

All' Ill.mo Sig. GIUDICE
Dr. Andrea PETERUTI



CHIARIMENTI

OGGETTO: Proc. Esec. n°55/06 R.G.E. del Tribunale di Cassino.
Richiesta del Giudice al C.T.U. di chiarimenti in merito
alle osservazioni delle parti all'Udienza del 21.01.2013.

In data 23.01.2013 perveniva a mezzo E-mail al sottoscritto Arch. Dario BASTONI in qualità di C.T.U. del Procedimento Esecutivo in oggetto, richiesta di chiarimenti da parte dell' Ill.mo Sig. Giudice "a scioglimento della riserva di cui sopra, ritenuto necessario che il C.T.U. renda chiarimenti con riferimento alle osservazioni nuove dalle parti (B. Roma e debitori)" contenute nelle comparse di costituzioni a firma dell'Avv. L. COSTANTINI per la Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in cui si "contesta la irregolarità della procedura in quanto alla stessa non sono state mai fatte le comunicazioni di rito fino al momento...la loro mancanza. Ritiene, quindi, di avere diritto ad una "regressione" della procedura avendo diritto alla partecipazione alle operazioni peritali. Soltanto in via subordinata e in ogni caso, contesta la relazione depositata dal consulente tecnico d'ufficio." Inoltre "Svolge in proposito le seguenti osservazioni, anche ad adiuvandum delle tesi



sostenute da [redacted] e dalla [redacted]
Dichiarando nelle succitate comparse "In particolare, all'esito di un approfondito esame della stessa e dell'intero carteggio a disposizione, sono emersi numerosi punti critici riguardanti:

1 la corretta individuazione dei singoli cespiti sottoposti ad esecuzione;

2 la omissione di alcune particelle;

3 la omissione dell'importante circostanza che l'area sulla quale insiste il complesso industriale di [redacted] risulta divisa in due parti in quanto la proprietà è attraversata dalla "Via Comino", strada pubblica al di sotto della quale il Comune di Atina ha già realizzato le reti di acquedotto e di fognatura e che costituiscono i sottoservizi a rete sottostanti alla viabilità pubblica comunale;

4 la formazione dei lotti ai fini della vendita, anche alla luce di quanto illustrato al precedente punto;

5 la descrizione dei lotti stessi, sia fisicamente sia per i caratteri rilevanti ai fini della imposizione fiscale in caso di vendita;

6 la necessità di una immediata revisione della stima dei singoli beni; vale la pena di evidenziare al riguardo che il c.t.u. ha indicato valori che non considerano neppure le quotazioni desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate.

A questi ambiti problematici, certamente meritevoli, già di per sé, opportuni approfondimenti, si sono aggiunti oggi numerosi ulteriori elementi, del tutto nuovi, rappresentati:

7 dalla entrata in vigore del c.d. "Nuovo Piano Casa per la Regione Lazio" che ha introdotto importanti potenzialità urbanistiche dei cespiti oggetto della esecuzione e che hanno immediati riflessi sulla valutazione equa degli stessi;

8 dalla manifestazione da parte del Comune di Sora dell'intenzione di riqualificare le "aree dimesse, i vuoti urbani e i detrattori ambientali",

9 dalla corretta opportunità di riqualificare l'area di proprietà della



██████████ snc con conseguente, automatico, immediato ed attuale incremento del suo valore economico;

10 dalla adesione accompagnata dalla proposta che la proprietaria ha presentato in risposta all'avviso pubblico del Comune di Sora;

11 dal deposito ..., ecc;

12 dalla vendita di due immobili, ..., ecc..

Premesso che:

- nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio presentata in data 07.06.2011 alla quale sono state riunite le proc. esec. nn. 56/06 e 57/06 R.G.E. l'Ill.mo Sig. Giudice poneva il seguente quesito "osservato che prima di disporre la vendita è necessario procedere ad una integrazione della consulenza tecnica d'ufficio al fine di verificare se i beni siti nel Comune di Atina, distinti in catasto al foglio 9 mappale 330,334,332,328, 12,325,13,238,329,448,450, 333,164,454,452, sono componenti di un unico complesso aziendale e se la vendita delle predette particelle in un unico lotto consente di ottenere un ricavato superiore a quello conseguibile dalla vendita frazionata delle medesime particelle, tenuto conto della destinazione e delle caratteristiche dei singoli beni;" pertanto il sottoscritto G.T.U. in rispetto al quesito formulatogli ha comunicato, a mezzo raccomandata n. 14007422289-2 del 14.01.2011 alla unica proprietaria degli immobili di cui al quesito la Soc. ██████████, l'accesso agli immobili per lo svolgimento delle operazioni peritali. Per gli altri immobili gli accessi, come riportato a pag. 4 della Relazione succitata, sono avvenuti su richiesta ed alla presenza del custode giudiziario.
- Relativamente al punto 1 delle comparse di costituzioni succitate, in merito alla corretta individuazione dei singoli cespiti sottoposti ad esecuzione, si precisa che ogni cespite è stato ben individuato e descritto nelle due Relazioni di Consulenza presentate con tutte le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di



- pignoramenti su di essi gravanti; indicando solo quanto riportato negli atti a corredo delle Relazioni (certificati di destinazione Urbanistica e atti di compravendita) e dallo stato dei luoghi;
- relativamente al punto 2 delle comparse di costituzioni succitate sull'omissione di alcune particelle, il sottoscritto nelle relazioni di C.T.d'U. ha stimato tutte le particelle di cui agli atti di pignoramento immobili e relazionato per quelle accorpate o variate;
 - relativamente al punto 3 delle comparse di costituzioni succitate il sottoscritto, in data 31.01.2013 per la risoluzione inequivocabile della problematica, considerato che nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dallo stesso Comune in data 17.11.2006 non veniva riportato alcun vincolo (vedi allegato 1), ha richiesto al Comune di Atina un certificato di destinazione urbanistica richiedendo oltre alla presenza di vincoli sulle particelle oggetto del Proc. N. 55/06 lo stato attuale delle procedure di legge di via Comino e dei sottoservizi "relativamente alla Via Comino, inesistente in corrispondenza del complesso industriale della succitata società, se per la stessa sono state esperite e completate tutte le procedure di legge (occupazione, esproprio, frazionamenti delle particelle, trasferimento di proprietà), o se allo stato attuale i terreni interessati dal tracciato siano ancora nella piena proprietà della Società [REDACTED], inoltre se nel tratto interessato sono presenti sottoservizi";
 - in data 07.03.2013 è stato rilasciato dal Comune di Atina il suddetto certificato, incompleto rispetto alla richiesta del C.T.U., attesta la sussistenza di diritti di superficie e servitù pubbliche dovuti al passaggio all'interno delle aree della condotta della pubblica fognatura ed il mancato perfezionamento delle procedure di esproprio per la realizzazione della succitata Via Comino e la pubblica fognatura (vedi allegati 2 e 3);

- relativamente al punto 3 delle comparse di costituzioni succitate il sottoscritto nella Relazione di C.T.d'U. ha tenuto in considerazione la presenza del tracciato della strada "Via Comino" su alcune mappe del Comune e dell'inesistenza in loco del tracciato evidenziando addirittura la presenza di recinzioni e di un impianto fotovoltaico sul presunto tracciato, infatti nella relazione è stata prevista una strada alternativa sui terreni esegutati per l'accesso indipendente agli immobili;
- ad oggi, come confermato dal certificato di destinazione urbanistica datato 07.03.2013, non esiste alcun esproprio volto alla realizzazione della strada "Via Comino" che abbia sottratto la proprietà all'esecutato debitore. Quindi non può esserci alcuna "circostanza che determina l'impossibilità di acquisire alla procedura esecutiva lotti o porzioni di lotti non più nella disponibilità del debitore", in quanto con i diritti di superficie il concedente mantiene i diritti di proprietà sul suolo e servitù pubblica (indennizzo non avvenuto in quanto non perfezionato l'esproprio) per cui nelle stime sono state considerate le superfici dei lotti nella loro totalità;
- i terreni oggetto di esecuzione interessati dalla inesistente Via Comino sono stati pignorati in base alla piena proprietà, così come riportato nel certificato notarile a firma del Notaio Roberto LABATE depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cassino in data 27.06.2006 ed allegato alle perizie di C.T.U. dell'Arch. Donatella ANSELMI relative alle Proced. Esecutive nn. 55/06 e 57/06 relative agli stessi immobili prima della riunione al Proc. Esec. N. 56/06 e allegato anche a quest'ultima. La piena proprietà è confermata anche dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Atina allegato al Proc. Esec. N. 56/06;
- sempre in riferimento al punto 3 i tecnici di parte nella loro relazione allegata alla comparsa di costituzione per conto della [REDACTED] a pag. 4/9 prima affermano che



"La procedura di esproprio non è stata mai perfezionata negli atti documentali per una probabile mancanza di fondi, né sono stati effettuati i frazionamenti delle particelle espropriate, né, tanto meno, sono stati formalizzati, da parte del Comune di Atina, l'introduzione in mappa del nuovo stato di fatto e i trasferimenti di proprietà." confermando quindi che i terreni su cui insistono i sottoservizi sono ancora nella piena disponibilità del debitore; poi nella stessa pagina si contraddicono rispetto quanto in precedenza affermato, dichiarando che "L'esproprio, così accertato, ha sottratto la proprietà all'esecutato debitore, circostanza che determina l'impossibilità di acquisire alla procedura esecutiva lotti o porzioni di lotti non più nella disponibilità del debitore" dimostrando così poca chiarezza nelle loro affermazioni;

- dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Atina richiesto a mezzo posta certificata in data 31.01.2013 e chiesto nuovamente, dopo colloquio telefonico con il Tecnico Comunale, a mezzo fax in data 27.02.2013 e rilasciato in data 07.03.2013 è riconfermata, per i motivi esposti precedentemente, la piena disponibilità e titolarità dei beni se pur interessati dai sottoservizi citati dai C.T.P. nella loro relazione e dai vincoli presenti;
- relativamente al punto 3 delle comparse di costituzioni succitate ed al punto a.2 della relazione allegata alla comparsa di costituzione per conto della [REDACTED] il sottoscritto C.T.U. proprio per le motivazioni esposte riguardo alla inesistente Via Comino ed alle considerazioni per l'accesso agli altri immobili oggetto del presente Proc. Esecutivo in caso di vendite separate, in quanto privi di autonomi accessi, ha ritenuto realizzare sui terreni prospicienti Via Settignano oggetto di ipoteca, una strada indipendente dal resto della proprietà (recintata) che permettesse l'accesso ai restanti immobili, oggi, raggiungibili solo attraverso l'area di pertinenza dell'immobile

6

- distinto in catasto con la particella 325;
- sempre relativamente al punto 3 delle comparse di costituzioni succitate ed al punto a.2 della relazione allegata alla comparsa di costituzione la realizzazione di una strada all'interno del terreno di proprietà per l'accesso indipendente ai restanti immobili interclusi di proprietà non contrasta con le previsioni degli strumenti urbanistici come al contrario dichiarano i C.T.P.;
 - sempre limitatamente al punto 3 delle comparse di costituzioni succitate ed al punto a.3 della relazione allegata alla comparsa di costituzione i C.T.P. affermano in modo inesatto "non risulta che il C.T.U. abbia agito in merito" relativamente all'aggiornamento in Catasto di tutte le variazioni avvenute sugli immobili, al contrario come si evince dagli atti della procedura il C.T.U. ha presentato le variazioni (difformità, mancanze di planimetria) dei soli immobili realmente e non presunti oggetto di variazioni (frazionamento di particella per presunto esproprio di Via Comino). Inoltre nessun errore di valutazione della consistenza dei beni è avvenuta a seguito della recinzione descritta nella C.T.d'U. in quanto i beni in essa trattati sono solo ed esclusivamente quelli riportati nell'atto di pignoramento e non certamente quelle esistenti in loco o intercluse nella recinzione (diverse da quelle trattate) che abbiano potuto indurre il sottoscritto in errore di valutazione e consistenza dei beni come vogliono far credere i C.T.P. sempre nella loro relazione al punto a.3;
 - relativamente al punto 4 delle comparse di costituzioni succitate il sottoscritto C.T.U. ritiene che non è emersa alcuna omissione rispetto al punto 3 come confermato dal succitato certificato del Comune di Atina rilasciato in data 07.03.2013. Pertanto non è necessario procedere alla formazione di nuovi lotti come richiesto al punto 4 delle comparse di costituzione, in quanto i beni rimangono invariati;
 - relativamente al punto 5 delle comparse di costituzioni si

7



chiarisce che per la natura dell'incarico così come conferito dall'Ill.mo Sig. Giudice non è di competenza del sottoscritto C.T.U. indicare l'eventuali imposizioni fiscali relative agli immobili oggetto di esecuzione;

- in riferimento al punto 6 delle comparse di costituzioni succitate il sottoscritto ribadisce per quanto già specificato a pag. 26 della relazione di C.T.d'U. del 07.06.2011 che nella stessa pur avendo effettuato alla data nuove indagini di mercato non ha modificato le valutazioni degli immobili determinate nella prima relazione di C.T.d'U. presentata in data 14.02.2007 né in quelle delle Relazioni di C.T.d'U. nn. 55/06 e 57/06 a firma dell'Arch. Donatella ANSELMi in quanto non richiesto nel quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice;
- da indagini di mercato effettuate nel 2011, per conoscere la eventuale variazione dei prezzi degli immobili avvenuta dal 2007 al 2011, il sottoscritto ha riscontrato che gli stessi erano rimasti pressoché immutati, stante la grave crisi economica che attanagliava ed attanaglia ancora oggi il settore immobiliare;
- sempre relativamente al punto 6 delle comparse di costituzioni si precisa che pur non richiesto nel quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice di verificare o aggiornare le valutazioni degli immobili il sottoscritto, per affermare quanto in precedenza riportato, consultò comunque i valori delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano dell'Agenzia Territorio riscontrando che per gli immobili in Atina non esistevano valutazioni in quanto nello strumento urbanistico vigente non esisteva e non esiste a tutt'oggi la Zona Industriale (affermazione confermata sia dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07.03.2013 dal Comune di Atina "ZONA Esterna al perimetro dei centri abitati" che dall'Agenzia del Territorio oggi Agenzia delle Entrate non determinandone i valori) e, per quelli di Sora i valori erano per la gran parte corrispondenti e solo in

qualche caso si discostavano di poco (per motivazioni oggettive e relazionate);

- sempre relativamente al punto 7 delle comparse di costituzioni la valutazione degli immobili da parte del C.T.U. deve essere reale e certa; pertanto la stessa non può essere variabile in quanto soggetta a condizionamenti da leggi emanate per di più successivamente alla valutazione e tra l'altro di breve durata (Piano Casa Regionale valevole per gli ampliamenti fino al 2015) che ne farebbero modificare potenzialmente il valore solo se venduti nel periodo di validità della citata legge, altrimenti i valori tornerebbero ad essere quelli certi e reali della valutazione di stima presentata;
- relativamente ai punti 8, 9 e 10 per i beni in [REDACTED] [REDACTED] a confermare quanto specificato al punto 7 per tutti gli immobili è da aggiungere che per realizzare l'intervento di riqualificazione di cui alle leggi regionali n. 22/97, n. 21/09 e n.10/11 vi è notevole dispendio di risorse economiche per cui va attentamente valutato in considerazione della grave crisi economica che attanaglia il settore immobiliare;
- relativamente al punto 7 delle comparse di costituzioni si evidenzia che la Soc. [REDACTED] negli anni passati e precisamente in data 07.11.2002 aveva presentato un progetto per l'intervento di riqualificazione dell'area di cui alla precedente legge regionale n. 22/97, con annesso piano finanziario dell'intervento, pur avendo avuto parziali approvazioni ad oggi risulta abbandonato per non aver aggiornato il progetto alle prescrizioni della Regione Lazio, di fatti l'ultima comunicazione del Comune di Sora risale al 09.10.2003;

Considerato che:

- le operazioni peritali dell'immobile della Sig.ra [REDACTED] sono

9



avvenute in data 30.11.2006 a seguito dell'incarico al sottoscritto C.T.U. del 01.08.2006 ed avvenute con comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno n. 11776968340-7 del 20.11.2006 e come riportato a pagina 3 nel verbale di sopralluogo allegato n. 10 della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio datata 14.02.2007, sopralluogo avvenuto alla presenza del consorte sig. ██████████

- tutte le particelle catastali individuanti gli immobili riportate negli atti di pignoramento delle varie creditrici sono state tutte trattate, descritte e stimate nelle relazioni indicandone l'eventuale variazioni o l'accorpamento in altre particelle come è avvenuto per le particelle 12 e 13 del Fg. 9 di Atina accorpate alla particella 325, e per la particella 1559 del Fg. 37 di Sora che è stata accorpata alla particella 1558, nonché quelle che hanno subito una diversa numerazione o diverso subalterno per conseguente variazione catastale come è avvenuto per gli immobili in Sora al Fg. 34 particelle 360 da sub 2 a sub 7 diventata particella 360 con sub 5,11,12,13,14,15,16;
- nessuna omissione c'è stata nel non considerare la presenza di sottoservizi sulla presunta area di sedime della inesistente strada (come confermato dal certificato di destinazione urbanistica) in quanto all'atto del redigere la relazione e nello stimare gli immobili, avendo considerato lo stato dei luoghi (manufatti esistenti) risultava inesistente il tracciato stradale, molto difficile la sua futura realizzazione e non essendo state perfezionate le procedure di esproprio, le superfici risultavano nella piena disponibilità dei proprietari. Pertanto, ha ritenuto opportuno e concreto realizzare una strada su parte del terreno oggetto di esecuzione (valutandone il costo) per permettere l'accesso indipendente ad ogni immobile e non aspettare ancora chi sa quanto tempo per la realizzazione della strada;
- la realizzazione della strada su parte del terreno oggetto di

10

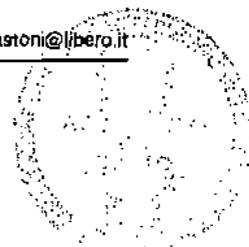
esecuzione necessaria per l'accesso agli altri immobili oggetto di esecuzione non contrasta assolutamente con le previsioni degli strumenti urbanistici come invero vogliono far credere i C.T.P. nella loro relazione (in quanto lotti interclusi);

- nella relazione di parte allegata all'atto di citazione per la [REDACTED] [REDACTED] riferiscono ai cespiti di Atina, di fatto asseriscono che la presenza sul terreno di "sottoservizi a rete sottostanti alla viabilità comunale" e " ...la presenza dei menzionati sottoservizi a rete che costituiscono, invece, il riscontro e la certezza dell'esistenza del tracciato stradale e, pertanto, della sussistenza dell'esproprio" costituisce di fatto un esproprio ed allegano alla stessa delibere sia di consiglio che di giunta del Comune di Atina, nonché un avviso di convocazione per immissione in possesso il tutto datato tra il 1990 ed il 1992. Di contro a tale loro affermazione vi è la conferma di oltre il certificato di destinazione urbanistica rilasciato successivamente alle citate delibere, datato 17.11.2006 ed allegato al n. 2 della Relazione di C.T.d'U. del 14.02.2007 (che non riporta la sussistenza dell'esproprio e nemmeno viene riportato tra i vincoli urbanistici) anche nel nuovo certificato di destinazione urbanistica si attesta "Che Via Comino, individuata nella vecchia toponomastica del comune di Atina, di fatto non è mai stata realizzata dall'Ente" e che all'interno delle particelle n. 238,333,329 sussistono diritti di superficie e servitù pubbliche dovuti al passaggio della condotta della pubblica fognatura, le cui procedure di esproprio non sono mai state perfezionate. Pertanto il sottoscritto si è limitato a riportare quanto certificato dai documenti ufficiali.

Inoltre il primo certificato con cui il sottoscritto ha redatto la Relazione di C.T.d'U. fu redatto dallo stesso tecnico allora incaricato di redigere i verbali degli stati di consistenza e di presa in possesso delle aree da assoggettare ad occupazione

//

- temporanea e d'urgenza e che pertanto era pienamente a conoscenza della reale condizione della strada nell'area individuata dalle particelle interessate. E' da considerare inoltre, a conferma di quanto su esposto dal sottoscritto C.T.U., vi è l'esistenza sul presunto tracciato della strada di "Via Comino" di manufatti quali recinzioni ed un impianto fotovoltaico regolarmente approvato;
- il certificato notarile citato in premessa firma del Notaio Roberto LABATE, redatto successivamente alla realizzazione dei sottoservizi, nel descrivere la provenienza dei beni in Atina riporta la piena proprietà degli stessi, riportando nelle formalità pregiudizievoli gravanti su detti immobili solo l'errore nel numero di foglio di mappa e non altri gravami;
 - relativamente al punto 4 delle comparse di costituzioni non essendo emersa alcuna omissione rispetto al punto 3 come ampiamente dimostrato dal sottoscritto sulla base della documentazione riportata nelle relazioni di C.T.d'U. ed in parte allegata alla presente e confermato dal succitato certificato notarile, non si necessita di alcuna nuova formazione dei lotti ai fini della vendita;
 - relativamente al punto 5 delle comparse di costituzioni avendo il sottoscritto chiarito le ragioni e le motivazioni dell'operato a suo tempo adottate nel redigere le C.T.U. nel rispondere ai punti precedenti delle citate comparse, ritiene che non si debba descrivere di nuovo i lotti né fisicamente, né tanto meno ai fini dell'imposizione fiscale in caso di vendita;
 - sempre relativamente al punto 6 delle comparse di costituzioni si precisa che i valori delle superfici degli immobili contenuti nelle stime dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio "normali o ottimi" sono riferiti agli stati conservativi delle unità immobiliari quindi ad immobili immediatamente utilizzabili o eventualmente utilizzabili a seguito di minimi interventi di manutenzione (tinteggiature e piccole riparazioni localizzate) per renderli



fruibili;

- che l'unico valore che apparentemente potrebbe apparire discostato dai valori dell'O.M.I. è riferito allo stabilimento industriale, depositi esterni e uffici amministrativi " del complesso industriale dismesso" in Sora in Via Cellaro, contraddistinto con la P.lla 1558 perché non essendo lo stesso funzionante, se non a seguito di una ristrutturazione completa ed economicamente onerosa per adeguarlo alle vigenti normative proprio perché da anni abbandonato, il sottoscritto, ritiene, per tali motivi, giusta la valutazione allora stabilita considerando inoltre il costante decremento di valore dovuto all'abbandono;
- a conferma di quanto dal sottoscritto considerato a suo tempo per la valutazione e descritto al punto precedente si riporta uno stralcio di D.R.Lazio n. 184/2012 in cui si chiarisce la definizione di "edifici dismessi" e precisamente "un'utile definizione è suggerita dalla scienza dell'estimo, secondo cui un edificio non residenziale si considera dismesso se, nella sua interezza, risulta in stato di abbandono o, comunque, se è interamente inutilizzato per non ospitare alcuna attività. Per gli edifici aventi destinazione d'uso direzionale, la norma, ai fini della possibilità della sua applicazione, richiede che gli stessi siano dismessi o "in via di dismissione";
- ulteriore conferma del giusto valore allora attribuito all'immobile di cui ai punti precedenti è la dichiarazione, che deve essere resa dal proprietario dell'immobile come richiesto al punto 2 dal Responsabile del Procedimento nella richiesta adempimenti datata 05.02.2013 prot. 6152 ed inviata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] (allegato n. 4), per attestare la "dismissione" ai fini della approvazione dell'"Intervento di Riqualificazione Urbana Mediante Demolizione e Ricostruzione con Cambio di Destinazione d'Uso" presentato dalla Società eseguita al Comune di Sora in data 07.01.2013 ai sensi della L.R. 21/09 e succ.

13

10-12/2011-art. 3 ter;

- per gli altri immobili della citata C.T.d'U., la eventuale differenza di valutazione con i valori dell'O.M.I. rilevata dai C.T.P., è sempre determinata dallo stato d'uso, dalla localizzazione e destinazione dell'immobile (in corso di costruzione, piano in cui è ubicato, reale possibile utilizzo, dall'ubicazione su strada a bassa attrattività commerciale), alla data di stima (anno 2006-2007), valutazioni che i C.T.P. nella loro affermazione certamente non hanno considerato;
- relativamente al punto 7 delle comparse di costituzioni si precisa, oltre quanto affermato in premessa relativamente al punto in trattazione, gli immobili di cui alla presente esecuzione hanno limitate potenzialità urbanistiche stante la loro tipologia strutturale, inoltre difficile localizzazione degli eventuali interventi di cui alla citata legge regionale e dalla incerta ricaduta economica dopo i potenziali interventi urbanistici. Valutazioni certamente effettuate, infatti ad eccezione dell'immobile in Sora (fabbricato industriale dimesso) oggetto di intervento di riqualificazione attuato dalla società proprietaria, gli altri immobili non sono stati interessati da alcun tipo di intervento. A conferma di quanto valutato dal sottoscritto, vi è l'individuazione da parte dei C.T.P. nelle osservazioni alla Relazione di C.T.U. a pag. 7/9 come unico bene avente "potenziale ricaduta economica da intervento urbanistico", il lotto industriale in Sora, presentandone al Comune un progetto di intervento di riqualificazione a firma proprio dello stesso C.T.P. Arch. LUFRAÑO Carlo;
- pur tuttavia, per quanto riportato in premessa relativamente ai punti 8, 9 e 10, il sottoscritto determinerà l'"automatico, immediato ed attuale incremento del suo valore economico" in considerazione della demolizione degli immobili della [redacted] di [redacted] che ne scaturirà per attuare l'intervento

14

di riqualificazione, determinando l'eventuale l'incremento di valore con la stima a Sito e Cementi o a valore di Demolizione;

- si può omettere di effettuare la stima a Siti e Cemento, pur citata dal sottoscritto, in quanto il sottoscritto a suo tempo aveva già valutato l'area libera (priva dei sovrastanti immobili) in € 50,00 a metro quadrato che moltiplicato per la sola superficie fondiaria di intervento proposto pari a mq 6.870,00 genera un valore dell'area di € 343.500,00, inferiore al valore di stima dell'intero complesso immobiliare nella Relazione T.d'U. pari a € 1.644.240,50;
- già la Soc. [REDACTED] ha abbandonato un progetto di intervento di riqualificazione dell'area presentato nel 2002, a firma dell'attuale C.T.P. Arch. Francesco GIRASANTE, per non aver dato seguito alle richieste di aggiornamento dello stesso da parte della Regione Lazio, e tra gli elaborati allegato al progetto vi era il piano finanziario quindi era a conoscenza della convenienza o meno dell'intervento;
- tra gli elaborati progettuale non è stato presentato da parte del progettista, un piano finanziario dell'opera, pertanto il sottoscritto per valutare l'incremento di valore ricavabile a seguito dell'intervento proposto dalla [REDACTED] [REDACTED] L.R. 21/2009 e succ. 10-12/2011 art. 3 ter, effettuerà i calcoli in base alla tabella delle consistenze contenuta nella tav. 2 di progetto (Allegato n. 5), determinando l'eventuale incremento come differenza tra costi e ricavi. Da una stima sintetica (Allegato n. 6) si quantificano costi per complessivi € 8.278.410 e ricavi immediati dovuti alla vendita degli immobili per € 7.796.943,50 con una perdita di € 481.466,50, calcolo effettuato nel rispetto della L.R. 21/2009 che stabilisce il 30% delle superfici residenziali destinata all'edilizia sociale a canone calmierato, per cui si avrà annualmente una rendita di € 106.190,15 ed in 15 anni compreso il ricavo dalla vendita degli appartamenti nello stato d'uso in cui si troveranno,

15

venduti al prezzo di mercato stabilito dalla legge che non potrà essere superiore al 60% del valore di mercato (considerando il valore di mercato ad oggi) si avrà un utile di circa € 2.626.216,96 (s. e o.) a cui andranno detratti i costi della manutenzione straordinaria (non determinabili al momento). Inoltre nella citata stima non sono stati considerati tra i costi l'eventuale monetizzazione al Comune per la mancanza degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 che aumenterebbero ancora di più i costi di intervento, aumentando la perdita immediata e riducendo ulteriormente l'utile finale;

- nella stima sintetica effettuata basata sui dati di progetto presentato, da valori di mercato per il costo di costruzione e valori dell'O.M.I. per le vendite, il calcolo delle superfici effettuato secondo L.R. n. 21/2009, tutti dati conosciuti dai C.T.P. anche perché l'Arch. LUFRANO Carlo oltre ad essere C.T.P. è anche redattore del progetto proposto al comune di Sora e che ad oggi stante la documentazione presentata non ha redatto un computo metrico economico dell'intervento, quindi certamente non in grado di affermare se all'intervento proposto ne consegue un immediato incremento del valore economico sia dell'area che della stima effettuata dal C.T.U.. Pertanto per le considerazioni effettuate il sottoscritto C.T.U. può ragionevolmente affermare, che l'incremento di valore ricavabile non è immediato ma nel tempo e pertanto è poco remunerativo e anti economico per un imprenditore soprattutto stante l'elevato impegno economico immediato e la crisi economica che attraversa e attraverserà ancora il settore immobiliare. Per cui il criterio di stima adottato ed il valore determinato dal C.T.U. per l'immobile succitato e per le considerazioni su effettuate è reale e "non decisamente inferiore" come erroneamente affermano i C.T.P. pur essendo a conoscenza in parte dell'impegno economico per realizzare l'intervento avendone già in precedenza redatto uno per un intervento simile sulla stessa

16

area e senza aver effettuato un nuovo piano finanziario per l'intervento di riqualificazione del sito per determinarne la convenienza.

Pertanto per quanto riportato in premessa e nelle considerazioni su esposte desunte sia dalle RELAZIONI DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO presentate rispettivamente in data 07.06.2011 e 14.02.2007 che da ulteriori accertamenti effettuati a seguito delle comparse di costituzione si può ragionevolmente affermare che:

- in riferimento alla "regressione" della procedura avendo diritto alla partecipazione alle operazioni peritali, alla sig.ra [REDACTED] era stata comunicata a termini di legge la data di accesso per l'espletamento delle operazioni peritali e le stesse sono avvenute conformemente alle procedure di legge;
- in riferimento al punto 2 tutte le particelle oggetto di pignoramento sono state stimate senza omissione alcuna;
- in riferimento al punto 3 essendoci allo stato attuale solo diritti di superfici e servitù pubblica dovuti al passaggio all'interno delle aree della condotta della pubblica fognatura sui terreni in Atina contraddistinti al Fg. 9 p.lle 325,328,332, così come riportato dal nuovo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07.03.2013 ed allegato alla presente (all. n. 3), stante i diritti di legge relativi ai vincoli, il sottoscritto, ad ulteriore scrupolo ha effettuato in data 19.03.2013 una ispezione ipotecaria riscontrando che non è riportata alcuna formalità relativa ad esproprio o diritto di superficie dovuto alla presenza di sottoservizi o alla strada, pertanto conferma la piena titolarità dei beni oggetti del presente Proc. Esec. n. 56/06 e quindi la valutazione economica in essa contenuta;
- relativamente al punto 4 delle comparse di costituzioni non si necessita di alcuna nuova formazione dei lotti ai fini della vendita;

- relativamente al punto 5 delle comparse di costituzioni il sottoscritto C.T.U. ritiene che non si debba descrivere di nuovo i lotti né fisicamente. Né è di competenza del C.T.U. la valutazione dell'imposizione fiscale in caso di vendita;
- relativamente al punto 6 delle comparse di costituzioni i valori di stima dei beni a suo tempo considerati (2006-2007) ad oggi sono congrui con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e pertanto non necessitano di rettifiche di adeguamento;
- relativamente al punto 7 gli immobili di cui alla presente esecuzione hanno limitate potenzialità urbanistiche ad eccezione dell'immobile in Sora (fabbricato industriale dimesso) oggetto di intervento di riqualificazione attuato dalla società proprietaria, gli altri immobili non sono stati interessati da alcun tipo di intervento nemmeno dai proprietari stessi;
- relativamente ai punti 8, 9 e 10 sia dalla stima effettuata per determinare il valore dell'area, risulta un valore della stessa di € 343.500,00 inferiore alla valutazione dell'immobile in Relazione, che dalla stima sull'intero intervento di riqualificazione urbana dell'intervento produttivo in Sora ai sensi della L.R. Lazio n. 21/09 e s.m.i. in cui risulta una perdita nell'immediato ad intervento terminato di € 481.466,50 ed un utile di € 2.626.216,96 dopo quindici anni, per cui il valore determinato dal C.T.U. nella Relazione di C.T. d' U. per l'immobile succitato e per le considerazioni effettuate risulta reale e non "decisamente inferiore" come erroneamente affermano i C.T.P..
- relativamente ai punti 11,12 si chiarisce che gli stessi non sono di competenza del sottoscritto C.T.U. in quanto tali punti critici non sono emersi dalle Relazioni di C.T. d' U. trasmesse ma da altre circostanze.

Conclusioni

18

Per le motivazioni su esposte e dalla documentazione esaminata il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario BASTONI ha ritenuto e ritiene che nulla vada modificato rispetto a quanto compiuto.

Quanto riportato nella presente relazione a chiarimento era già stato in parte attentamente e professionalmente valutato, messo in atto ed esposto nelle Relazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio presentate in data 14.02.2007 e 07.06.2011. Per gli elementi nuovi sopraggiunti alla consegna delle citate Relazioni, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una stima sintetica per far conoscere all'Ill.mo Sig. Giudice il reale incremento economico ottenibile dall'attuazione dell'intervento di cui ai punti 7,8,9,10.

Avendo relazionato quanto richiestomi, rassegno la presente con tutti gli allegati richiamati restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede.

Alla presente si allega:

- All.1 - copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17.11.2006 dal Comune di Atina;
- All.2 - copia della richiesta al Comune di Atina del certificato di destinazione urbanistica e allo stato attuale le procedure di legge relative a Via Comino e la piena proprietà degli immobili;
- All.3 - copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 07.03.2013 dal Comune di Atina;
- All.4 - copia comunicazioni - richiesta adempimenti del Settore VI del Comune di Sora;
- All.5 - copia della tabella delle consistenze di progetto allegata alla Tav. 2 del progetto di intervento presentato al Comune di Sora;
- All.6 - copia della stima sintetica per determinare l'eventuale, conseguente, automatico, immediato ed attuale incremento di valore di cui ai punti 8,9,10 delle comparse di costituzione;
- All.7 - Prospetto di vendita degli immobili suddivisi in lotti.
Pontecorvo, 03.04.2013

Il C.T.U.
Dott. Arch. Dario BASTONI



19

03037 PONTECORVO (Fr) Via B. CROCE, snc P. IVA 01888100606 Cod. Fisc. BASTORA 61M290538R e-mail: dariobastoni@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AB&D
ARCHITETTURE

(ALLEGATO N° 6)

STIMA SINTETICA

(Allegata ai chiarimenti richiesti dal Giudice al C.T.U. alle osservazioni delle parti all'Udienza del 21.01.2013 del Proc. Esec. n°55/06 R.G.E. del Tribunale di Cassino.)

Per la determinazione dell'eventuale, conseguente, automatico, immediato ed attuale incremento di valore di cui ai punti 8,9,10 delle comparse di costituzione a seguito dell'intervento di riqualificazione urbana del Complesso industriale sito in SORA in N.C.E.U. al foglio 37 particella 1558 al cons. della L. P. Lazio n. 21/2009 e s.m.f. presentato dal [REDACTED]

DESCRIZIONE	COSTI	RICAVI	UTILI/ PERDITA
Da indagine di mercato in loco il sottoscritto ha desunto un costo di costruzione per l'edilizia residenziale pari ad €/mq 900,00, per i parcheggi interrati €/mq 700,00 a cui vanno aggiunti gli imprevidi, le sistemazioni esterne, gli oneri connessori e le spese tecniche e per la sicurezza. Le superfici ed i volumi per il calcolo dei costi sono desunti dall'allegata tabella alla tav. 2 di progetto pertanto si avrà:			
Superfici residenziali mq 6.824,15 x €/mq 900,00	€ 6.141.735,00		
Superfici parcheggi interrati mq 1290,00 x €/mq 600,00	€ 774.000,00		
Sistemazioni aree esterne (compreso potenziamento viabilità principale) valutate a corpo	€ 350.000,00		
Demolizioni fabbricati esistenti circa mc 21.500 x €/mq 14,45 (prezzario Regionale)	€ 310.675,00		
Rimozione copertura (da preventivo a suo tempo ricevuto) € 32.000,00	€ 32.000,00		
Rimozione macchinari	€ 10.000,00		
Oneri connessori (costo di costruzione e urbanizzazione) circa € 60.000,00	€ 60.000,00		
Progettazione, calcolo, D.L., O.S. (a corpo)	€ 100.000,00		
Imprevisti (a corpo)	€ 500.000,00		
Da indagine di mercato in loco il sottoscritto ha desunto un valore di mercato per l'edilizia residenziale in linea con l'O.M.I. pari ad €/mq 1300,00, per i parcheggi interrati €/mq 800,00 e per il commerciale a €/mq 1.600,00			
Commerciale mq 804,30x €/mq 1.600,00		€ 1.286.880,00	
Superficie residenziale mq 6.019,85 a cui va detratto il 30% della superficie da destinare ad Edilizia Sociale a canone calmierato mq 6.019,85-30%=mq 4.213,895x€ 1300,00		€ 5.478.063,50	
Superficie parcheggi interrati mq 1290,00x €/mq 800,00		€ 1.032.000,00	
Perdita immediata dalla vendita degli immobili			€ - 481.466,50
Fitto annuo a canone calmierato mq 1805,955x12x€/mq 4,90		€ 106.190,15	
Dopo 15 anni di fitti si avrà €/anno 106.190,15 x15 anni		€ 1.592.852,31	
Dalla vendita degli appartamenti locati nel rispetto della legge regionale per attuare l'intervento il costo a mq non può superare il 60% del valore di mercato per cui mq 1.805,95x1300,00(ad oggi)x60%		€ 1.408.641,00	
Utile complessivo dopo 15 anni dall'intervento			€ +2.626.216,96

(ALLEGATO 7)

Studio Tecnico Dott. Arch. Dario BASTONI

III.mo Sig. Giudice PETTERUTI, per mero scrupolo tecnico si specificano in modo migliore i lotti in riscontro alle osservazioni dedotte dall'Avv. COSTANTINI per i debitori in data 16.11.2012, enunciati secondo il quesito che in data 10.01.2011 mi fu da Lei formulato, omettendo tutte le considerazioni esposte nella Relazione di C.T.d'U. presentata in data 07.06.2011. relativa alla Esec.N°55/06 R.G.E. promossa da CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l. contro [REDACTED]

Per rendere più agevole possibile la decisione sul tipo di vendita, si riportano a maggior chiarimento due prospetti con le quotazioni finali delle vendite nei casi di unico lotto e di lotti separati per gli immobili in Atina, e lotti separati per gli immobili in Sora stante la loro peculiare individualità.

8.1) Formazione di unico lotto della Relazione di C.T.d'U presentata in data 07.06.2011

Gli immobili in Atina essendo componenti di un unico complesso aziendale frutto a suo tempo di oculate scelte funzionali ed industriali possono essere raggruppati in un unico lotto e la valutazione in un unico lotto è così specificata:

COMUNE DI ATINA (FR)

<p>LOTTO UNICO</p> <p>Ubicazione: Comune di Atina (FR) Via Comino, snc loc. Settignano.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'immobile ad uso Industriale composto da un corpo di fabbrica con a piano terra locali adibiti ad uffici, ad attività industriale ed a servizi, manufatto separato in muratura, superficie scoperta e terreno agricolo.</p> <p>Consistenze: Immobili industriali composti da superfici coperta costituita da una parte a uffici a piano terra per complessivi mq 345,03 circa, la parte adibita alle attività industriali misura una superficie complessiva di circa mq 10.170,00, a servizi per complessivi mq 1.343,63 circa, manufatti in muratura di forma rettangolare per complessivi mq 462,93 circa e superficie scoperta di circa mq 26.114,56, terreni agricoli di qualità seminativo irriguo, costituiti dalla p.lla n° 328 Cl. 2, di mq 2998,00, dalla p.lla n° 332 Cl. 2, di mq 2998,00, dalla p.lla n° 329 semin. Irrig. Cl. 2, di mq 222,00, dalla p.lla 448 semin. irrig. Cl. 3, di mq 1.831,00, dalla p.lla 450 semin. irrig. Cl. 3, di mq 61,00, dalla p.lla 333 semin. Irrig. Cl. 2, di mq 213,00, dalla p.lla 164 semin. irrig. Cl. 3, di mq 2.900,00, dalla p.lla 454 semin. irrig. Cl. 3, di mq 1.017,00, dalla p.lla 452 semin. Irrig. Cl. 3, di mq 1.429,00, dalla p.lla n° 334 Cl. 3, di mq 3905,00.</p> <p>Lotto gravato da servitù di elettrodotto a favore di ENEL per la linea di alimentazione delle cabine elettriche e dalla condotta della pubblica fognatura.</p> <p>Confini: Confinante con le particelle 324,542,15,341, 617,66,612,466, 457,514,190,340,466, Via Settignano, salvo altri.</p> <p>Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di Atina al Fg. 9 particella 325 sub. 1, Cat. D1, Rendita 27.452,00, in Via Comino snc loc. Settignano, P. T; Fg. 9 P.lla 325 sub. 2 Cat. F3 in Via Comino snc loc. Settignano, P. T-1.</p> <p>In Catasto Terreni Fg. 9 p.lle n° 328 e 332.</p> <p>In Catasto Fabbricati del Comune di Atina al Fg. 9 particella 330, Cat. D1, Rendita 9.832,00, in Via Comino snc loc. Settignano, piano T-1., in Catasto Terreni Fg. 9 particella n° 334.</p> <p>In Catasto Fabbricati del Comune di Atina al Fg. 9 particella 238, Cat. D1, Rendita 18.034,67, in Via Comino snc loc. Settignano, piano T-1., in Catasto Terreni Fg. 9 particelle n° 329,448, 450,333, 164,454,452.</p> <p>Valore attribuito:</p>	<p style="text-align: center;">  ASTE GIUDIZIARIE.it </p> <p style="text-align: center;">  ASTE GIUDIZIARIE.it </p> <p style="text-align: center;">€ 6.093.187,46</p>
---	--

**8.2) Formazione di lotti separati della Relazione di C.T.d'U presentata
in data 07.06.2011**

La formazione di più lotti scaturisce dalle motivazioni su esposte, per cui il C.T.U. ritiene di proporre all'Ill.mo Sig. G.E. anche una suddivisione dei lotti dei beni in Atina ed in Sora stante la loro peculiare individualità di ogni bene, proprio per una più facile commerciabilità degli stessi con la formazione di tre lotti per i beni in Atina e dieci per i beni in Sora con numerazione progressiva così come di seguito specificato.

Per rendere indipendenti e funzionali ogni complesso aziendale in Atina si rende necessario frazionare il terreno a servizio del complesso aziendale individuato con la particella 325 per la realizzazione di una strada comune di accesso ai tre corpi di fabbrica ed una recinzione per delimitare la proprietà del primo lotto con un conseguente aggravio economico con un minore ricavato della vendita dei tre lotti.

Pertanto al valore complessivo degli immobili ubicati nel Comune di Atina del primo lotto facenti parte della esec. imm. N° 56/06 di € 3.374.293,50 va detratto il costo della vendita della p.lla 328 ammontante a € 17.988,00 il valore del primo lotto ammonta a € 3.356.305,50.

COMUNE DI ATINA (FR)

2) SECONDO LOTTO:

Ubicazione: Comune di Atina (FR) Via Comino, snc loc. Settignano.

Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'immobile ad uso Industriale composto da un corpo di fabbrica con superficie coperta costituita da una parte a servizi e uffici su due piani, ad attività industriale, manufatti separati in muratura, superficie scoperta e terreno agricolo.

Consistenza: Immobile Industriale composto da superficie coperta costituita da una parte a servizi e uffici su due piani per complessivi mq 220,00 circa, la parte adibita alle attività industriali misura una superficie di circa mq 1890,00, manufatti in muratura di forma rettangolare per complessivi mq 35,00 circa e superficie scoperta di circa mq 4088,00, terreno agricolo di qualità seminativo irriguo, costituito dalla p.lla n° 334 Cl. 3, di mq 3905,00.

Lotto gravato da servitù di elettrodotto a favore di ENEL per la linea di alimentazione delle cabine elettriche e dalla condotta della pubblica fognatura.

Confini: Confinante con le particelle 617,66,612,466, restanti proprietà della [REDACTED]

Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di Atina al Fg. 9 particella 330, Cat. D1, Rendita 9.832,00, in Via Comino snc loc. Settignano, piano T-1., in Catasto Terreni Fg. 9 particella n° 334.

Valore attribuito:

€ 1.037.844,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<p>3) TERZO LOTTO:</p> <p>Ubicazione: Comune di Atina (FR) Via Comino, snc loc. Settignano.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'immobile ad uso industriale composto da un corpo di fabbrica con superficie coperta costituita da una parte a servizi su due piani, ad attività industriale, manufatti separati in muratura, superficie scoperta e terreno agricolo.</p> <p>Consistenza: Immobile Industriale composto da superficie coperta costituita da una parte a servizi su due piani per complessivi mq 329,40 circa, la parte adibita alle attività industriali misura una superficie di circa mq 2880,00, manufatti in muratura di forma rettangolare per complessivi mq 386,56 circa e superficie scoperta di circa mq 4477,04, terreno agricolo di qualità seminativo irriguo, costituito dalla p.lla n° 329 semin. irrig. Cl. 2, di mq 222,00, dalla p.lla 448 semin. irrig. Cl. 3, di mq 1.831,00, dalla p.lla 450 semin. irrig. Cl. 3, di mq 61,00, dalla p.lla 333 semin. irrig. Cl. 2, di mq 213,00, dalla p.lla 164 semin. irrig. Cl. 3, di mq 2.900,00, dalla p.lla 454 semin. irrig. Cl. 3, di mq 1.017,00, dalla p.lla 452 semin. irrig. Cl. 3, di mq 1.429,00.</p> <p>Lotto gravato da servitù di elettrodotto a favore di ENEL per la linea di alimentazione delle cabine elettriche e dalla condotta della pubblica fognatura.</p> <p>Confini: confinante con con le particelle 457,514,190,340,466, restanti proprietà della [REDACTED]</p> <p>Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di Atina al Fg. 9 particella 238, Cat. D1, Rendita 18.034,67, in Via Comino snc loc. Settignano, piano T-1., In Catasto Terreni Fg. 9 particelle n° 329,448,450,333, 164,454,452.</p> <p>Valore attribuito:</p>	 <p>€ 1.681.049,46</p>
--	--



COMUNE DI SORA (FR)

4) QUARTO LOTTO**Ubicazione:** Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc.**Natura:** Diritti pari alla piena proprietà del complesso industriale composto da una struttura a duplice elevazione, un corpo centrale destinato alle lavorazioni e locali depositi esterni, superficie scoperta.**Consistenza:** Complesso Industriale composto da una struttura a duplice elevazione con superfici a piano primo pari di mq 271.32, a piano terra di mq 217.20, un corpo centrale destinato alle lavorazioni mq 4339.69, e locali depositi esterni di mq 414.16.**Confini:** Confinante con le particelle 2871,2868,2867, Via Cellaro, salvo altri.**Dati catastali:** In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 1558 sub. 1, Zc. 1, Cat. D1, Rendita 19.914,00, In Via Cellaro, snc, piano T-1.**Valore attribuito:****€ 1.644.240,50****5) QUINTO LOTTO****Ubicazione:** Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc.**Natura:** Diritti pari alla piena proprietà del locale a piano primo sottostrada in corso di costruzione con quota corte.**Consistenza:** Locale a piano terra in corso di costruzione di mq 890,00 circa con quota corte.**Confini:** Confinante con vano scala, corte a più lati, salvo altri.**Dati catastali:** In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. Fg. 37 particella 360 subalterno 14, Cat. F3, in Via Cellaro, snc, piano S1.**Valore attribuito:****€ 267.601,42**

<p>6) SESTO LOTTO Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc. Natura: Diritti pari alla piena proprietà del locale a piano terra con quota corte. Consistenza: Locale a piano terra di mq 675,00 circa con quota corte. Confini: Confinante con vano scala, corte a più lati, locali stessa ditta sub 12 e 14, salvo altri. Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 360 subalterno 11, Zc. 1, Cat. D8, Rendita 15.600,00, in Via Cellaro, snc, piano T. Valore attribuito:</p>	<p>€ 792.608,26</p>
<p>7) SETTIMO LOTTO Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc. Natura: Diritti pari alla piena proprietà del locale a piano terra con quota corte. Consistenza: Locale a piano terra di mq 193,00 circa con quota corte. Confini: Confinante con vano scala, corte a più lati, locale stessa ditta sub 11, salvo altri. Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 360 subalterno 12, Zc. 1, Cat. C1, Cl. 6, Cons. 193, Sup. cat. 225, Rendita 4.904,07, in Via Cellaro, snc, piano T. Valore attribuito:</p>	<p>€ 272.670,91</p>
<p>8) OTTAVO LOTTO Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc. Natura: Diritti pari alla piena proprietà del locale a piano primo con quota corte. Consistenza: Locale a piano primo di mq 851,00 circa con quota corte. Confini: Confinante con ballatoio, vano scala, corte a più lati, salvo altri. Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 360 subalterno 13, Zc. 1, Cat. D6, Rendita 13.152,00, in Via Cellaro, snc, piano 1. Valore attribuito:</p>	<p>€ 1.007.166,70</p>



<p>9) NONO LOTTO</p> <p>Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'appartamento posto a piano secondo, con quota corte e terrazzi.</p> <p>Consistenza: Appartamento di vani 10,5 a piano secondo con terrazzi e quota corte.</p> <p>Confini: Confinante con vano scala, appartamento stessa ditta sub 5, salvo altri.</p> <p>Dati catastali:In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 360 subalterno 16, Zc. 1, Cat. A2, Cl. 4, Cons. 10,5, Sup. Cat. 265, Rendita 976,10, in Via Cellaro, snc, piano 2.</p> <p>Valore attribuito:</p>	<p>C 269.900,58</p>
<p>10) DECIMO LOTTO</p> <p>Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'appartamento posto a piano secondo in corso di costruzione di mq 210,00 circa, con quota corte e terrazzi.</p> <p>Consistenza: Appartamento posto a piano secondo in corso di costruzione, con quota corte e terrazzi.</p> <p>Confini: Confinante con vano scala, appartamenti stessa ditta sub 15 e sub 16, salvo altri.</p> <p>Dati catastali:In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 360 subalterno 5, Zc. 1, Cat. F3, in Via Cellaro, snc, piano 2.</p> <p>Valore attribuito:</p>	<p>C 225.869,62</p>
<p>11) UNOICESIMO LOTTO</p> <p>Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Cellaro, snc.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'appartamento posto a piano secondo, con quota corte e terrazzi.</p> <p>Consistenza: Appartamento di vani 12 a piano secondo con terrazzi e quota corte.</p> <p>Confini: Confinante con vano scala, appartamento stessa ditta sub 5, salvo altri.</p> <p>Dati catastali:In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 37 particella 360 subalterno 15, Zc. 1, Cat. A2, Cl. 4, Cons. 12, Sup. Cat. 260, Rend. 1.115,55, in Via Cellaro, snc, piano 2.</p> <p>Valore attribuito:</p>	<p>C 313.050,14</p>

<p>12) DODICESIMO LOTTO</p> <p>Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Dante Allghieri, snc.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà del locale commerciale con bagno a piano terra.</p> <p>Consistenza: del locale commerciale con bagno a piano terra di mq 119,00 circa.</p> <p>Confini: Confinante con le particelle 171,172,176, stessa ditta sub 2, Via Dante Allghieri, salvo altri.</p> <p>Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. Fg. 55 particella 256 subalterno 1, Zc. 1, Cat. C1, Cl. 4, Cons. 119, Rendita 2.230,94, in Via Dante Allghieri, piano T.</p> <p>Valore attribuito:</p>	<p style="text-align: right;">€ 155.830,00</p>
<p>13) TREDICESIMO LOTTO</p> <p>Ubicazione: Comune di Sora (FR) Via Dante Allghieri, snc.</p> <p>Natura: Diritti pari alla piena proprietà dell'appartamento posto a piano primo, secondo con corte a piano terra, terrazzo a piano secondo, con annesso locali di sgombero a piano terra e ammezzato.</p> <p>Consistenza: Appartamento di vani 11,5 posto a piano primo, secondo con corte a piano terra, terrazzo a piano secondo, con annesso locali di sgombero a piano terra e ammezzato il tutto.</p> <p>Confini: Confinante con le particelle 171,172,176, stessa ditta sub 1, Via Dante Allghieri, salvo altri</p> <p>Dati catastali: In Catasto Fabbricati del Comune di SORA al Fg. 55 particella 256 subalterno 2, Zc. 1, Cat. A2, Cl. 2, Cons. 11,5, Rendita 742,41, in Via Dante Allghieri, piani T-1-2.</p> <p>Valore attribuito:</p>	<p style="text-align: right;">€ 411.501,00</p>

Per la formazione dei lotti, così come articolati, non si ha bisogno di frazionamento.

In fede.

Pontecorvo, 03.04.2013

Il C.T.U.
Dott. Arch. Dario BASTONI

29