

Fallito. Società

G. D. DOTT.SSA FRANCESCA ARATARI

**PERIZIA DI STIMA PER I BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto **geom. Fiorentino Gennaro**, nato a Cassino il 13 aprile 1962, con studio ivi alle Via G. Marconi S.n.c., iscritto all'albo di categoria della Provincia di Frosinone con il n. 1660, per incarico conferitogli dal dottor Gloria Anna Petraccone, nella qualità di curatore del fallimento indicato in epigrafe, è stato nominato C.T.U. per la stima immobiliare e mobiliare dei beni di proprietà della società fallita.

In data 28 febbraio 2014, quindi, lo scrivente ha accettato l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1. Provveda alla ricognizione fisica ed all'esatta individuazione dei beni mobili ed immobili caduti nel fallimento;
2. Per i beni immobili, provveda alla ricognizione fisica ed all'esatta individuazione attraverso l'acquisizione della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e in riscontro al verbale di inventario, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili;
3. Acquisisca: a) gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, nonché ogni altro documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi; b) i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380; c) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;
4. Acquisisca altresì, copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore della società fallita di ciascun bene;
5. Descriva dettagliatamente gli immobili, previo accesso materiale agli stessi, indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale, confini e dati catastali attuali, condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
6. Proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetrica del bene, alla sua correzione o redazione;
7. Indichi l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità, in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 (e successive modificazioni); ove risultino presentare richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;
9. Stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo fallimentare in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. Accert, per gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda; in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c., dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n. 1078;
11. Accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, provveda ad acquistare il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legge 21 Marzo 1978, n.59 convertito in Legge 18 Marzo 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione;
12. Ove il bene sia occupato da terzi, l'esperto indichi il valore locativo del bene pignorato;
13. Indichi l'esperto o escluda espressamente l'esistenza sui beni oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
14. Determini l'esperto il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima utilizzato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);
15. Riporti l'esperto, sempre in calce all'elaborato, la formulazione dei singoli lotti costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito);
16. Ove la valutazione attenga ad immobili per cui è richiesto L'Attestato di Prestazione Energetica, provveda alla sua redazione;
17. Anche per i beni mobili, provveda ove possibile ad aggregare gli stessi in lotti da individuare con l'intento preciso di favorire un agevole espletamento delle operazioni di vendita;

#### AVVISO DI SOPRALLUOGO

Come da accordi con la curatrice del fallimento lo scrivente geom. Gennaro Fiorentino in data 4 marzo 2014 ha eseguito il primo sopralluogo presso l'edificio in Cassino alla via Appia Nuova, dove, anche alla presenza del sig. [redacted], custoda dei beni in fallimento, ha iniziato le operazioni di rilievo poi interrotte per le cattive condizioni meteorologiche. Le stesse sono state riprese e concluse il giorno 11 marzo 2014 dove sempre alla presenza del sig. [redacted] ha rilevato l'intera struttura esistente.

Nei giorni successivi ha effettuato le necessarie ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Cassino per ricercare la documentazione relativa all'edificio e poi ancora presso l'agenzia del Territorio di Frosinone per gli accertamenti di rito.

In possesso di tutti i dati necessari all'espletamento della consulenza affidatagli, redige quanto segue:

#### QUESITI "A) e B)"

**BENI MOBILI:** Per i beni mobili dell'azienda lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere separata consulenza; per tale ragione in questa relazione nulla si dirà in merito.

**BENI IMMOBILI:** i beni immobili in relazione sono quelli citati nella trascrizione della sentenza di fallimento, eseguita dalla curatrice Dott.ssa Gloria Anna Petraccone, che di seguito si riporta.

\*\*\* Formalità del 27.12.2013 – R.P. n. 18095 - R.G. n. 24881:

Con tale formalità veniva trascritto verbale sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del fallimento sonia ( per la quota in piena proprietà ricadente sugli immobili in Comune di Cassino (Fr) così distinti in catasto:

- N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7 via Collectedro piano Terra e Primo.
- N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 971 sub. 1 via Collectedro piano Terra.
- N.C.T. Foglio n. 87 mappale n. 605 di mq. 625.
- N.C.T. Foglio n. 87 mappale n. 649 di mq. 267.

#### PROVENIENZA DEI BENI ALLA SOC. FALLITA

1. Formalità del 5 luglio 1994 - R.P. n. 7862 - R.G. n. 10150: (vedasi allegato "A") con questa formalità è trascritto atto di vendita rogato dal notaio Iadecola Giacinto in data 17 giugno 1994, Rep. n. 31367, registrato a Cassino il 29.06.1994 al n. 839, con cui il sig. proprietà de:

- a) Capannone industriale con annessa corte Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 2, sub. 3 e sub. 4 (soppressi per avvenuta fusione catastale ora identificati con il mappale n. 971 sub. 7);
- b) Terreno agricolo di mq. 625 Foglio n. 87 mappale n. 605;

In questo stesso atto la parte venditrice dichiara che gli immobili sono gravati da un canone a favore del comune di Cassino e che lo stesso s'impugna all'affrancazione a sua cura e spesa.

Si precisa altresì che i terreni sopra citati, su cui è stato poi edificato il fabbricato, sono pervenuti al sig. er atto notar Matronola del 15 marzo 1966, rep. 24159, registrato a Cassino il 2 aprile 1966 al n. 442.

2. Formalità del 6 aprile 1996 - R.P. n. 3898 - R.G. n. 4920: (vedasi allegato "B") con questa formalità è trascritto atto di vendita rogato dal notaio Iadecola Giacinto in data 11 marzo 1996, Rep. n. 36346, registrato a Cassino il 29.03.1996 al n. 442, con cui il sig. alla "so piena proprietà degli immobili in Cassino così identificati.

- a) Capannone industriale con annessa corte Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 6 (soppressa per avvenuta fusione catastale ora identificato con il mappale n. 971 sub. 7);
- b) Terreno agricolo di mq. 267 Foglio n. 87 mappale n. 649 (soppresso ora NCEU foglio n. 87 mappale n. 971 sub. 7);

detti beni sono pervenuti al sig. per atto sono pervenuti al sig. er atto notar Matronola del 15 marzo 1966, rep. 24159, registrato a Cassino il 2 aprile 1966 al n. 442.

3. Formalità del 12 agosto 2003 - R.P. n. 10298 - R.G. n. 14886: (vedasi allegato "C") con questa formalità è trascritto atto di vendita rogato dal segretario comunale di Cassino 23 luglio 2003, Rep. n. 71/03, con cui il sig. (amministratore della soc che, in questo atto, interviene in proprio e non per la stessa soc.) affranca a suo favore il diritto di livello - appartenente in origine al comune di Cassino - ricadente sopra i seguenti beni:

- a) Terreno Foglio n. 87 mappale n. 472, 605, e 649 per complessivi mq. 3.847 (omettendo la presenza del fabbricato sopra detto).

4. **Formalità del 23 dicembre 2003 - R.P. n. 19000 - R.G. n. 26658:** (vedasi allegato "D") con questa formalità è trascritto atto di vendita rogato dal notaio Iadecola Giacinto in data 19 dicembre 2003, Rep. n. 57882/14866, registrato a Cassino il 22.12.2003 al n. 82, con cui la

a) Capannone industriale con annessa corte Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7 (derivato dalla fusione delle particelle n. 472 sub. 2, 472 sub. 3, 472 sub. 4 e 472 sub. 8).

b) Terreno agricolo di mq. 625 Foglio n. 87 mappale n. 605;

c) Terreno agricolo di mq. 267 Foglio n. 87 mappale n. 649;

#### ATTENZIONE

DAGLI ACCERTAMENTI IPOTECARI NON E' EMERSO ATTO PUBBLICO CON CUI IL SIG. AVREBBE DOVUTO TRASFERIRE IL DIRITTO DI "CONCEDENTE" (acquistato con formalità del 12 agosto 2003 R.P. 10298) ALLA soc.

PER TALE RAGIONE GLI IMMOBILI RESTANO GRAVATI DA TALE DIRITTO E QUINDI DOVRA' ESSERE POSTO IN VENDITA IL SOLO DIRITTO DI "LIVELLO".

#### ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI DELLA SOC. FALLITA

Dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente C.T.U. (vedasi allegato "E") sono emerse le seguenti formalità:

1. **Formalità del 27.03.1998 - R.P. n. 4403/470:** iscrizione ipoteca giudiziale a favore Banca Popolare del Cassinate contro dente, tra gli altri beni, su quelli in Cassino per la quota di 1/1 dell'enfiteuta terreno al foglio n. 87 mappale n. 604 di mq. 5660 in quanto il terreno foglio n. 87 mappale n. 649 deriva dal n. 604.
2. **Formalità del 22.07.1997 - R.P. n. 13454/11451:** trascrizione pignoramento a favore Banca Popolare del Cassinate contro tra gli altri beni, su quelli in Cassino per la quota di 1/1 dell'enfiteuta terreno al foglio n. 87 mappale n. 604 (pignoramento trascritto dopo vendita bene effettuata dalla soc
3. **Formalità del 12 agosto 2003 - R.P. n. 10298 - R.G. n. 14686:** con questa formalità è trascritto atto di vendita rogato dal segretario comunale di Cassino 23 luglio 2003, Rep. n. 71/03, con cui il sig. appartenente in origine al comune di Cassino - ricadente sopra i terreni distinti in catasto terreno al Foglio n. 87 mappale n. 472, 605, e 649 per complessivi mq. 3.847 (in tale atto si omette il fabbricato sopra detto).
4. **Formalità del 26 marzo 2007 - R.P. n. 2732 - R.G. n. 9511:** con questa formalità è iscritta ipoteca legale a favore di FROSINONE RISCOSSIONE s.p.a in danno della [redacted] ricadente su beni in Cassino identificati in catasto al N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 2 (ora mappale n. 472 sub. 7 per avvenuta fusione catastale).
5. **Formalità del 23 dicembre 2003 - R.P. n. 5628 - R.G. n. 26659:** con questa formalità è iscritta ipoteca volontaria a favore di INTESABCI s.p.a in danno della [redacted] su beni in Cassino identificati in catasto al N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7.
6. **Formalità del 14 novembre 2011 - R.P. n. 2890 - R.G. n. 21490:** con questa formalità è iscritta ipoteca giudiziale a favore della soano della soc ricadente su beni in Cassino identificati in catasto al N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7 e N.C.T. Foglio n. 87 mappale n. 605.

7. **Formalità del 12 aprile 2013 - R.P. n. 478 - R.G. n. 7975:** con questa formalità è iscritta ipoteca giudiziale a favore di **BANCA POPOLARE DEL CASSINATE soc. Coop. per azioni** in danno della **190c. + 1**, ricadente su beni in Cassino tra cui quelli intestati alla soc. fallita ed identificati in catasto al N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7 e 971 sub. 1; al N.C.T. Foglio n. 87 mappale n. 606 e 649.
8. **Formalità del 27.12.2013 - R.P. n. 18096 - R.G. n. 24881:** Con tale formalità veniva trascritto verbale sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori del falliment ) per la quota in piena proprietà ricadente sugli Immobili in Comune di Cassino (Fr) così distinti in catasto: N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7 via Colledadro piano Terra e Primo; Foglio n. 87 mappale n. 971 sub. 1 via Colledadro piano Terra, N.C.T. Foglio n. 87 mappale n. 606 di mq. 625 e n. 649 di mq. 267.

**QUESITO C)**

Lo scrivente ha acquisito sia l'estratto di mappa, dove sono indicate le particelle in relazione (vedasi allegato "F"); la planimetria catastale riguardante la consistenza dell'unità immobiliare alla data del 28 febbraio 2014 (vedasi allegato "G") - ovvero alla data dell'incarico ricevuto dalla curatrice dottoressa Gloria Anna Petraccone nonché visure catastali attuali dei beni oggetto di fallimento, nonché il certificato di destinazione Urbanistica (vedasi allegato "N"); A tal proposito si specifica che il corpo di fabbrica posto di fianco all'edificio principale identificato con il mappale n. 472, ovvero l'unità immobiliare insistente sul terreno di cui all'ex mappale n. 649, censita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Frosinone con provvisori dati identificativi corrispondenti al mappale n. 971 sub. 1, non viene trattato essendo lo stesso abusivo e non sanabile, quindi oggetto di demolizione.

**QUESITO D)**

Lo scrivente ha acquisito e qui allegato i titoli di provenienza come meglio specificato nella voce "provenienza dei beni alla soc. fallita" sopra indicata. (vedasi allegati "A", "B", "C", "D").

**QUESITO E)**

Trattasi di un lotto di terreno con sovrastante opificio artigianale, sito nel comune di Cassino (Fr) alla via Appia Nuova n. 132/A.

L'area, costituita dai mappali n. 472 sub. 7 (ex terreno mappale n. 346 di mq. 2.955 catastali); n. 605 di mq. 625 catastale e n. 649 di mq. 267 catastali (ora provvisoriamente modificato dall'Agenzia del Territorio in mappale n. 971 sub. 1 nel N.C.E.U.) sviluppa complessivamente una superficie catastale tra coperto e scoperto di mq. 3.847 di cui mq. 657,00 coperti dalla struttura principale (escluso i due corpi di fabbricati accessori da demolire perché abusivi e non sanabili).

L'intero lotto, totalmente recintato e pavimentato con strato di asfalto, è posto a confine con la via pubblica denominata "Appia Nuova" e resta nell'estrema periferia della città di Cassino.

La costruzione ivi insistente è costituita da un manufatto avente forma pressoché rettangolare, con struttura portante in ferro, tamponature in muratura e copertura in lastre di Eternit in parte rotte per cui si sono accertate copiose infiltrazioni d'acqua.

Il corpo di fabbrica principale, al momento del sopralluogo, si presentava in completo stato di abbandono con portoni d'accesso non funzionanti perfettamente perché non più agevolmente scorrevoli; l'impianto elettrico appare non conforme alle normative in vigore, mentre è totalmente assente l'impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.





La struttura portante risulta essere in tubolari di ferro che, apparentemente, non risponde al benché minimo criterio costruttivo, per cui eseguito senza alcun calcolo statico e sicuramente non idoneo per le norme sismiche. Anche per queste ragioni, dunque, l'opera deve essere demolita.



La seconda – qui a sinistra meglio rappresentata dalla fotografia scattata frontalmente – è autonoma dagli altri fabbricati ed è stata anch'essa realizzata totalmente con lamiera di ferro zincato. La struttura portante risulta essere in tubolari di ferro che, apparentemente, non rispettano un'adeguata sezione dei profili per sopportare anche carichi accidentali come la neve, per cui, si presume, eseguito senza alcun calcolo statico e sicuramente non idoneo per le norme sismiche. Anche per queste ragioni, dunque, l'opera deve essere demolita come la precedente.

Nel complesso, se pur necessario un discreto intervento di manutenzione e l'eliminazione delle lastre di Eternit esistenti in copertura, si può giudicare appetibile sotto l'aspetto commerciale in considerazione anche della buona ubicazione rispetto alla via principale.

Sullo stesso piazzale sono stati edificati abusivamente n. 2 piccole e precarie costruzioni che devono essere demolite.

La prima – qui di fianco rappresentata – è posta in aderenza al fabbricato principale ed è costituita da un manufatto realizzato totalmente con lamiera di ferro zincato che, al momento del sopralluogo, erano in parte divelte.



La seconda – qui a sinistra meglio rappresentata dalla fotografia scattata frontalmente – è autonoma dagli altri fabbricati ed è stata anch'essa realizzata totalmente con lamiera di ferro zincato.

La struttura portante risulta essere in tubolari di ferro che, apparentemente, non rispettano un'adeguata

#### QUESITO F)

L'immobile pur essendo già accatastato presso l'agenzia del territorio di Frosinone presenta una planimetria non conforme allo stato dei luoghi (vedasi allegato "G").

Per tale ragione lo scrivente ha provveduto all'aggiornamento della stessa elaborando tutta la documentazione necessaria per l'invio telematico della variazione catastale – DOCFA – (vedasi allegato "H").

QUESTITO G)

L'edificio con la sua corte è posto nel vigente P.R.G. in zona "Agricola". Tuttavia la costruzione, realizzata abusivamente, è stata regolarizzata con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1140 del 14.12.2000 con il quale si richiedeva ed otteneva la destinazione d'uso come "Attività Artigianale" (vedasi allegato "I").

QUESTITO H)

Il fabbricato oggetto della presente relazione, ovvero l'opificio identificato in catasto al foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7, totalmente abusivo per essere stato realizzato in assenza di autorizzazione amministrativa, è stato regolarizzato con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1140 del 14.12.2000 il quale però è privo di "Agibilità".

Da un riscontro tra il progetto allegato al predetto Permesso di Costruire e lo stato dei luoghi, lo scrivente C.T.U. ha accertato la presenza di ulteriori abusi edilizi riscontrati in:

- a) Ampliamento dell'edificio principale mediante precaria struttura in lamiera facilmente rimovibile senza arrecare danni all'edificio a cui è poggiata.
- b) Precaria struttura di ferro e lamiera separata ed autonoma dal fabbricato principale, identificata d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Frosinone che gli ha attribuito i provvisori dati censuari corrispondenti al foglio n. 87 mappale n. 971 sub. 1.
- c) Eliminazione di un soppalco all'interno dello stabile con conseguente creazione di nuova superficie artigianale - di mq. 74,97 (circa 15,30 x 4,90) - che, nei grafici allegati alla sanatoria edilizia, non era stata computata ai fini dell'oblazione giacché dichiarata con altezza inferiore a mt. 1,70.

**SANABILITA' DEGLI ABUSI:**

A tal proposito si precisa che i volumi di cui ai precedenti punti a) e b) sono da demolire in quanto non sanabili. Gli stessi infatti non possono accedere

- all'art. 36, del D.P.R. n. 380/2001, perché posti in zona agricola e quindi in contrasto con il comma 1 che così recita: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)".*
- all'art. 2 della legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 (pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10 novembre 2004) nonostante gli abusi citati possono essere collocati nel periodo successivo al 14 dicembre 2000 (data del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1140) e presumibilmente prima del 31 marzo 2003, perché i due corpi di fabbrica sono stati realizzati in ampliamento al fabbricato principale superando sia il 20 % della superficie esistente che l'alternativo limite dei 200 mc. previsti.

Mentre la maggiore superficie indicata al precedente punto c) è sanabile

- Ai sensi dell'art. 2 lettera e) della legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 (pubblicata su Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10 novembre 2004) in quanto trattasi opere inteme alla sagoma dell'edificio già esistente e quindi rientranti nel caso previsto dalla citata lettera che, per sola memoria dello scrivente, di seguito si riporta: e)...."Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda, limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati;

Per tale pratica di sanatoria il C.T.U. stima una somma forfettaria di circa € 10.000 (diecimila euro) per il pagamento del tecnico redattore del progetto; il pagamento dell'oblazione e dei suoi interessi, nonché per il pagamento dei diritti comunali e degli oneri di urbanizzazione.

#### QUESTITO I)

Gli immobili oggetto della presente relazione costituiscono unico corpo funzionale e indivisibile per cui è necessario creare un solo ed unico lotto che ricomprende tutto (terreno di fatto utilizzato come corte e fabbricato ivi insistente) come di seguito formulato.

#### ATTENZIONE

- DAGLI ACCERTAMENTI IPOTECARI NON E' EMERSO ATTO PUBBLICO CON CUI IL SIG titolare del diritto di Concedente acquistato con l'atto di affrancazione di cui formalità alla formalità 12 agosto 2003 R.P. 10298 - TRASFERISCE TALE DIRITTO ALLA soc AL DIRITTO DI LIVELLO E QUINDI DOVRA' ESSERE POSTO IN VENDITA IL SOLO DIRITTO DI "LIVELLO".
- SONO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO, INDIPENDENTEMENTE DA QUANTO COMPUTATO DAL C.T.U., TUTTI I COSTI PER LA SANATORIA EDILIZIA; PER LA DEMOLIZIONE DEI DUE PICCOLI MANUFATTI ABUSIVI NON SANABILI; PER LA VARIAZIONE CATASTALE ATTA ALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE N. 971 SUB. 1; E PER L'ELIMINAZIONE DELL'AMIANTO IN COPERTURA.

#### LOTTO UNICO

DIRITTI DI LIVELLO SU TERRENO CON SOPRSTANTE OFFICIO ARTIGIANALE IN COMUNE DI CASSINO (Fr), VIA APPIA NUOVA N. 132/A; NEL P.R.G. UBICATO IN ZONA AGRICOLA; ESTESO COMPLESSIVAMENTE TRA COPERTO E SCOPERTO MQ. 3.847 CATASTALI. L'EDIFICIO, IN CLASSE ENERGETICA "G", HA UNA SUPERFICIE LORDA DI CIRCA MQ. 657,00 OLTRE UN PICCOLO SOPPALCO INTERNO DI CIRCA MQ. 9,00. IL TUTTO, IN OGNI CASO, A CORPO E NON A MISURA E NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI GLI STESSI SI TROVANO. POSTO A CONFINO CON VIA APPIA NUOVA, MAPPALE n. 347, 380, 100 e 101. CENSITI PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FROSINONE AL N.C.E.U. FOGLIO N. 87 MAPPALE N. 472 SUB. 7 (ex sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 corte con fabbricato realizzato su ex NCT map. n. 346); MAPPALE N. 971 SUB. 1 (dati provvisori attribuiti d'ufficio - fabb. da demolire realizzato su ex N.C.T. foglio n. 87 mappale n. 649, derivato a sua volta dal map. 604); N.C.T. FOGLIO N. 87 MAPPALE N. 605.

Valore complessivo \_\_\_\_\_ € 374.900,00

Gli immobili sopra elencati sono gravati dalle seguenti formalità

1. Formalità del 27.12.2013 - R.P. n. 24881/18095: trascrizione sentenza di fallimento a favore della Massa Crediton Falli
2. Formalità del 23 dicembre 2003 - R.P. n. 5628 - R.G. n. 26659: con questa formalità è iscritte su beni i Identificati in catasto al N.C.E.U. Foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7.
3. Formalità del 14.11.2011 - R.P. n. 21490/2890: iscrizione ipoteca giudiziale a favore A.T.P. srl, contro proprietà al NCEU foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 7 e piena proprietà al NCT foglio n. 87 mappali n. 605 e 649.

4. Formalità del 12.04.2013 - R.P. n. 7975/478: iscrizione ipoteca giudiziale a favore Banca Popolare del Cassinat n. 87 mappale n. 472 sub. 7 e 971 sub. 1 oltre piena proprietà al NCT foglio n. 87 mappali n. 605 e 649.
5. Formalità del 26.03.2007 - R.P. n. 9511/2732: iscrizione ipoteca legale a favore Frosinone Riscossione spa, contro I NCEU foglio n. 87 mappale n. 472 sub. 2.
6. Formalità del 27.03.1996 - R.P. n. 4403/470: iscrizione ipoteca giudiziale a favore Banca Popolare del Cassinate contro ricadente; tra gli altri beni, su quelli in Cassino per la quota di 1/1 dell'enfiteuta terreno al foglio n. 87 mappali n. 604 di mq. 5660 in quanto il terreno foglio n. 87 mappale n. 649 deriva dal n. 604.
7. Formalità del 22.07.1997 - R.P. n. 13454/11451: trascrizione pignoramento a favore Banca Popolare del Cassinate contro tra gli altri beni, su quelli in Cassino per la quota di 1/1 dell'enfiteuta terreno al foglio n. 87 mappali n. 604 di mq. (pignoramento trascritto dopo vendita bene effettuata dai tto ladecola del 11.03.1996, Rep. 36346, trascritto il 6.04.1996 ai nn. 4920/3898).

QUESITO J)

L'immobile per la sua conformazione e funzionalità non è comodamente e materialmente divisibile soprattutto in ragione della quota irrisoria spettante al titolare del diritto di Livello.

QUESITO K)

L'immobile alla data del sopralluogo da parte dello scrivente C.T.U. era libero ed anche inutilizzabile per assenza di energia elettrica, acqua potabile e per la copertura costituita da lastre di amianto in parte divelte e/o rotte che consentono una massiccia infiltrazione d'acqua all'interno dello stabile.

QUESITO L)

Poiché l'immobile era ed è libero, considerato che allo stato attuale lo stesso non è fruibile, lo scrivente non procede al calcolo del canone di fitto.

QUESITO M)

Dalla certificazione ipocatastale e dal certificato di destinazione urbanistica non sono stati rilevati vincoli.

QUESITO N)

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato; tale operazione si svolge determinando prima il valore degli immobili supposti in condizioni ordinari o normali eseguendo, in secondo momento, le opportune aggiunte o detrazioni che si riterranno opportune per adeguare il valore rilevato alle reali condizioni in cui si trovano gli immobili al momento della stima, precisando, per le costruzioni, che l'unico giudizio di stima che si formulerà sarà comprensivo, oltre che del valore del fabbricato stesso, anche dell'area su cui esso insiste, nonché di qualunque altro bene che risulti immobilizzato con l'area e la costruzione (impianti di qualsiasi tipo, recinzioni, ecc.).

In teoria, tale criterio, si basa sulle informazioni che possono essere assunte in loco da traslazioni effettuate per beni simili a quelli oggetto di perizia; nella realtà, invece, è assai difficile rilevare atti pubblici che riportino il prezzo reale di scambio, poiché il sistema tributario permette di denunciare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro e che possono, quindi, discostarsi da quelli reali, con particolare riferimento agli immobili che ricadono in zone agricole di P.R.G., o in ogni modo non edificabili per espressa disposizione dello stesso P.R.G.; inoltre, resta particolarmente difficile trovare beni d'uguali consistenze e caratteristiche che sono stati oggetto di compravendite e che, per i quali, sia stato dichiarato il vero valore di scambio.

Di conseguenza il C.T.U., non potendo far fede ai prezzi dichiarati negli atti traslativi, ha dovuto necessariamente costruire il più probabile prezzo di mercato degli immobili in relazione, attraverso indagini di mercato, la propria esperienza in quanto opera sul territorio da circa 30 anni, e soprattutto ad attingere dati dal sito internet del ministero delle finanze ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) dove sono pubblicati i valori conosciuti dall'Agenzia del territorio (vedasi allegato L). Da tali ricerche (per i fabbricati il periodo di riferimento è il 2° semestre del 2013), è emerso che i valori medi applicabili sono i seguenti:

**COMUNE DI CASSINO:**

**Zona Periferica (Petracone, Arzano, Colle Romano, Fontanarosa, Palumbo, Antridonati):**

Laboratori in normali condizioni ..... € 400,00 / 500,00 al mq. lordo.

Tale prezzo è considerato dallo scrivente solo come riferimento in quanto, poiché si riferisce a beni in normali stato manutentive e di funzionalità, deve essere necessariamente adeguato per calzarlo alle reali condizioni dell'unità immobiliare de quo. Considerato quindi il cattivo stato conservativo dell'unità, preso atto della presenza di amianto in copertura che deve essere rimosso e smaltito secondo la normativa vigente; valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'intero lotto costituito da tutte le particelle in oggetto, lo scrivente ritiene serio e congruo valutarli con l'applicazione del minimo valore commerciale ottenendo la seguente stima:

**Fabbricato:**

Superficie Lorda Locale Artigianale = mq. 657,00 x € 400,00 = € 262.800,00  
Superficie Lorda Soppalco = mq. 9,00 x € 400,00 = € 3.600,00  
Sommano € 226.400,00

**Terreno (corte scoperta):** Considerato la presenza della recinzione, della superficie pavimentata, dell'ottima posizione rispetto alla confinante via pubblica, la giacitura, e l'ubicazione, così stima:

Superficie scoperta = mq. 3.190 x € 50,00 = € 159.500,00

**e così in totale € 385.900,00**

a cui detrarre il valore forfettario del diritto di concedente a favore del sig.e il costo forfettario della pratica per la sanatoria edilizia.

Valore presunto quota diritto di livello = € 1.000,00

Spesa presunta per domanda in sanatoria = € 10.000,00

**OTTENENDO IL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI PARI A € 374.900,00**

**QUESITO 0)**

In calce all'elaborato è stato allegato la descrizione sintetica del bene

QUESITO P)

Lo scrivente ha redatto e dopo il deposito dello stesso presso il Genio Civile di Cassino in data 3 aprile 2014, lo ha qui allegato sotto la lettera "M".

QUESITO Q)

Per i beni mobili dell'azienda lo scrivente redige separata relazione.

Tanto aveva l'obbligo di relazionare, restando a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero necessitare, porge distinti ossequi.

Cassino il 14 aprile 2014

Il c.t.u.  
geom. Gennaro Fiorentino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO		
ubicazione immobile	Comune	Cassino (Fr)
	Indirizzo	via Appia Nuova n. 132/A
dati identificativi catastali	Foglio n.	87
	Mappali n.	N.C.E.U. n. 472 sub. 7; 971 sub. 1; NCT n. 605
diritti trasferiti sull'immobile	Opificio con corte esclusiva	Diritto di concedente
natura		Opificio Artigianale
consistenza catastale map. 472 sub. 7		Opificio 654 mq
consistenza catastale map. 971 sub. 1		Fab. da demolire mq. 267 (riferito al terreno su cui sorge fab.)
consistenza catastale map. 605		Terreno mq. 625
piani		Terra
superficie	Lorda	Mq. 654 circa
	Utile	
	Balconi e terrazzi	Mq. 00,00
	Corte	Mq. 3190 comprensiva di tutte le particelle sopra indicate
confinanti dell'unità immobiliare in relazione	Nord	Via Appia Nuova
	Sud	Mappale n. 101
	Est	Mappale n. 347 e 460
	Ovest	Mappale n. 648
classe energetica		"G"
valore attribuito		€ 374.900,00
Interclusioni		NO
Presenza di abusi edilizi ed oneri		SI
Servitù atti/passive		NO
Vincoli		Nessun vincolo rilevato dalla documentazione in atti
Diritti reali gravanti (domande giudiziali trascritte)		Rilevato atto di affrancazione del diritto di livello a favore del sì  Nessuna domanda Giudiziale rilevata dalle visure ipotecarie.