22 sub. 2 e 3 (piano primo) per intervenuta sentenza di acquisto per usucapione a favore di terzi, trascritta presso la C.R.R.II. di Latina in data 16.10.2019, RG 23330, RP 16897 - a rettifica della precedente trascrizione del 18.06.2018, RG 14302, RP 10161.

2) Si evidenzia che il terreno di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante trasferito in piena proprietà, risultava catastalmente già gravato dal diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" e che dagli accertamenti ipotecari eseguiti non risulta alcun atto di Affrancazione di tale diritto; ragione per cui, a modesto avviso dello scrivente, tutti gli immobili (mappali n. 22 e 467) ivi gravanti devono intendersi trasferiti per il diritto di "Livello" e non per la piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta con un discreto livello di conservazione strutturale e di rifinitura; per gli impianti esistenti non è stato possibile verificarne la funzionalità per assenza delle utenze.

Il tutto, ormai in stato di abbandono e certamente mai mantenuto nel passato, abbisognavole di un intervento edile di manutenzione ordinaria/straordinaria e di verifica degli impianti esistenti con eventuale loro

PARTI COMUNI

L'edificio in relazione vanta diritti sulla corte comune costituita con Tipo Mappale n. 128 del 25.11.1974 e accertata dall'Agenzia del Territorio di Latina con Tabella delle Variazioni n. 3 del 1979 (documento qui allegato) ma assente dalla banca dati per mero errore dell'ufficio testé citato.

Per tale ragione lo scrivente, con variazione DOCFA del 06.11.2024, ha provveduto alla sua regolarizzazione ed oggi risulta presente in banca come BCNC identificata con il mappale n. 466.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La società in relazione vanta diritto di "Livello" dato che non risulta mai affrancato il diritto di "Concedente" in testa alla "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato é stato realizzato con struttura in c.a. e fondazioni - non ispezionate - presumibilmente costituite da travi rovesce; Notevole è l'altezza del piano terra che, misurata dal CTU, sviluppa mt 6,93, mentre quella del piano primo è pari a mt. 3,37.

La tamponatura esterna è in muratura di forati mentre i solai, si presume, eseguiti in laterocemento;

L'intera struttura è protetta da terrazzo di copertura praticabile e accessibile dal vano scala esterno; le pavimentazioni interne di entrambi i piani sono in piastrelle rettangolari di tipo commerciale e di colore rosso; le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate quest'ultima ormai scolorita per vetustà; le rampe scale del vano esterno (pedate, alzate e pianerottoli) sono in marmo; gli infissi esterni in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno tamburato; gli impianti idrico-sanitario sono posti sottotraccia mentre quelli elettrici e termici sono in parte anch'essi sottotraccia ed in parte a vista. Nulla si può riferire sulle linee di smaltimento delle acque reflue e del loro punto di smaltimento in fogna, perché non facilmente individuabili in loco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1964 al 20/10/1966	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Nicola Masetti	27/05/1964	52602	1376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	02/07/1964	23603	21692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/1966 al 24/06/2011	**** Omissis ****	Formia	15/06/1964	1499	38
		conferimento di beni in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amleto Galluccio	20/10/1966	71584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	19/11/1966	38706	35152
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2011 al 03/12/2012	**** Omissis ****	Cessione quote di snc e Modifica Patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo de Prisco	24/06/2011	28221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Formia	04/04/2011	2482	
Dal 03/12/2012 al 26/01/2025	**** Omissis ****	Trasformazione di società da snc a srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo De Prisco	03/12/2012	29313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Ufficio registro di Formia	17/12/2012	3906	
----------------------	--	-------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il terreno di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante trasferito in piena proprietà, risultava (vedasi visura storica catastale) già gravato da diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" e che dagli accertamenti ipotecari (Santa Maria Capua Vetere e Latina) estesi anche a coloro che hanno venduto (ante 1964) il terreno ai germani Stamegna Enelio e Fulvio, non risulta atto di Affrancazione di tale diritto.

Per tale ragione, a modesto avviso dello scrivete, per detto immobile deve considerarsi trasferito il diritto di "Livello" e non la "piena proprietà" - diritto questo che ovviamente si intende esteso all'intera consistenza di tutti i fabbricati oggi ivi insistenti (mappali n. 22 sub. 1, 2, 3 e 4 oltre che al bene in relazione distinto con il mappale 467 sub 1 e 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 18/07/1974
Reg. gen. 11532 - Reg. part. 10081
Importo: € 32.898,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Benché non rinnovata si inserisce per completezza di informazione - Cancellazione con restrizione di beni da eseguire solo su NCEU mappale 467 sub 1 e 2 (ex map. 22 NCT)
- **Ipoteca** derivante da finanziamento
Iscritto a Latina il 14/06/1982
Reg. gen. 8924 - Reg. part. 647
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.709,00
Note: Benché non rinnovata si inserisce per completezza di informazione - Cancellazione con restrizione di beni da eseguire solo su NCEU mappale 467 sub 1 e 2 (ex map. 22 NCT)

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Latina il 21/11/2003
Reg. gen. 31805 - Reg. part. 6251
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Note: Ipoteca rinnovata con formalità del 15.09.2023 RG 24160, RP 2542
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Latina il 15/09/2023
Reg. gen. 24160 - Reg. part. 2542
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nota di rettifica alla formalità trascritto 21.11.2003 R.G. 31805, RP 6251

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 25/09/2013
Reg. gen. 22804 - Reg. part. 15308
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 09/11/2017
Reg. gen. 24798 - Reg. part. 17622
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica del 3.10.2019, prot. n. 13601 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di tri, l'area che ospita l'edificio in relazione risulta essere ubicata in Zona D- Industriale, Artigianale ed è gravata da vincolo archeologico (art.134 c.1 lett. b e art.142 c.1 del D. Lgs n.42/2004).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

1) Licenza Edilizia n. 750 del 24.02.1973 (piano terra attuale mappale 467 sub 2)

2) Concessione Edilizia n. 193 del 06.06.1979 (sopraelevazione piano primo - attuale map. 467 sub. 1 - per tale piano è stato rilasciato Autorizzazione di Agibilità protocollo n. 2080 del 20.06.1990).

3) Concessione Edilizia n. 1681 del 16.03.1990 (sopraelevazione piano primo attuale map. 467 sub. 1 comprende anche ascensore e vano scala) in variante alla C.E. n. 193 del 06.06.1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

1) Non sono stati rilevati i seguenti documenti:

- a) Certificato di agibilità per il piano Terra (esiste solo per il piano primo).
- b) Collaudo strutturale compreso il piano primo (agli atti del comune, però, è stato rilevato solo il collaudo per il piano terra presentato al genio Civile di Latina in data 01.12.1976, Posizione n. 1257).
- c) Autorizzazione allo scarico in fogna.
- d) Certificati regolare esecuzione degli impianti.

2) Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Itri per aver riscontrato le seguenti difformità non sanabili per cui da demolire:

- realizzazione al piano Terra di un locale tecnico in aderenza ai locali w.c.;
- piccoli tettoia a protezione del compressore;
- piccolo locale tecnico per deposito bombole;
- tettoia in lamiera esterna che resta ubicata sulla corte comune ma in prossimità dell'edificio in relazione ragione per cui lo scrivente CTU pone la sua demolizione a carico dall'aggiudicatario dei beni di questa consulenza (si precisa che per la stessa ragione la demolizione di altra tettoia in ferro, ricadente sempre su corte comune, verrà posta a carico dell'aggiudicatario dei beni interessati del fallimento giacché ricade in prossimità degli stessi anzi ad essi praticamente collegata).

In merito all'edificio principale si precisa che la Licenza Edilizia del 1973, prevede la realizzazione di un piano terra di forma rettangolare con misure esterne pari a mt. 43,00 x mt. 13,00 a fronte di una pianta effettivamente realizzata pari a mt. 39,95 x 13,00 ovvero con una superficie in diminuzione per cui da regolarizzare.

In merito alla lievissima differenza delle altezze riscontrate al piano terra (mt. 6,93 anziché mt. 7,00 previsti in progetto) e al piano primo (mt. 3,37 anziché mt. 3,35), si precisa che vengono segnalate solo per completezza di informazione dato che le stesse rientrano nella c.d. "Tolleranza Costruttiva".

La regolarizzazione dell'opera per la minore superficie - la cui fattibilità deve essere in ogni caso accertata dall'offerente - è posta a carico dell'aggiudicatario mediante presentazione di "Accertamento di Conformità" ai sensi dell'art. 37 - DPR 380/2001 i cui costi, in ogni caso, sono stati computati forfettariamente dal CTU e detratti dal valore complessivo dell'immobile; sul punto si specifica che ogni altra attività professionale e/o

maggiori costi, a qualsiasi titolo, che si renderanno necessari per il buon fine delle pratiche, sono a totale carico dell'aggiudicatario indipendentemente da quanto computato e/o relazionato da questo CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Con la vendita degli immobili in oggetto viene a crearsi una suddivisione del complesso industriale già formato da più fabbricati insistenti su unico lotto di terreno (alcuni dei quali oggetto di procedura fallimentare); ciò comporterà inevitabilmente la costituzione di un condominio per la gestione e manutenzione del terreno circostante i fabbricati già costituito come Bene Comune Non Censibile (map. 466) dal 1974 per cui spettante anche agli appartamenti del piano primo oggi esclusi da questa procedura per dichiarato usucapione con sentenza a favore dei terzi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - Corso Appio Claudio lato Roma
Fabbricato con struttura portante in c.a. a duplice elevazione costituito da un piano terra presenta una notevole altezza e pianta rettangolare che ospita un'ampia e comoda area lavorazione; un piano primo di ampia metratura suddivisa in ambienti destinati alla lavorazione, mensa, cucina, dispensa e bagni; la copertura è a terrazzo praticabile ed è accessibile dal vano scala posto lateralmente così come meglio indicato negli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati. L'intero stabile presenta al piano terra alcuni piccoli abusi non sanabili e quindi da demolire a cura e spesa, a qualsiasi titolo e anche se maggiore di quella computata in questa consulenza, dell'aggiudicatario così come anche l'eventuale maggiore somma per l'affrancazione, regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'edificio in merito all'altezza interna dei locali e alla minore superficie rispetto al titolo edilizio; importi questi che sono stati già detratti dalla valutazione complessiva del bene. L'immobile, che vanta diritti sulle parti comuni (corte mappale n. 466 e terrazzo di copertura map. 467 sub. 3), è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio. Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti. L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e

da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 467, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 40, Part. 467, Sub. 2, Categoria D7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 636.662,00

1) Il criterio di stima fa riferimento ai valori pubblicati dall'OMI sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Il prezzo massimo rilevato (€ 630,00/mq sup. lorda - vedasi allegato) supposto per edifici in normali condizioni di manutenzione, è stato poi bilanciato dal CTU, in diminuzione, per adattarlo alle reali condizioni dell'immobile oltre che a subire una ulteriore riduzione data dalla presenza del diritto di "Concedente" come indicato al successivo punto 2) e da alcune opere non conformi ai titoli abilitativi.

2) Bene gravato dal diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" regolarizzabile con atto di affrancazione e versamento della somma di € 39685,20 (già detratta al valore complessivo del lotto) determinata dall'istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Arcidiocesi di Gaeta con propria nota del 26.02.2024, prot. n. 23/2024, oltre € 5.000 forfettarie per la stipula del rogito notarile e così in totale € 44.685,20.

Si evidenzia che il conteggio complessivo indicato nella predetta nota è di € 55.546,80 di cui € 15.861,60 per il bene di cui al foglio n. 40 mappale n. 22 sub. 4 (cat. A/10) oggi escluso da questa procedura e trattata con il fallimento n. 11/2022.

3) Al totale è stato detratta anche la somma forfettaria di € 5.000 (cinquemila) + oneri fiscali che il CTU ha stabilito per la demolizione e smaltimento dei piccoli corpi di fabbrica meglio indicati nella planimetria qui allegata oltre la somma di € 10.000,00 (+ oneri fiscali a detrarre la R.A.) per la regolarizzazione del fabbricato e così in totale: € 44.685,20 + 6.405,00 + 12.810,00 = € 63.900,00.

In tutti i casi gli immobili, con i proporzionali diritti alla corte comune, sono posti in vendita e trasferiti a corpo e non a misura, ovvero nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

Per tale ragione - indipendentemente da quanto riferito e determinato dal CTU - eventuali regolarizzazioni urbanistiche e/o catastali e/o materiale, sono a totale carico dell'aggiudicatario così come anche ogni eventuale maggiore onere e spesa, a qualsiasi titolo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Itri (LT) - Corso Appio Claudio lato Roma	1273,75 mq	550,00 €/mq	€ 700.562,50	100,00%	€ 636.662,00
Valore di stima:					€ 636.662,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Dal pignoramento trascritto in data 09.11.2017, RG 24798, RP 17622, che ha dato origine a questa procedura, si escludono gli immobili di seguito elencati:

a) Ufficio F. 40 mappale n. 22 sub. 4 (piano primo) per essere stato liberato dal pignoramento giusto scioglimento di riserva del G.E. dott. Lorenzo Sandulli in data 29.11.2020.

b) Abitazioni F. 40 mappale n. 22 sub. 2 e 3 (piano primo) per intervenuta sentenza di acquisto per usucapione a favore di terzi, trascritta presso la C.R.R.II. di Latina in data 16.10.2019, RG 23330, RP 16897 - a rettifica della precedente trascrizione del 18.06.2018, RG 14302, RP 10161.

2) Si evidenzia che il terreno di cui al foglio n. 40 mappale n. 22, pervenuto con atto Maselli del 27.05.1964, nonostante trasferito in piena proprietà, risultava catastalmente già gravato dal diritto di "Concedente" a favore della "Chiesa Ave Gratia Plena di Itri" e che dagli accertamenti ipotecari eseguiti non risulta alcun atto di Affrancazione di tale diritto; ragione per cui, a modesto avviso dello scrivente, tutti gli immobili (mappali n. 22 e 467 suddivisi nei vari sub) ivi gravanti devono intendersi trasferiti per il diritto di "Livello" e non per la "piena proprietà".

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiorentino Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - notaio Maselli rep. 52602 del 27.05.1964
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - notaio Di Prisco Rep.28221 del 24.06.2011
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - notaio Di Prisco Rep. 29313 del 03.12.2012
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Itri F. 40 mappale n. 467
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria unità su. 1 e 2
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - L.E. n. 750 del 24.02.1973
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n. 193 del 06.06.1979
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - n. 1681 del 16.03.1990 in variante alla 193 del 06.06.1979
- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione satellitare
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - relativo al solo subalterno n. 2 (piano primo)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Rilasciato dal comune di Itri l'8.06.2023, prot. 9654

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure attuali e storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU con evidenziati i corpi di fabbrica da demolire
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valutazioni OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie anche per l'originario proprietario del terreno poi venduto ai f.lli Stamegna
- ✓ N° 1 Foto - Esterne ed interne al fabbricato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione Catastale sub 3
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - L.E. n. 750 del 24.02.1973
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C.E. n. 193 del 6.06.1979
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - C.E. 1689 del 16.03.1990

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Itri (LT) - Corso Appio Claudio lato Roma
Fabbricato con struttura portante in c.a. a duplice elevazione costituito da un piano terra presenta una notevole altezza e pianta rettangolare che ospita un'ampia e comoda area lavorazione; un piano primo di ampia metratura suddivisa in ambienti destinati alla lavorazione, mensa, cucina, dispensa e bagni; la copertura è a terrazzo praticabile ed è accessibile dal vano scala posto lateralmente così come meglio indicato negli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati. L'intero stabile presenta al piano terra alcuni piccoli abusi non sanabili e quindi da demolire a cura e spesa, a qualsiasi titolo e anche se maggiore di quella computata in questa consulenza, dell'aggiudicatario così come anche l'eventuale maggiore somma per l'affrancazione, regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'edificio in merito all'altezza interna dei locali e alla minore superficie rispetto al titolo edilizio; importi questi che sono stati già detratti dalla valutazione complessiva del bene. L'immobile, che vanta diritti sulle parti comuni (corte mappale n. 466 e terrazzo di copertura map. 467 sub. 3), è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio. Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti. L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 467, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 40, Part. 467, Sub. 2, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica del 3.10.2019, prot. n. 13601 richiesto dallo scrivente CTU e rilasciato dal comune di Itri, l'area che ospita l'edificio in relazione risulta essere ubicata in Zona D- Industriale, Artigianale ed è gravata da vincolo archeologico (art.134 c.1 lett. b e art.142 c.1 del D. Lgs n.42/2004).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Itri (LT) - Corso Appio Claudio lato Roma		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 467, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 40, Part. 467, Sub. 2, Categoria D7	Superficie	1273,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con un discreto livello di conservazione strutturale e di rifinitura; per gli impianti esistenti non è stato possibile verificarne la funzionalità per assenza delle utenze. Il tutto, ormai in stato di abbandono e certamente mai mantenuto nel passato, abbisognevole di un intervento edile di manutenzione ordinaria/straordinaria e di verifica degli impianti esistenti con eventuale loro adeguamento alle norme in vigore.		
Descrizione:	Fabbricato con struttura portante in c.a. a duplice elevazione costituito da un piano terra presenta una notevole altezza e pianta rettangolare che ospita un'ampia e comoda area lavorazione; un piano primo di ampia metratura suddivisa in ambienti destinati alla lavorazione, mensa, cucina, dispensa e bagni; la copertura è a terrazzo praticabile ed è accessibile dal vano scala posto lateralmente così come meglio indicato negli elaborati grafici redatti dal CTU e qui allegati. L'intero stabile presenta al piano terra alcuni piccoli abusi non sanabili e quindi da demolire a cura e spesa, a qualsiasi titolo e anche se maggiore di quella computata in questa consulenza, dell'aggiudicatario così come anche l'eventuale maggiore somma per l'affrancazione, regolarizzazione delle difformità riscontrate per l'edificio in merito all'altezza interna dei locali e alla minore superficie rispetto al titolo edilizio; importi questi che sono stati già detratti dalla valutazione complessiva del bene. L'immobile, che vanta diritti sulle parti comuni (corte mappale n. 466 e terrazzo di copertura map. 467 sub. 3), è trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova indipendentemente da quanto relazionato dal consulente d'ufficio. Al momento del sopralluogo si presenta, data la vetustà, con un grado di rifinitura accettabile ciò nonostante si ritiene comunque opportuno un intervento di adeguamento e miglioramento anche degli impianti. L'area che ospita lo stabile è ubicata nella immediata periferia del comune di Itri ed è servita da comoda strada pubblica con cui confina per tutto il lato Nord e Nord/Est e da cui si accede nell'area comune (map. 466 BCNC) con altri corpi di fabbrica insistenti sullo stesso lotto di terreno ma oggetto di altra procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Latina il 18/07/1974
Reg. gen. 11532 - Reg. part. 10081
Importo: € 32.898,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Benché non rinnovata si inserisce per completezza di informazione - Cancellazione con restrizione di beni da eseguire solo su NCEU mappale 467 sub 1 e 2 (ex map. 22 NCT)
- **Ipoteca** derivante da finanziamento
Iscritto a Latina il 14/06/1982
Reg. gen. 8924 - Reg. part. 647
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.709,00
Note: Benché non rinnovata si inserisce per completezza di informazione - Cancellazione con restrizione di beni da eseguire solo su NCEU mappale 467 sub 1 e 2 (ex map. 22 NCT)
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Latina il 21/11/2003
Reg. gen. 31805 - Reg. part. 6251
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Note: Ipoteca rinnovata con formalità del 15.09.2023 RG 24160, RP 2542
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Latina il 15/09/2023
Reg. gen. 24160 - Reg. part. 2542
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nota di rettifica alla formalità trascritto 21.11.2003 R.G. 31805, RP 6251

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 25/09/2013
Reg. gen. 22804 - Reg. part. 15308
Quota: 1/1 p.p.
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Latina il 09/11/2017



Reg. gen. 24798 - Reg. part. 17622

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

