



Dott. Ing. GIOVANNI ROSATI  
Ingegnere esperto in ambito forense - specializzazione Civile  
Certificato Numero FRB-6886-IT24



## TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2023  
(in danno di "\*\*\*\*\* s.r.l.")

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LORENZO SANDULLI

CURATORE: DOTT. GIUSEPPE TEDESCO

\* \* \*

Relazione dell'esperto d'Ufficio nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 2/2023 in danno di \*\*\*\*\* s.r.l..



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*dott. ing. Giovanni Rosati*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2023**  
(in danno di “\*\*\*\*\* s.r.l.”)

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. LORENZO SANDULLI**

**CURATORE: DOTT. GIUSEPPE TEDESCO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*

**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

1.	PREMESSA .....	2
2.	RISPOSTA AI QUESITI .....	5
2.1	RISPOSTA AL QUESITO a) .....	5
2.2	RISPOSTA AL QUESITO b) .....	13
2.3	RISPOSTA AL QUESITO c) .....	14
2.4	RISPOSTA AL QUESITO d) .....	14
2.5	RISPOSTA AL QUESITO e) .....	51
2.6	RISPOSTA AL QUESITO f) .....	51
2.7	RISPOSTA AL QUESITO g) .....	53
2.8	RISPOSTA AL QUESITO h) .....	56
2.9	RISPOSTA AL QUESITO i) .....	59
2.10	RISPOSTA AL QUESITO j) .....	59
2.11	RISPOSTA AL QUESITO k) .....	60
2.12	RISPOSTA AL QUESITO l) .....	60
2.13	RISPOSTA AL QUESITO m) .....	65
2.14	CONSIDERAZIONI SUGLI AA.PP.EE. ....	67
3.	ELENCO ALLEGATI .....	68
4.	APPENDICE .....	68

**ALLEGATI :**

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipocatastale
- 4) Ortofoto e Planimetrie
- 5) Documentazione U.T.C. Campoli Appennino

In separata produzione

- 6) Istanza di liquidazione del compenso

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 2/2023**  
(in danno di “\*\*\*\*\* s.r.l.”)

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. LORENZO SANDULLI**

**CURATORE: DOTT. GIUSEPPE TEDESCO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \*

Relazione dell'esperto d'Ufficio nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 2/2023 in danno di \*\*\*\*\* s.r.l..

1) PREMESSA

Con provvedimento del Curatore Dr. Giuseppe Tedesco del 17/05/2023, il sottoscritto ing. Giovanni Rosati è stato nominato quale ausiliario esperto per l'espletamento di consulenza tecnica relativa ai beni inclusi nella procedura ai fini della successiva vendita.

In attuazione della detta nomina il Curatore Dr. Giuseppe Tedesco convocava innanzi a sé il sottoscritto tecnico incaricato per il formale conferimento dell'incarico e per l'articolazione e formulazione dei quesiti ai sensi dell'articolo 87 2° comma L.F. in relazione ai immobili della fallita inclusi nel fallimento.

Nell'occasione venivano formulati al sottoscritto tecnico incaricato i seguenti quesiti:

- a) *Provveda alla ricognizione fisica ed all'esatta individuazione dei beni mobili e immobili caduti nel fallimento, in riscontro alla documentazione ipocatastale, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili;*
- b) *Acquisisca 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 e ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile;*
- c) *Acquisisca altresì, copia dei titoli di provenienza (anche se anteriori al fallimento di oltre*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

un ventennio) in favore della società fallita di ciascun bene;

- d) *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, eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali, accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; per il bene fuori giurisdizione proceda a una mera stima per tabulas, sulla base di fonti di pubblico dominio disponibili;*
- e) *Proceda, per gli eventuali immobili che non risultino accatastati o che risultino catastalmente difformi, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) *Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione 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 presentate 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;*
- g) *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, ove necessario; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi di frazionamento debitamente approvati;*
- h) *Accerti, 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 congruagli 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;*

- i) Accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, provveda ad acquisire 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 risultino 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;*
- j) Per i beni eventualmente occupati da terzi, l'esperto indichi il valore locativo degli stessi;*
- k) 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'agjudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;*
- l) Determini l'esperto il valore dei beni immobili con indicazione del criterio di stima utilizzato e ne 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);*
- m) 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).*

**Nell'occasione il curatore precisava che "in merito agli eventuali Attestati di Prestazione Energetica da redigere, l'effettuazione di tale adempimento verrà valutata al momento della vendita".**

Nel provvedimento di incarico veniva inoltre stabilito che *“ai soli fini dell’espletamento delle operazioni connesse al suo mandato, l’esperto viene fin da ora autorizzato a compiere autonomamente le operazioni per cui è incaricato, ad accedere presso uffici pubblici e privati, ad assumere informazioni anche presso terzi, a prendere visione e ad estrarre copia di ogni documento custodito dal curatore ovvero depositato in cancelleria necessario al fine dell’espletamento dell’incarico, a volgere ogni altra indagine occorrente e ad utilizzare il mezzo proprio di locomozione. Le competenze per le prestazioni rese verranno valutate ai sensi del D.M. 30 maggio 2002 per le voci ivi contemplate. Per le prestazioni non comprese (es. eventuali accatastamenti, ecc.) queste verranno valutate in prima istanza e in via analogica mediante applicazione della tariffa professionale vigente al momento della effettuazione della prestazione. Il termine di deposito dell’elaborato peritale nelle mani del curatore dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2023, salvo proroghe per cause di forza maggiore, su richieste tempestivamente comunicate al curatore”*.

Le operazioni peritali sopralluogo sono state eseguite in data 21/12/2023, per la ricognizione del compendio da accertare, al fine di valutarne e verificarne consistenza e tipologia. Seguivano accessi presso l’U.T.C. di Campoli Appennino.

All’esito di tutte le indagini, quindi, il sottoscritto tecnico incaricato ha proceduto nella redazione della presente relazione di consulenza tecnica d’Ufficio, finalizzata al perfezionamento della procedura di vendita del compendio mobiliare e immobiliare.

## 2) RISPOSTA AI QUESITI

Si procede a rispondere ai quesiti secondo l’ordine posto.

### 2.1) Risposta al quesito a)

***Provveda alla ricognizione fisica ed all’esatta individuazione dei beni mobili e immobili caduti nel fallimento, in riscontro alla documentazione ipocatastale, predisponendo altresì l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili.***

I beni caduti nel fallimento, in riscontro alla documentazione ipocatastale acquisita e a quanto rilevato in atti, consistono in beni immobili siti nei comuni di Campoli Appennino, Casalvieri, Sora e Napoli.

In particolare per quanto riguarda il Comune di Campoli Appennino si tratta di 16 diversi subalterni della particella 310 del foglio 9 e in particolare i subalterni 3, 8, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 32, 37, 42, 43, 44, 46 e di 4 particelle di terreno: 193, 196, 197 e 199 del medesimo foglio. Su tutti detti beni la società fallita vanta diritti di piena ed esclusiva proprietà.

Per quanto riguarda i beni in Comune di Sora, questi consistono in 3 subalterni della particella 1214 del foglio 24. Anche questi beni sono di esclusiva proprietà della fallita.

In Comune di Casalvieri, infine, si tratta di un appezzamento di terreni di cui alla particella 662 del foglio 21.

Per quanto riguarda i beni in Comune di Napoli, si tratta di appartamento censito alla Sez. urbana SEC - Foglio 3 - Particella 89 - Subalterno 17.

Per tutte tali unità immobiliari e terreni nel prosieguo verrà data descrizione di dettaglio.

In assenza della certificazione notarile, si riportano tutte le posizioni rilevate nei registri immobiliari a nome della fallita, evidenziando in neretto le posizioni direttamente riconducibili ai beni interessati dalla presente procedura fallimentare.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2004 - Registro Particolare 1124 Registro Generale 1718 - Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE Repertorio 84/2003 del 21/01/2004 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ALVITO (FR).
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/01/2004 - Registro Particolare 1127 Registro Generale 1721 - Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE Repertorio 1986/2003 del 21/01/2004 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ALVITO (FR)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2005 - Registro Particolare 161 Registro Generale 228 - Pubblico ufficiale FONTECCHIA ANDREA Repertorio 5237/3592 del 30/12/2004 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in ALVITO(FR) - SOGGETTO VENDITORE.
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2005 - Registro Particolare 6945 Registro Generale 11913 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2005/905 del 20/04/2005 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASALVIERI (FR).
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2005 - Registro Particolare 6948 Registro Generale 11916 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2005/969 del 28/04/2005 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in FONTECHIARI (FR).
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2005 - Registro Particolare 8700 Registro Generale 14441 - Pubblico ufficiale PERNA UMBERTO Repertorio 8287/5414 del 16/06/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in ALVITO(FR) - SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/2005 - Registro Particolare 8707 Registro Generale 14452 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2005/1193 del 26/05/2005 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in GALLINARO (FR).
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2005 - Registro Particolare 15145 Registro Generale 23159 - Pubblico ufficiale PERNA UMBERTO Repertorio 8355/5471 del 29/09/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GALLINARO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2005 - Registro Particolare 16291 Registro Generale 24661 - Pubblico ufficiale LELLA ANGELINA Repertorio 25875/12168 del 12/10/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASALVIERI (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2006 - Registro Particolare 2901 Registro Generale 4371 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2006/313 del 10/02/2006 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASSINO (FR).
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/03/2006 - Registro Particolare 2909 Registro Generale 4379 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2006/322 del 10/02/2006 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PONTECORVO (FR).
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2006 - Registro Particolare 4235 Registro Generale 6430 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 300384/45539 del 30/03/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in PONTECORVO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2006 - Registro Particolare 8341 Registro Generale 12894 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 304011/46304 del 15/06/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in FONTECHIARI (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2006 - Registro Particolare 9467 Registro Generale 14769 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 304972/46554 del 06/07/2006 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASSINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/2006 - Registro Particolare 10882 Registro Generale 17076 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO

- Repertorio 2006/1366 del 19/07/2006 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SORA (FR).
16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2006 - Registro Particolare 16694 Registro Generale 26191 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2006/1552 del 25/09/2006 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ALVITO (FR).
17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/01/2007 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 1809 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2006/2095 del 18/12/2006 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ISOLA DEL LIRI (FR). Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 15543 del 17/10/2008.
18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2007 - Registro Particolare 3735 Registro Generale 5977 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 256/2007 del 14/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in SORA (FR).
19. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2007 - Registro Particolare 8056 Registro Generale 13828 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 311329/49693 del 21/04/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in ALVITO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2007 - Registro Particolare 15863 Registro Generale 26981 - Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 1343/2007 del 25/09/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR).
21. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2007 - Registro Particolare 8019 Registro Generale 31253 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 314891/51486 del 15/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO DEBITORE.
22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2008 - Registro Particolare 1307 Registro Generale 1954 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO-SEZ.DIST.SORA Repertorio 1280 del 21/12/2007 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in SORA (FR).
23. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2008 - Registro Particolare 6883 Registro Generale 9602 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO-SEZ-DIST.SORA Repertorio

- 1179 del 01/04/2008 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - Immobili siti in SORA (FR).
24. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2008 - Registro Particolare 6992 Registro Generale 9776 - Pubblico ufficiale VANGHETTI VALERIO Repertorio 11465/2270 del 10/04/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
25. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/2008 - Registro Particolare 7382 Registro Generale 10384 - Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 471/2008 del 18/03/2008 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASALVIERI (FR).
26. ISCRIZIONE A FAVORE del 14/07/2008 - Registro Particolare 2843 Registro Generale 15340 - Pubblico ufficiale DE SARNO MARIA Repertorio 69146/6721 del 27/06/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO - Immobili siti in TREVÌ NEL LAZIO (FR) - SOGGETTO CREDITORE - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 141 del 19/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
27. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2008 - Registro Particolare 14533 Registro Generale 21256 - Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 1355/2008 del 16/09/2008 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ATINA(FR).
28. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/2008 - Registro Particolare 15543 Registro Generale 22815 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 693 del 10/04/2008 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ISOLA DEL LIRI (FR) - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1246 del 2007.
29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/10/2008 - Registro Particolare 15959 Registro Generale 23444 - Pubblico ufficiale VANGHETTI VALERIO Repertorio 12622/3180 del 09/10/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ATINA (FR) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
30. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/10/2008 - Registro Particolare 16533 Registro Generale 24221 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 318930/53421 del 06/10/2008 - ATTO TRA VIVI – DIVISIONE - Immobili siti in CASALVIERI (FR).
31. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2008 - Registro Particolare 17034 Registro Generale 24870 - Pubblico ufficiale VANGHETTI VALERIO Repertorio 12647/3201 del

- 13/10/2008 - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA - Immobili siti in ISOLA DEL LIRI (FR).
32. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2008 - Registro Particolare 19355 Registro Generale 28190 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 319404/53692 del 29/11/2008 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASALVIERI (FR) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
33. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2009 - Registro Particolare 2768 Registro Generale 3743 - Pubblico ufficiale FERRARA GUIDO Repertorio 33789/6138 del 23/01/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASALVIERI (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
34. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/2009 - Registro Particolare 11376 Registro Generale 14872 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2104/2008 del 29/12/2008 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR).
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2009 - Registro Particolare 12508 Registro Generale 16451 - Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 125086/22387 del 19/06/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CASALVIERI (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
36. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2009 - Registro Particolare 18706 Registro Generale 24691 - Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 125628/22841 del 20/10/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ISOLA DEL LIRI (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
37. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2009 - Registro Particolare 18707 Registro Generale 24693 - Pubblico ufficiale COPPI PAOLO Repertorio 125630/22843 del 20/10/2009 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ISOLA DEL LIRI (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
38. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2010 - Registro Particolare 2082 Registro Generale 3433 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 836 del 15/04/2009 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CASALVIERI (FR).
39. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/12/2010 - Registro Particolare 16844 Registro Generale 24575 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 327628/59347 del 02/12/2010 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.

40. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2010 - Registro Particolare 17687 Registro Generale 25914 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 327905/59566 del 23/12/2010 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
41. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2011 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 1885 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 328255/59848 del 27/01/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.
42. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2011 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 3238 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 328511/60008 del 17/02/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE.  
Nota disponibile in formato elettronico
43. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2011 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 4991 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 328756/60201 del 10/03/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
44. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2011 - Registro Particolare 4445 Registro Generale 6065 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 328927/60324 del 24/03/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
45. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2011 - Registro Particolare 5225 Registro Generale 7108 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 329108/60465 del 07/04/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
46. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2011 - Registro Particolare 5564 Registro Generale 7635 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 329184/60531 del 14/04/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
47. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2011 - Registro Particolare 6451 Registro Generale 8747 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 329352/60648 del 28/04/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
48. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2011 - Registro Particolare 7197 Registro Generale

- 9760 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 329512/60777 del 12/05/2011  
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) -  
SOGGETTO VENDITORE
49. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2011 - Registro Particolare 7817 Registro Generale  
10591 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 329625/60870 del 23/05/2011  
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) -  
SOGGETTO VENDITORE
50. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2011 - Registro Particolare 9308 Registro Generale  
12638 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 329729/60962 del 31/05/2011  
- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in SORA (FR) - SOGGETTO  
VENDITORE
51. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2011 - Registro Particolare 18428 Registro  
Generale 24888 - Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio  
100567/25422 del 16/12/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in  
CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
52. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2011 - Registro Particolare 18429 Registro  
Generale 24889 - Pubblico ufficiale JANNITTI PIROMALLO RODOLFO Repertorio  
100569/25423 del 16/12/2011 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in  
CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
53. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2012 - Registro Particolare 5087  
Registro Generale 6908 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio  
332246/62795 del 20/02/2012 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -  
Immobili siti in NAPOLI (NA) - SOGGETTO ACQUIRENTE
54. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2012 - Registro Particolare 19060 Registro  
Generale 24254 - Pubblico ufficiale IADECOLA FABIO Repertorio 3753/3080 del  
01/12/2012 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ATINA (FR) -  
SOGGETTO VENDITORE
55. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2013 - Registro Particolare 292 Registro  
Generale 5603 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1405 del  
01/02/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO -  
Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR), CASALVERI (FR), SORA (FR) -  
SOGGETTO DEBITORE - Documenti successivi correlati:  
- 1. Iscrizione n. 503 del 20/03/2015  
- 2. Annotazione n. 679 del 22/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

56. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2013 - Registro Particolare 9426 Registro Generale 13208 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. CIVILE CASSINO Repertorio 1119 del 11/06/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR)
57. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2015 - Registro Particolare 5558 Registro Generale 7011 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 342183/70656 del 30/04/2015 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
58. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2016 - Registro Particolare 10086 Registro Generale 13476 - Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 345778/73596 del 28/07/2016 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR) - SOGGETTO VENDITORE
59. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 11604 Registro Generale 15373 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2121 del 02/12/2013 - ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE - Immobili siti in SORA (FR)
60. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 5630 Registro Generale 7196 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 722/16 del 28/11/2016 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CAMPOLI APPENNINO (FR).

2.2) Risposta al quesito b)

*Acquisisca 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 e ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile.*

Il C.T.U. ha acquisito gli estratti del catasto, le mappe censuarie e altra documentazione catastale, **in relazione alle unità immobiliari acquisite all'attivo fallimentare, che sono oggetto della presente relazione.**

In particolare il sottoscritto ha acquisito, ove disponibili:

- Estratti di mappa;
- Visure storiche delle particelle;
- Elaborati planimetrici e piante urbane.

Tali documenti sono riportati in solido alla presente relazione (*Allegati 2 e 4*).

### 2.3) Risposta al quesito c)

*Acquisisca altresì, copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore della società fallita di ciascun bene.*

I titoli di acquisto in favore della società fallita di ciascun bene oggetto di fallimento sono i seguenti:

#### 2.3.1) Unità immobiliare in Napoli

Atto di compravendita per notaio Roberto Labate del 20/02/2012 Repertorio 332246 – Trascrizione n. 5087/2012 del 19/03/2012.

#### 2.3.2) Unità immobiliari in Campoli Appennino

Decreto di trasferimento degli immobili del 25/09/2007 Repertorio n. 1343 Giudice delle esecuzioni Tribunale di Cassino - Trascrizione n. 15863/2007 del 27/09/2007.

#### 2.3.3) Unità immobiliari in Sora

Decreto Tribunale di Cassino del 19/07/2006 Repertorio n. 1366 – Trasferimento immobili – Trascrizione n. 10882/2006 del 29/0/2006 e Decreto Tribunale di Cassino del 02/12/2013 Repertorio n. 2121 – Ordinanza di approvazione del progetto di divisione - Trascrizione n. 11604/2016 del 03/10/2016.

#### 2.3.4) Terreno in Casalvieri

Decreto di trasferimento degli immobili Tribunale di Cassino del 15/04/2009 Repertorio n. 836 - Trascrizione n. 2082/2010 del 22/02/2010.

Il sottoscritto ha acquisito tutte le note di trascrizione di detti atti, che vengono riportate in allegato (*Allegato 3*).

### 2.4) Risposta al quesito d)

*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, eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali, accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi; per il bene fuori giurisdizione proceda a una mera stima per tabulas, sulla base di fonti di pubblico dominio disponibili.*

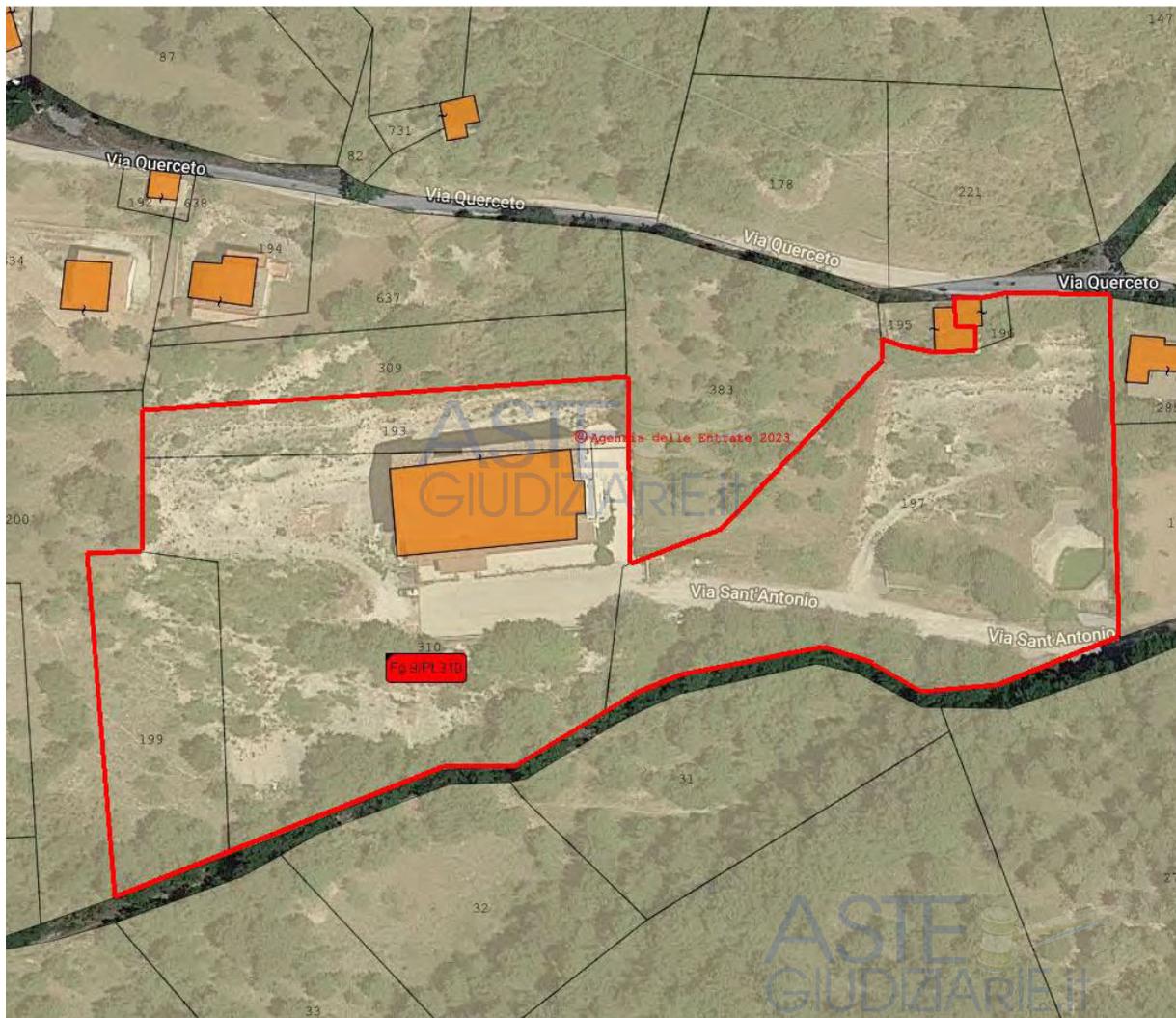
Si risponde, in dettaglio, a tutte le richieste presenti nel quesito.

#### 2.4.1) Beni in comune di Campoli Appennino

Per quanto riguarda il Comune di Campoli Appennino si tratta di 16 diversi subalterni della particella 310 del foglio 9 e in particolare i subalterni 3, 8, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 32, 37, 42, 43, 44, 46 e di 4 particelle di terreno limitrofe alla 310: nn. 193, 196, 197 e 199. Su tutti detti beni la società fallita vanta diritti di piena ed esclusiva proprietà.

In ordine alla particella 310, questa costituisce sedime e corte del fabbricato censito alla medesima particella del catasto urbano.

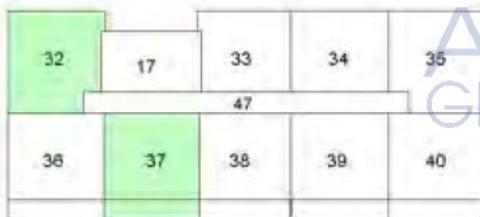
Le quattro particelle di terreno limitrofe oggetto di accertamento, a costituire un *unicum* continuo, **sono quelle ricadenti all'interno del bordo rosso riportato** nella seguente planimetria catastale, sovrapposta a fotografia aerea di pubblico dominio (*Google Earth™*).



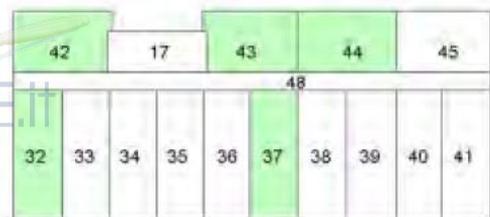
In riferimento ai dati catastali si ha la seguente situazione:

N. Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T-1	9	310	3	Cat. C/1	8	548 m <sup>2</sup>	Euro: 6452,82
2	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano 2	9	310	8	Cat. A/3	2	4,5 vani	Euro: 227,76
3	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	19	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
4	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	20	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
5	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	22	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
6	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	23	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
7	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	24	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
8	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	27	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
9	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	29	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
10	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	30	Cat. C/7	1	20 m <sup>2</sup>	Euro: 25,80
11	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T-3 - 4	9	310	32	Cat. A/3	2	6,5 vani	Euro: 328,98
12	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T-3 - 4	9	310	37	Cat. A/3	2	5 vani	Euro: 253,06
13	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano 4	9	310	42	Cat. C/2	12	29 m <sup>2</sup>	Euro: 59,91
14	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano 4	9	310	43	Cat. F/3			Euro:
15	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano 4	9	310	44	Cat. C/2	12	31 m <sup>2</sup>	Euro: 64,04
16	F	Propr. 1/1 VIA SANT' ANTONIO MACCHIAOVERI Piano T	9	310	46	Cat. F/1		2423 m <sup>2</sup>	Euro:
17	T	Propr. 1/1	9	193		Seminativo	4	1067	R.D. Euro: 0,66 R.A. Euro: 0,94
18	T	Propr. 1/1	9	196		Area Fab Dm		89	R.D. Euro: R.A. Euro:
19	T	Propr. 1/1	9	197		Seminativo	4	4821	R.D. Euro: 2,99 R.A. Euro: 4,23
20	T	Propr. 1/1	9	199		Seminativo	4	1460	R.D. Euro: 0,90 R.A. Euro: 1,28

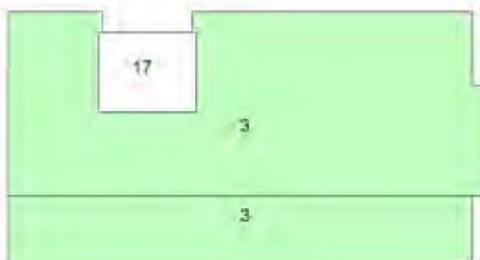
Per ciò che attiene al fabbricato a mappale 310, i subalterni interessati dall'accertamento sono quelli riportati in colore verde nelle planimetrie e piante che seguono.



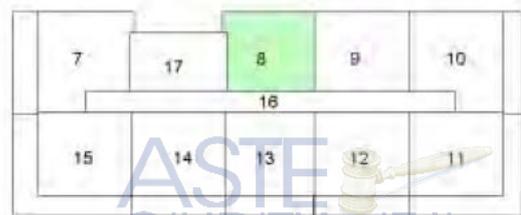
PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Il subalterno 3 è un locale commerciale sito a primo piano.

Il subalterno 8 è un appartamento sito a secondo piano.

I subalterni 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30 sono posti auto presenti nella corte.

I subalterni 32 e 37 sono appartamenti al terzo piano con pertinenze cantina al quarto e posti auto nella corte.

I subalterni 42, 43, 44 sono cantine sottotetto.

Il quesito chiede espressamente per ciascuno di tali beni, almeno 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, eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali,

ASTE GIUDIZIARIE.IT

accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi. Si analizzano tali richieste in riferimento a ogni bene.

Si ha quindi:

2.4.1.1) Foglio 9, n. 310 Sub 3

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri

- Via: S. Antonio Macchiaioveri – Snc

- Piano: Primo – Cat. C1 (locale commerciale)

- Caratteristiche interne ed esterne

L'unità si sviluppa su un unico livello, il primo piano ed è raggiungibile dal piano terra attraverso una scala. Detta unità occupa interamente il primo piano dell'edificio di maggiore consistenza di cui fa parte.

Al momento dell'ispezione l'unità immobiliare, a destinazione commerciale, risultava libera, non occupata e prima di dotazioni di arredo. I vari ambienti quindi risultavano vuoti, così come la veranda che corre lungo tutto il fronte longitudinale dell'unità immobiliare.

Lo stato delle strutture e dei materiali è decisamente buono ed è documentato dalle fotografie riportate a seguire, alle pagine 20, 21 e 22.

- Eventuale stato di interclusione

L'accesso principale all'unità immobiliare nel suo complesso è libero e non intercluso.

- Superficie netta e commerciale

Gli sviluppi di superficie netta e commerciale dell'appartamento pignorato vengono computati dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate, da cui si ricavano le superfici ragguagliate utili ai fini di stima.

I valori delle superfici così calcolati risultano essere i seguenti.

La superficie netta risulta pari a 405 mq per la superficie interna e 155 mq per la veranda.

La superficie commerciale ammonta a mq. 588 oltre vano scala a servizio.

- [REDACTED]

Il locale commerciale è confinante con vano scala comune a primo piano, con parte comune e proprietà \*\*\*\*\* a piano terra e con parte comune, stessa ditta e proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri al piano secondo.

- Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione sono decisamente buone, come si può notare dalle fotografie allegate poco più avanti, da pagina 20 a pagina 22.

- Eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

Non si rilevano pertinenze e accessori, così come non sussistono dotazioni condominiali. Da quanto riferito dal sig. ██████████ \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato costituito condominio.

- Corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi

La documentazione acquisita dai pubblici uffici mostra la sostanziale congruità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In riferimento alla situazione urbanistica si segnala che vi è diversità nella distribuzione interna, ma viene mantenuta la destinazione commerciale. Nel caso della concessione edilizia originaria il primo piano era costituito da camere a servizio della struttura ricettiva, mentre nello stato di fatto esso appare come un unico grande ambiente con servizi separati e locale ufficio, oltre una veranda in ampliamento a quella assentita. Il tutto comunque, a meno di variazione di tramezzature interne, oggetto di domanda di concessione in sanatoria del 23/01/2008 prot. 512. **Segue la planimetria dell'unità immobiliare e fotografie scattate in occasione del sopralluogo peritale.**









#### **2.4.1.2) Foglio 9, n. 310 Sub 8**

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri

- Via: S. Antonio Macchiaioveri - Snc

- Piano: Secondo - Cat. A3 (appartamento)

- Caratteristiche interne ed esterne

L'unità si trova al secondo piano dello stabile ed è raggiungibile attraverso il vano scala comune. Detta unità è un appartamento a destinazione residenziale, che per quanto riferisce il signor ██████████ \*\*\*\*\* , è libero e non occupato.

Lo stato delle strutture e dei materiali è decisamente buono ed è documentato dalle fotografie riportate a seguire, a pagina 25.

- Eventuale stato di interclusione

L'accesso principale all'unità immobiliare nel suo complesso è libero e non intercluso.

- Superficie netta e commerciale

Gli sviluppi di superficie netta e commerciale dell'appartamento pignorato vengono computati dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate, da cui si ricavano le superfici ragguagliate utili ai fini di stima.

I valori delle superfici così calcolati risultano essere i seguenti. La superficie netta risulta pari a 35 mq, mentre la superficie lorda commerciale ragguagliata risulta pari a 42 mq.

- Confini e dati catastali

L'appartamento confina a due lati con porzioni comuni (vano scala e corridoio di accesso agli appartamenti) per un altro lato con proprietà ██████████ al di sotto e al di sopra con stessa ditta, salvo altri.

- Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione sono decisamente buone, come si può notare dalle fotografie allegate poco più avanti, a pagina 25.

- Eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

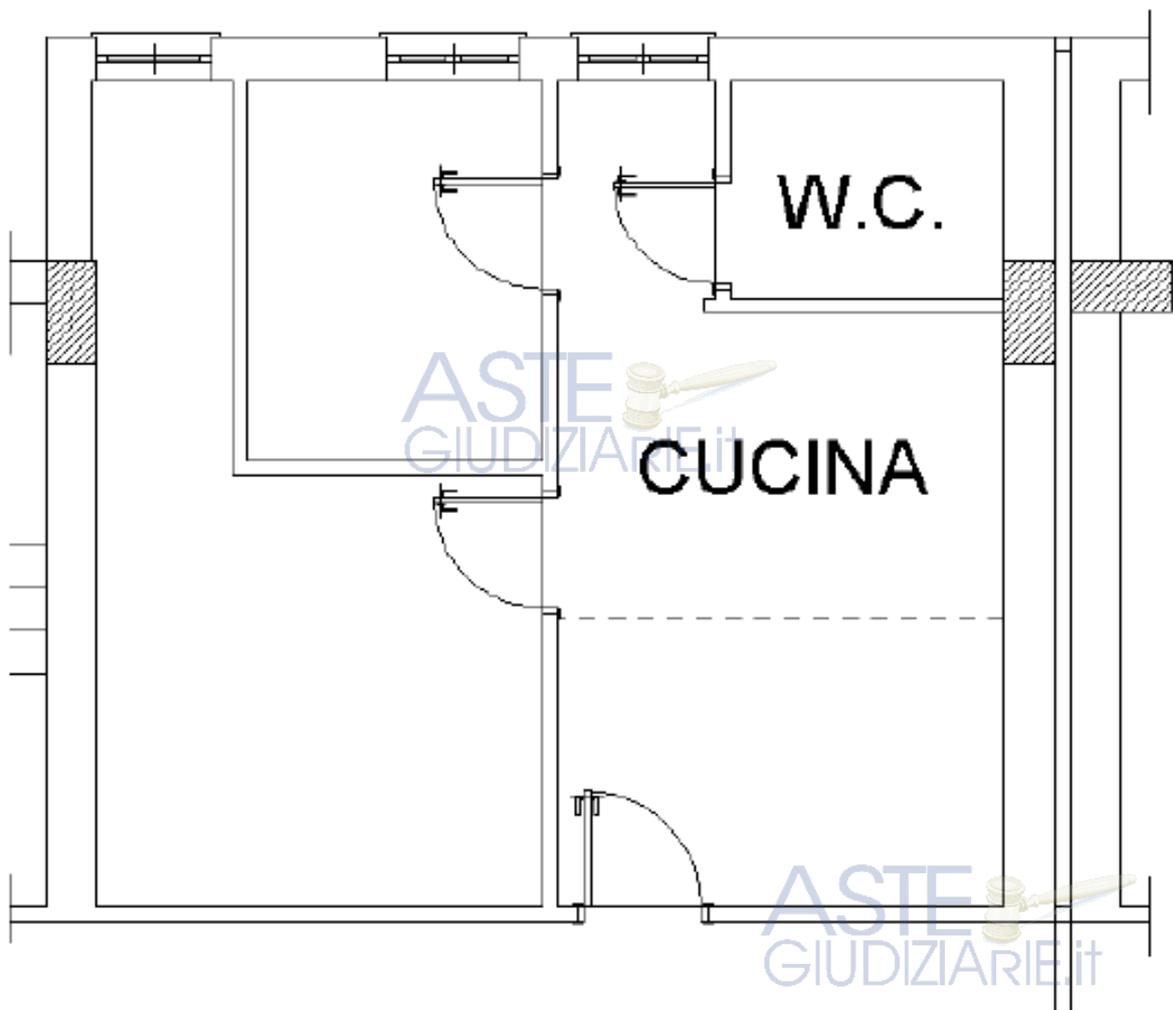
Non si rilevano pertinenze e accessori, così come non sussistono dotazioni condominiali. Da quanto riferito dal sig. ██████████ \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato mai costituito condominio.

- Corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi

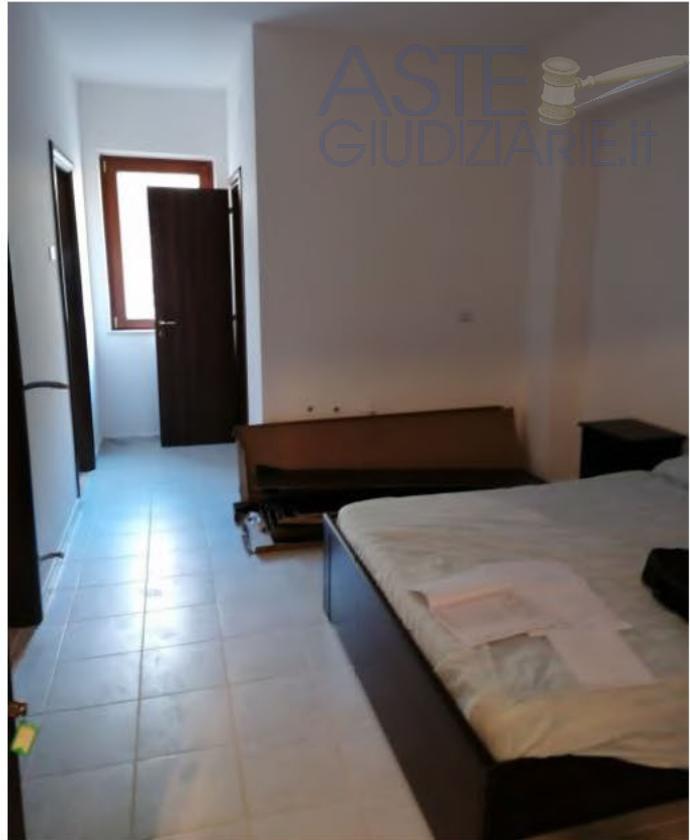
La documentazione acquisita dai pubblici uffici mostra la sostanziale congruità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In riferimento alla situazione urbanistica si non vi sono variazioni di consistenza, ma variazioni di destinazione **d'uso, oggetto di domanda di condono**, considerando che nello stato di fatto si verte in tema di appartamento, mentre nel progetto assentito di camere di struttura ricettiva. Peraltro il confine tra le due destinazioni è sottile potendosi ben **destinare l'appartamento stesso a struttura ricettiva**. A ogni buon conto la consistenza **dell'appartamento è quella di due camere assentite, come può notarsi dal confronto con gli elaborati relativi al progetto assentito riportati in allegato e comunque oggetto di domanda di condono in sanatoria prot. 512 del 23/01/2008.**

Seguono la **planimetria dell'unità immobiliare e fotografie scattate in occasione del sopralluogo peritale.**

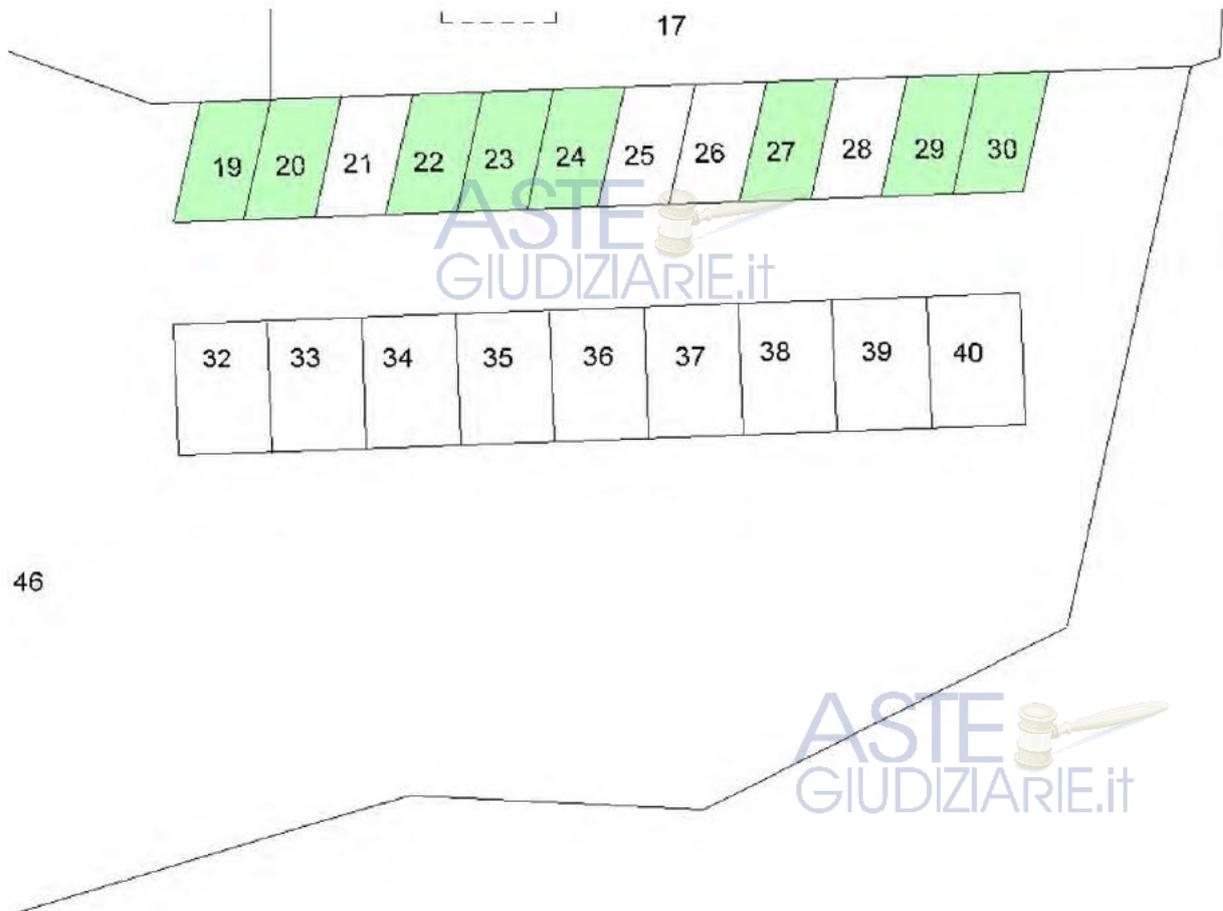


PIANO SECONDO



**2.4.1.3) Foglio 9, n. 310 Sub 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30**

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri
- Via: S. Antonio Macchiaioveri - Snc
- Piano: Terra - Cat. C7 (posti auto nella corte comune)
- Caratteristiche interne ed esterne: Si tratta di posti auto sulla corte del fabbricato.
- Superficie in mq. Netta e Commerciale: 20 mq ciascun posto auto
- Confini attuali: i posti auto confinano con il piazzale comune e con altri posti auto di proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.
- Condizioni di manutenzione: Buone, Il piazzale si presenta in pavimentazione regolare in battuto di cemento.
- Pertinenze a Accessori: Nessuna
- Dotazioni condominiali: Da quanto riferito dal sig. [REDACTED] \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato costituito condominio.
- Corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi: Non vi sono particolari indicazioni, in atti, sulla suddivisione della corte anche in posti auto.





#### **2.4.1.4) Foglio 9, n. 310 Sub 32**

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri
- Via: S. Antonio Macchiaioveri - Snc
- Piano: Terzo - Cat. A3 (appartamento)

##### - Caratteristiche interne ed esterne

L'unità si trova al terzo piano dello stabile ed è raggiungibile attraverso il vano scala comune. Detta unità è un appartamento a destinazione residenziale, evidentemente libero, rinvenendosi privo di arredi e dotazioni e con gli ambienti del tutto vuoti. L'unità è pertanto libera e non occupata. Ad esso appartamento sono catastalmente collegati, a costituire un unicum nella scheda catastale, una cantina a quarto piano e posto auto sulla corte del fabbricato.

Lo stato delle strutture e dei materiali è decisamente buono ed è documentato dalle fotografie riportate a seguire, alle pagine 30 e 31.

##### - Eventuale stato di interclusione

L'accesso principale all'unità immobiliare nel suo complesso è libero e non intercluso.

##### - Superficie netta e commerciale

Gli sviluppi di superficie netta e commerciale dell'appartamento pignorato vengono computati dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate, da cui si ricavano le superfici ragguagliate utili ai fini di stima. I valori delle superfici così calcolati risultano essere i seguenti. La superficie netta dell'appartamento risulta pari a 45 mq, della cantina sottotetto pari a 31 mq (in buona parte di altezza non utile) oltre posto auto sul piazzale. La superficie commerciale lorda ragguagliata risulta pari a 66 mq.

##### - Confini e dati catastali

L'appartamento confina al piano con porzioni comuni (vano scala e corridoio di accesso agli appartamenti) e con la proprietà [REDACTED] al di sotto con stessa ditta, e al di sopra con stessa ditta, porzioni comuni e proprietà [REDACTED] salvo altri.

##### - Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione sono decisamente buone, come si può notare dalle fotografie allegate poco più avanti.

##### - Eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

Pertinenze e accessori dell'appartamento sono la cantina e il posto auto; non sussistono dotazioni condominiali. Da quanto riferito dal sig. [REDACTED] \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato

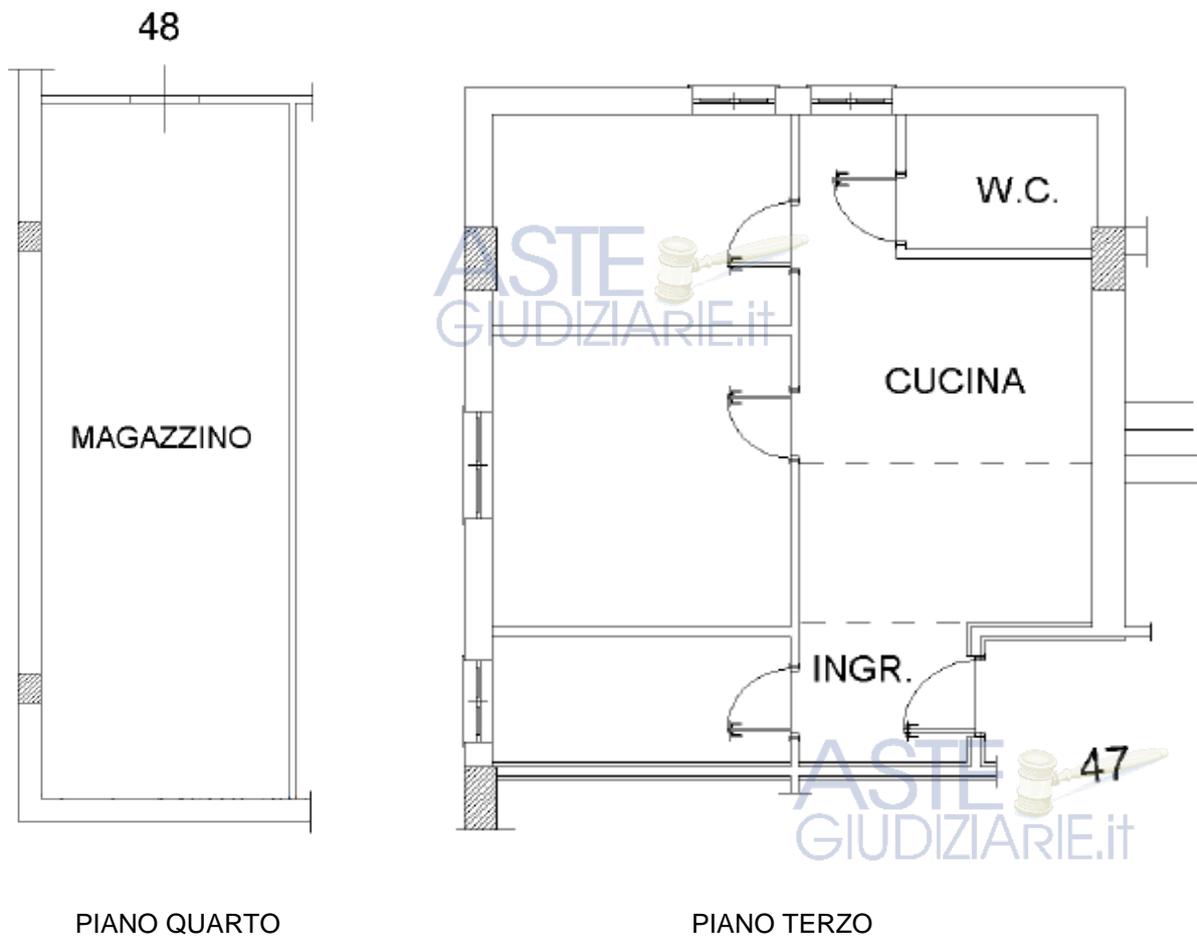
costituito condominio.

- Corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi

La documentazione acquisita dai pubblici uffici mostra la sostanziale congruità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In riferimento alla situazione urbanistica si non vi sono variazioni di consistenza, ma variazioni di destinazione **d'uso, oggetto di domanda di condono**, considerando che nello stato di fatto si verte in tema di appartamento, mentre nel progetto assentito di camere di struttura ricettiva. Peraltro il confine tra le due destinazioni è sottile potendosi ben **destinare l'appartamento stesso a struttura ricettiva**. A ogni buon conto la consistenza dell'appartamento è quella di due camere assentite, come può notarsi dal confronto con gli elaborati relativi al progetto assentito riportati in allegato e comunque oggetto di domanda di condono in sanatoria prot. 512 del 23/01/2008.

Seguono la **planimetria dell'unità immobiliare** e accessori e fotografie scattate in occasione del sopralluogo peritale ad appartamento e cantina, alle pagine 30 e 31.







2.4.1.5) Foglio 9, n. 310 Sub 37

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri

- Via: S. Antonio Macchiaioveri – Snc

- Piano: Terzo – Cat. A3 (appartamento)

- Caratteristiche interne ed esterne

L'unità si trova al terzo piano dello stabile ed è raggiungibile attraverso il vano scala comune. Detta unità è un appartamento a destinazione residenziale, occupato dallo stesso sig. ██████████ \*\*\*\*\*. Ad esso appartamento sono catastalmente collegati, a costituire un unicum nella scheda catastale, una cantina a quarto piano e posto auto sulla corte del fabbricato.

Lo stato delle strutture e dei materiali è decisamente buono ed è documentato dalle fotografie riportate a seguire, alle pagine 34 e 35.

- Eventuale stato di interclusione

L'accesso principale all'unità immobiliare nel suo complesso è libero e non intercluso.

- Superficie netta e commerciale

Gli sviluppi di superficie netta e commerciale dell'appartamento pignorato vengono computati dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate, da cui si ricavano le superfici ragguagliate utili ai fini di stima. I valori delle superfici così calcolati risultano essere i seguenti. La superficie netta coperta dell'appartamento risulta pari a 47 mq, del balcone pari a 9 mq, della cantina sottotetto pari a 31 mq (in buona parte di altezza non utile) oltre posto auto sul piazzale. La superficie commerciale lorda ragguagliata risulta pari a 64 mq.

- Confini e dati catastali

L'appartamento confina sia al piano terzo che al piano quarto con porzioni comuni (corridoio di accesso agli appartamenti) e con le proprietà ██████████ e ██████████

██████████, salvo altri.

- Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione sono decisamente buone, come si può notare dalle fotografie allegate poco più avanti.

- Eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

Pertinenze e accessori dell'appartamento sono la cantina e il posto auto; non sussistono dotazioni condominiali. Da quanto riferito dal sig. ██████████ \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato

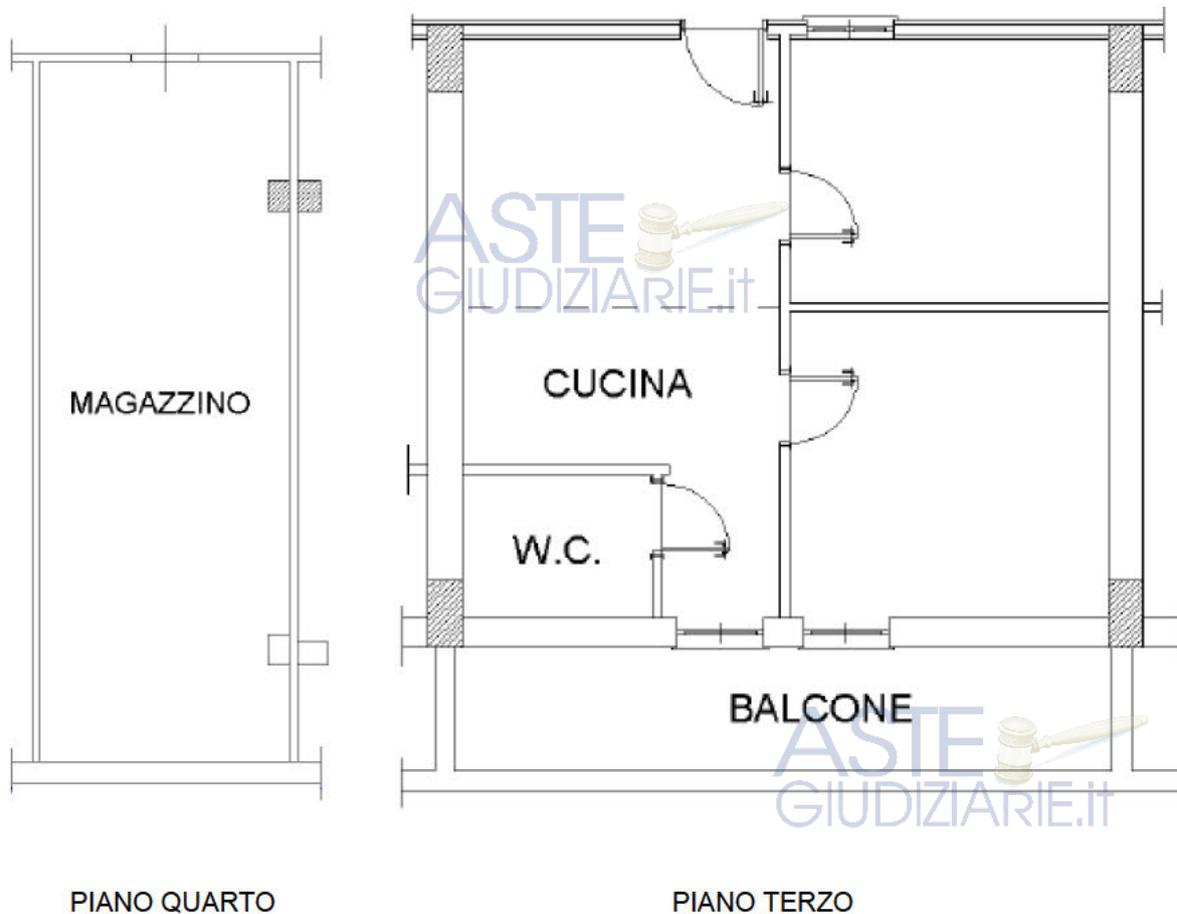
costituito condominio.

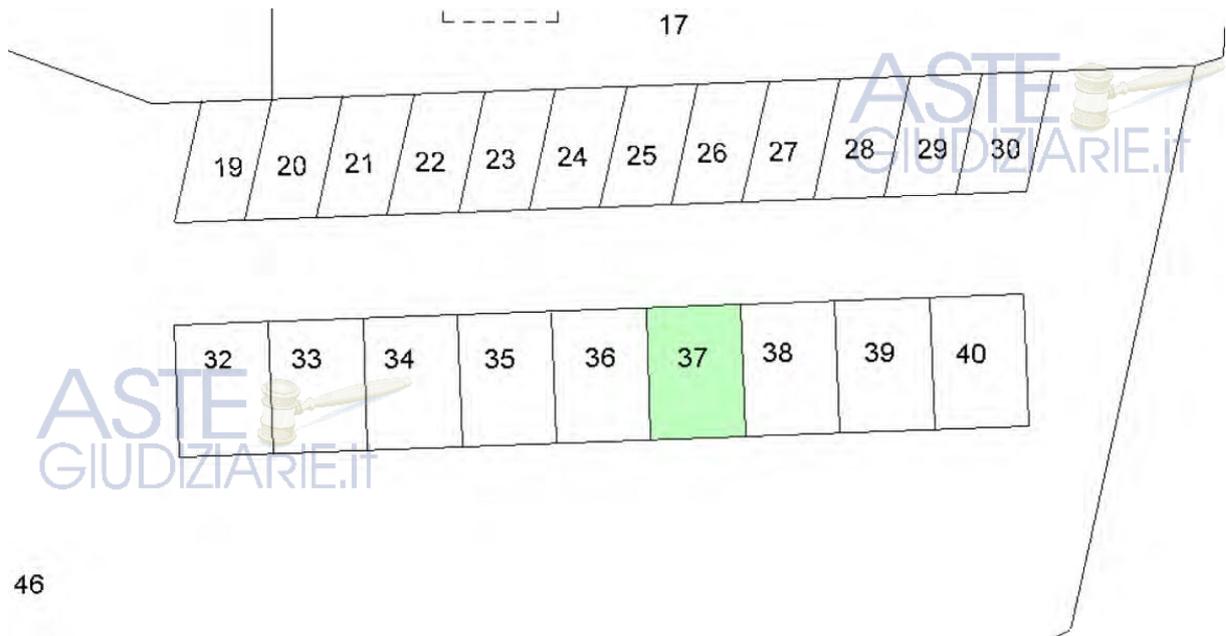
- Corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi

La documentazione acquisita dai pubblici uffici mostra la sostanziale congruità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In riferimento alla situazione urbanistica si non vi sono variazioni di consistenza, ma variazioni di destinazione d'uso, oggetto di domanda di condono, considerando che nello stato di fatto si verte in tema di appartamento, mentre nel progetto assentito di camere di struttura ricettiva. Peraltro il confine tra le due destinazioni è sottile potendosi ben destinare l'appartamento stesso a struttura ricettiva. A ogni buon conto la consistenza dell'appartamento è quella di due camere assentite, come può notarsi dal confronto con gli elaborati relativi al progetto assentito riportati in allegato e comunque oggetto di domanda di condono in sanatoria prot. 512 del 23/01/2008.

Seguono la planimetria dell'unità immobiliare e accessori e fotografie scattate in occasione del sopralluogo peritale ad appartamento e cantina, alle pagine 34 e 35.





46

PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



2.4.1.6) Foglio 9, n. 310 Sub 42, 43 e 44

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri
- Via: S. Antonio Macchiaioveri – Snc
- Piano: IV – Cat. C2 (sub 42, 44 cantine sottotetto) e F3 (sub 43 in corso di costruzione)

- Caratteristiche interne ed esterne

Le unità immobiliari, distintamente accatastate, in realtà costituiscono un unico ambiente, privo di divisori sia tra di loro che nei confronti dello spazio di accesso alle altre unità. In sostanza, pur mantenendosi le consistenze dichiarate in catasto, la mancanza dei **tramezzi porta a formarsi un'unica consistenza, indivisa da aree** comuni di piano di accesso ad altre unità e dallo stesso vano scala.

Lo stato delle strutture e dei materiali è decisamente buono ed è documentato dalle fotografie riportate a seguire, alle pagine 37 e 38.

- Eventuale stato di interclusione

**L'accesso principale** alle unità immobiliari (costituenti come detto un unicum) è nel suo complesso libero e non intercluso, direttamente accessibile dal vano scala comune.

- Superficie netta e commerciale

**Gli sviluppi di superficie netta e commerciale dell'appartamento pignorato** vengono computati dalle *"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"* dell'Agenzia delle Entrate, da cui si ricavano le superfici ragguagliate utili ai fini di stima.

I valori delle superfici calcolati in riferimento alla situazione reale di mancata divisione nelle tre unità immobiliari portano a un valore di superficie utile pari a circa 90 mq totali.

- Confini e dati catastali

Nel suo complesso le unità immobiliari confinano al piano con aree comuni e vano scala, al piano inferiore con stessa ditta, [REDACTED], [REDACTED] salvo altri.

- Condizioni di manutenzione

Le condizioni di manutenzione sono decisamente buone, come si può notare dalle fotografie allegate poco più avanti.

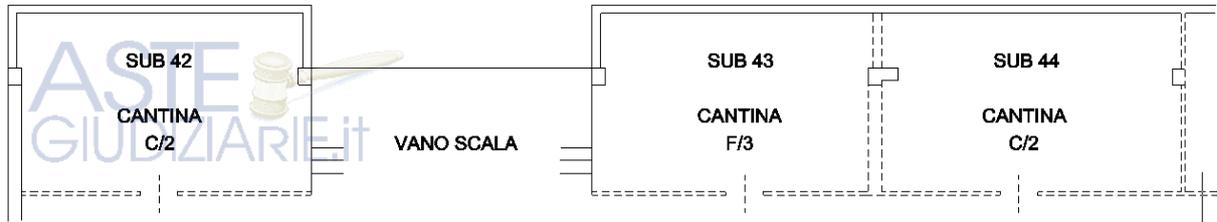
- Eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

Da quanto riferito dal sig. [REDACTED] \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato costituito condominio.

- Corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi

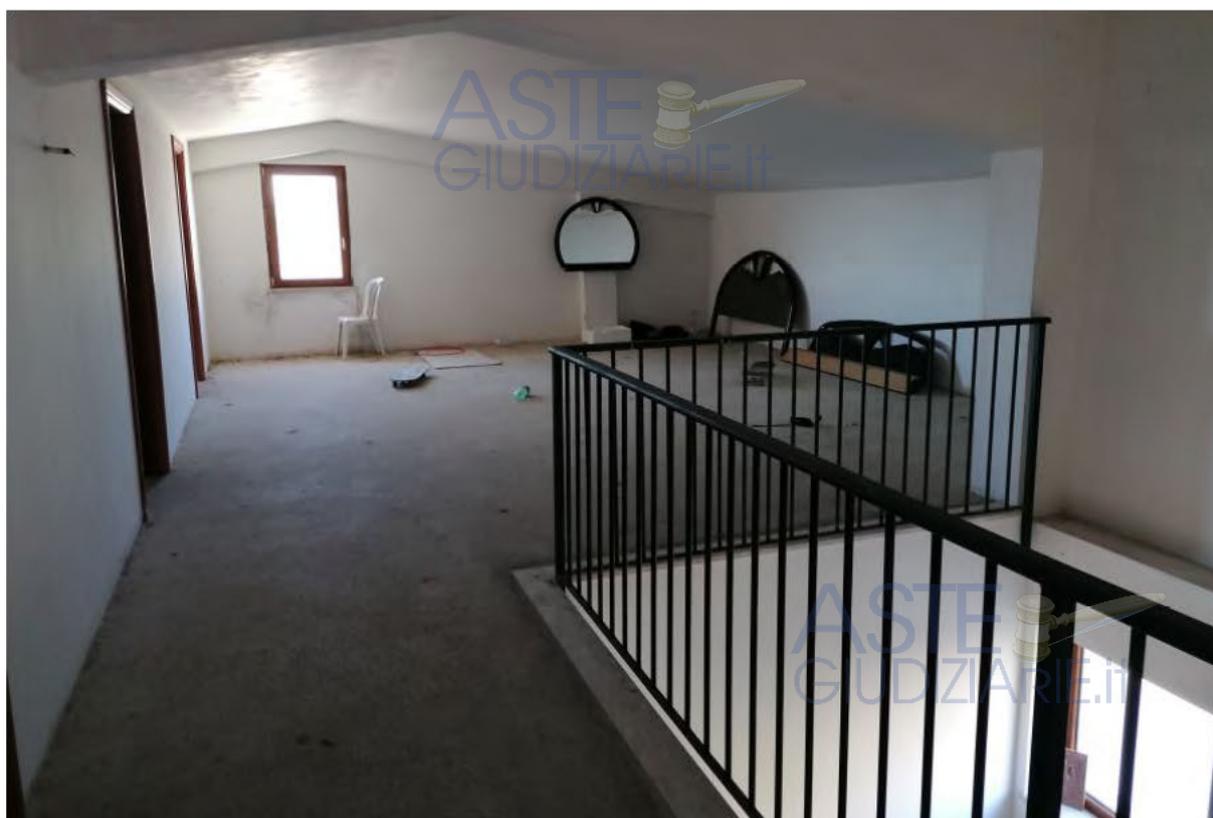
La documentazione acquisita dai pubblici uffici mostra la sostanziale congruità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione dei divisori riportati

in linea tratteggiata nella planimetria seguente, che non sono stati realizzati, ma che appaiono nella planimetria catastale. Seguono la planimetria dell'unità immobiliare con evidenziati con tratteggio le pareti non realizzate, ma riportate nella planimetria catastale, nonché fotografie scattate in occasione del sopralluogo peritale. Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto già detto in precedenza per le altre unità.



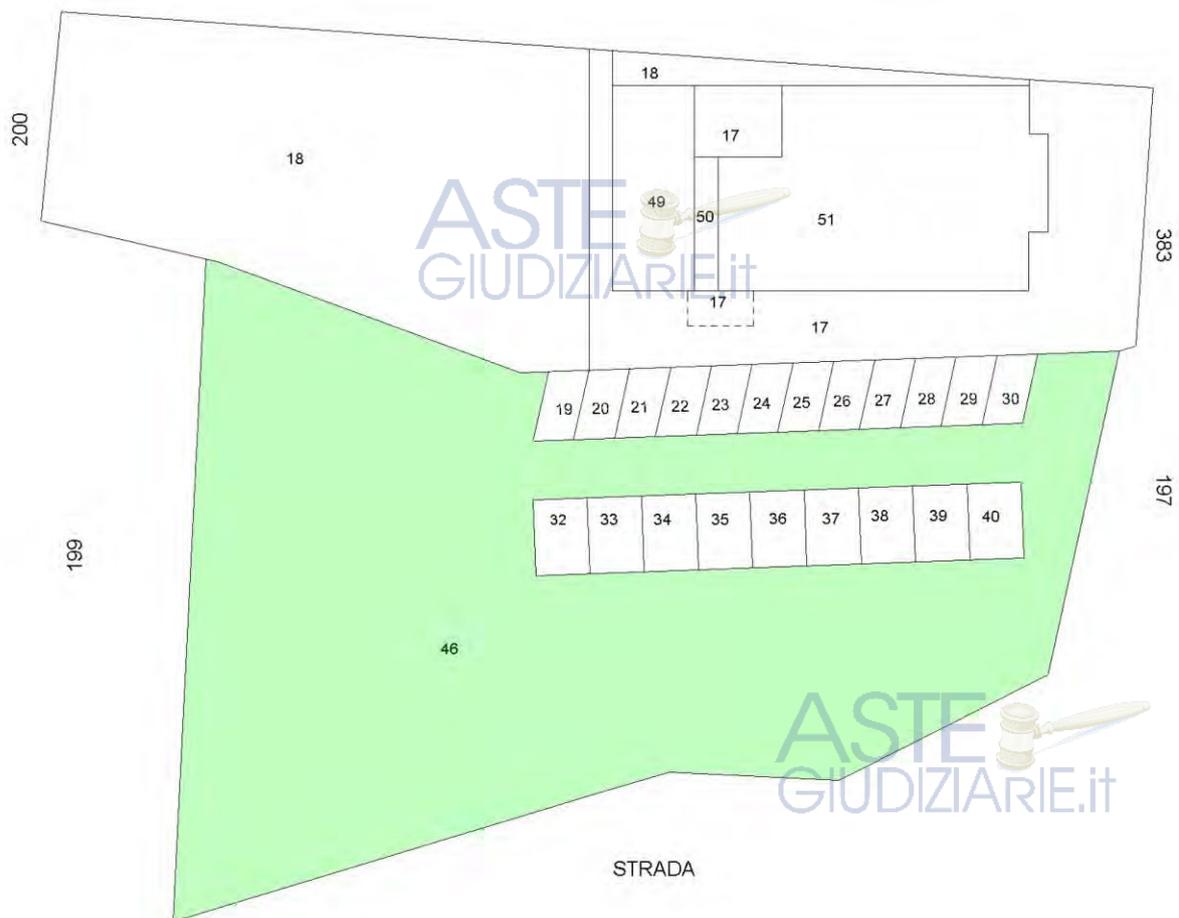
QUARTO PIANO: SUB 42 - 43 - 44

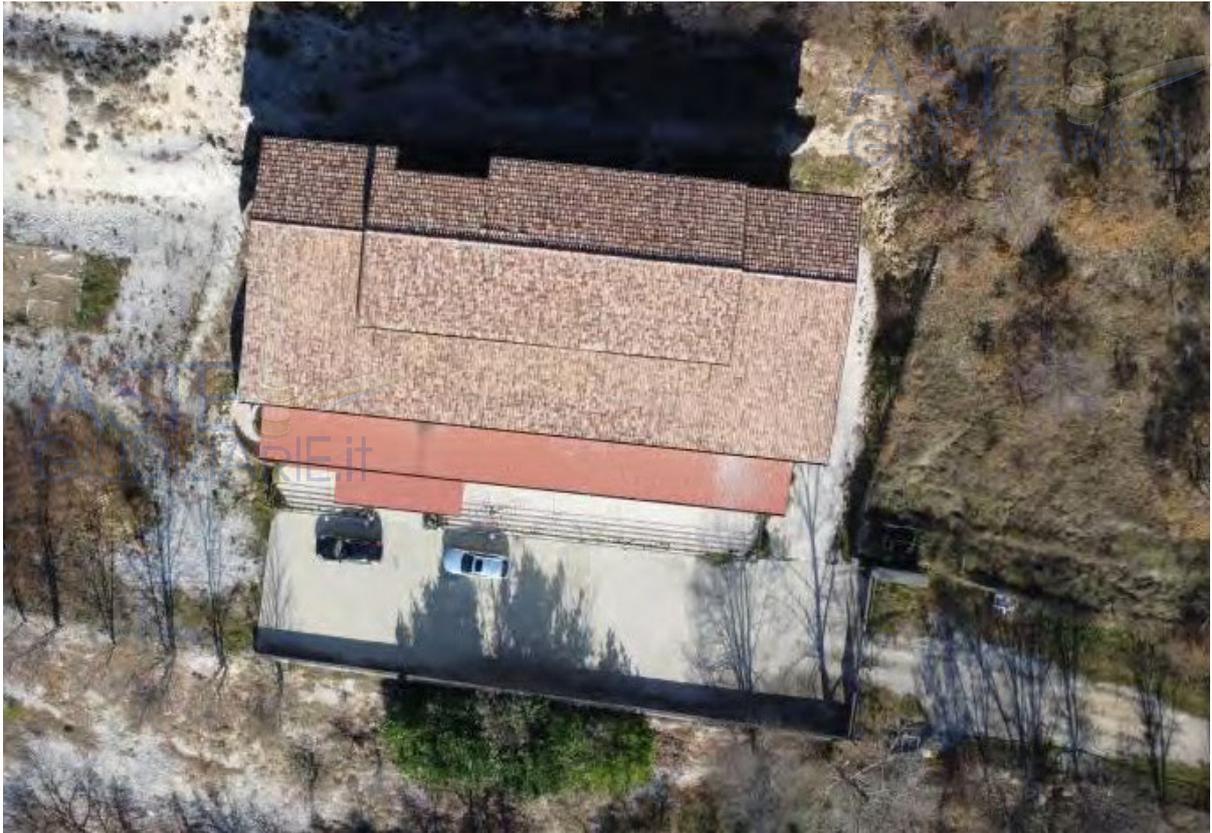




2.4.1.7) Foglio 9, n. 310 Sub 46

- Comune: Campoli Appennino - Località: S. Antonio Macchiaioveri
- Via: S. Antonio Macchiaioveri – Snc
- Piano: Terra – Cat. F1 (corte)
- Caratteristiche interne ed esterne: La corte a sub 46 è costituita da una area a servizio del fabbricato principale, che se catastralmente risulta una unica superficie priva di continuità, nella realtà, ferma restando la sua consistenza, come si nota dalle fotografie che seguono è costituita da una frazione a sagoma planimetrica rettangolare a ridosso del fabbricato principale, pavimentata e sostenuta a livello da muro di contenimento, laddove sono ubicati i posti auto, e da una frazione, a quota più bassa, costituita da mero terreno.
- Superficie in mq.: La consistenza risulta pari a 2.423 mq, di cui 800 mq circa pavimentati in cemento e la restante parte adibita a terreno naturale misto a trovanti in roccia.
- Confini attuali: La corte confina con stessa ditta e via pubblica, salvo altri.
- Condizioni di manutenzione: Sono decisamente buone.





#### 2.4.2) Beni in comune di Casalvieri

Trattasi di terreno seminativo arborato di 2<sup>a</sup> classe della consistenza di 1.260 metri quadrati, censito in catasto terreni del comune di Casalvieri al foglio di mappa n. 21, particella 662 della sezione B.

Sito in località Marchetta presenta sagoma planimetrica sostanzialmente rettangolare, con accesso diretto da Via vicinale lungo il lato ad est e tale accesso si trova a circa 40 metri dalla S.S.V. Sora-Cassino.

Il terreno è di natura agricola, qualificato catastalmente come seminativo arborato di seconda classe.

Il tutto come si nota nella seguente planimetria catastale sovrapposta ad aerofoto di pubblico dominio (Google Earth™).





Catasto	Titolarità	Ubicazione	Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	
1	T	Propr. 1/1	CASALVIERI(FR) Sez: B	21	662		Semin. Arbor.	2	1250	R.D. Euro: 6,13 R.A. Euro: 3,87	566

Il quesito chiede espressamente per i terreni, almeno i seguenti elementi: comune, località, via, caratteristiche, eventuale stato di interclusione, superficie, confini e dati catastali attuali, condizioni di manutenzione.

Rispondendo alle richieste coerenti con la natura di terreno del bene, si ha quindi:

2.4.2.1) Foglio 21, n. 662 – Sez. B

- Comune: Casalvieri
- Località: Marchetta
- Via: Strada Vicinale
- Terreno: Seminativo Arborato di 2<sup>^</sup> classe
- Caratteristiche: Terreno agricolo di qualità Seminativo Arborato di 2<sup>^</sup> classe.
- Superficie in mq. 1.260.
- Confini attuali: ██████████, Via pubblica, salvo altri.
- Condizioni di manutenzione: Al momento il fondo è incolto.

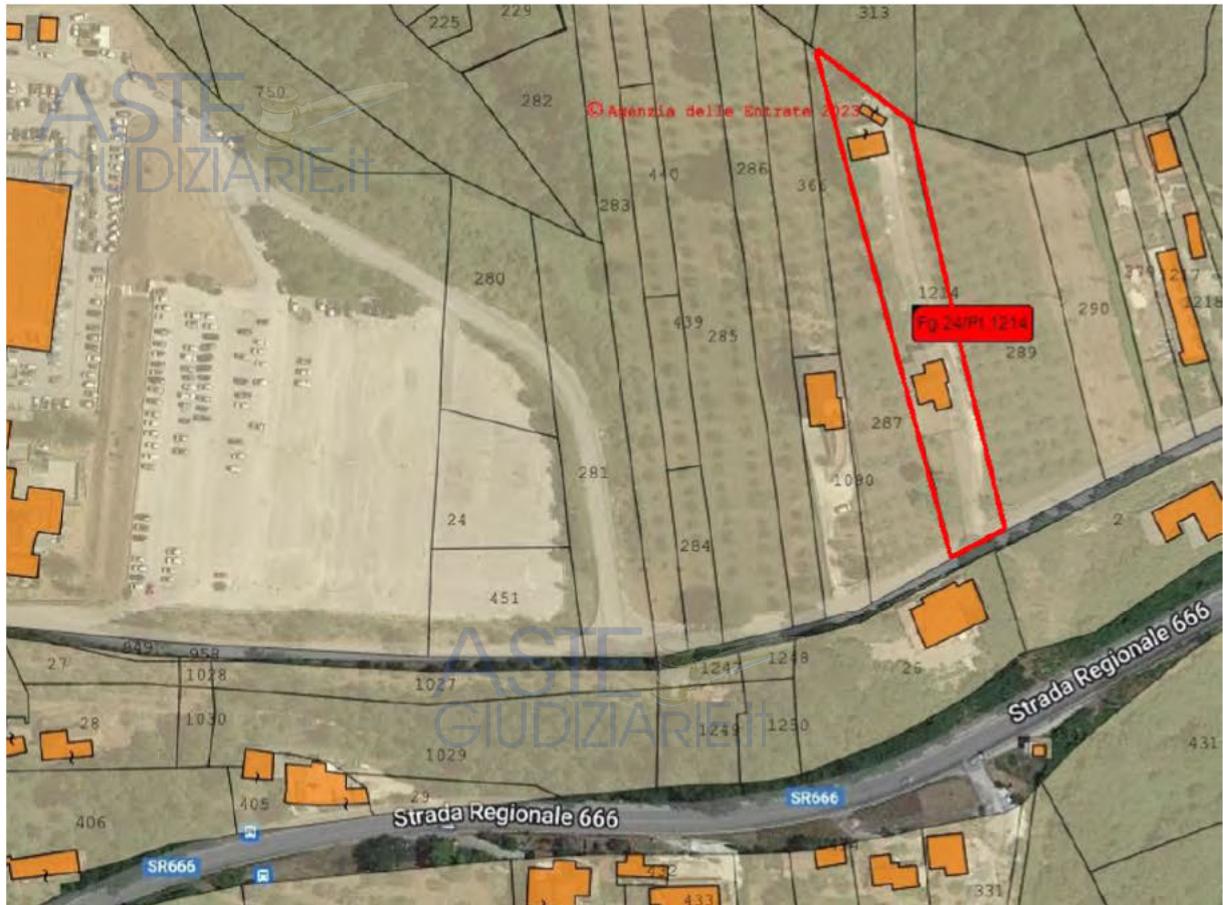
=====

### 2.4.3) Beni in comune di Sora

Per quanto riguarda i beni in Comune di Sora, questi consistono in 3 subalterni della particella 1214 del foglio 24.

Anche questi beni sono di esclusiva proprietà della fallita.

Segue planimetria catastale dell'intero lotto evidenziato con linea di confine in colore rosso e dei manufatti sovrapposta ad aerofoto di pubblico dominio (Google Earth™).





I dati catastali sono riassunti nella tabella seguente.

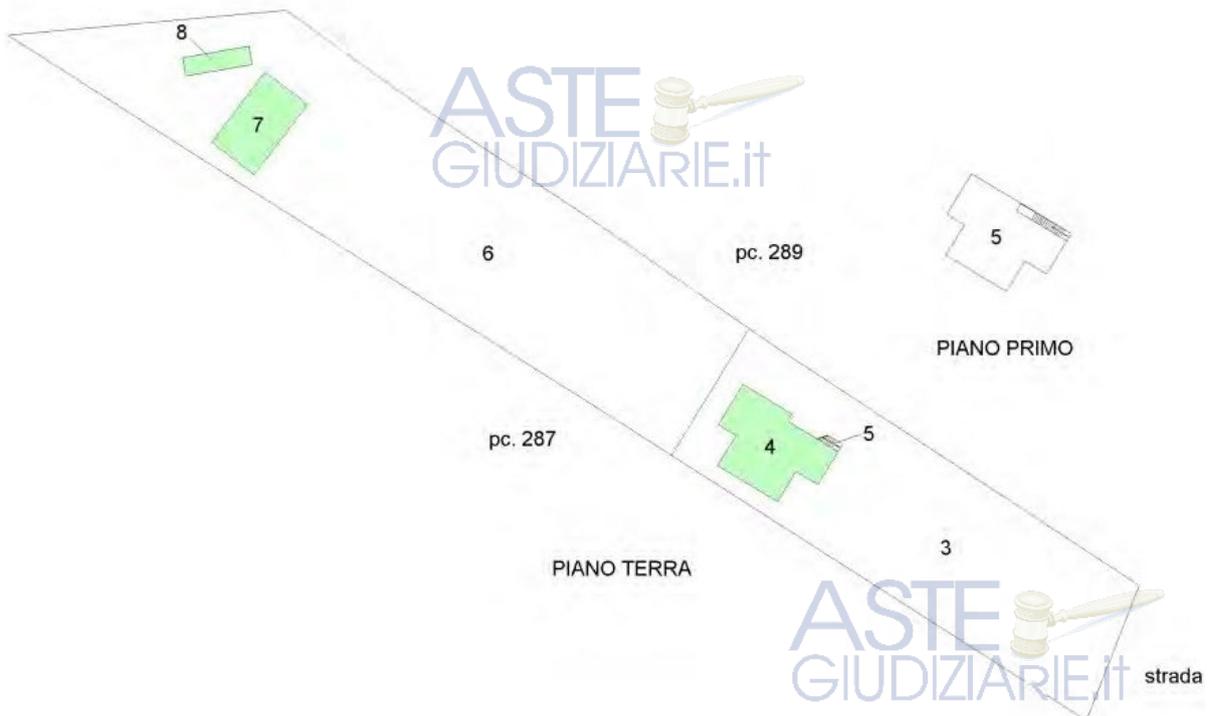
Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	F	Propr. 1/1 VIA SAN MARCIANO n. SNC Piano T	24	1214	4	Cat.F/3			Euro:
2	F	Propr. 1/1 VIA SAN MARCIANO n. SNC Piano T	24	1214	7	Zona 2 Cat.C/2	9	65 m2	Euro: 87,28
3	F	Propr. 1/1 VIA SAN MARCIANO n. SNC Piano T	24	1214	8	Zona 2 Cat.C/6	12	15 m2	Euro: 59,65

Il subalterno 4 è un locale in corso di costruzione sito a piano terra.

Il subalterno 7 è un locale cantina a piano terra.

Il subalterno 8 è un locale garage a piano terra.

Segue la rappresentazione visiva dei subalterni rispetto all'intero lotto.



Il quesito chiede espressamente per ciascuno di tali beni, almeno 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, eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali, accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

**Si precisa che il sottoscritto non ha potuto effettuare accesso all'interno dei locali poiché gli stessi erano chiusi e non vi era alcuno.** Il signor ██████████ \*\*\*\*\* riferiva che gli stessi sono occupati senza titolo. Si analizzano tali richieste in riferimento a ogni bene, per quanto rilevabile.

Si ha quindi:

2.4.3.1) Foglio 24, n. 1214 Sub 4

- Comune: Sora - Località: S. Marciano
- Via: S. Marciano Snc
- Piano: Terra - Cat. F3 (in corso di costruzione)
- Caratteristiche interne ed esterne:
- Superficie in mq. Netta: 80 mq - Commerciale 118 mq
- Confini attuali: **Stessa ditta e** ██████████  
██████████ salvo altri.
- Condizioni di manutenzione: I locali sono in corso di costruzione, in parte al grezzo.
- Dotazioni condominiali: Da quanto riferito dal sig. ██████████ \*\*\*\*\* per lo stabile non è stato costituito condominio.

2.4.3.2) Foglio 24, n. 1214 Sub 7

- Comune: Sora - Località: S. Marciano
- Via: S. Marciano Snc
- Piano: Terra - Cat. C2 (cantinato)
- Caratteristiche interne ed esterne: Ordinarie
- Superficie in mq. Netta: 65 mq - Lorda: 76 mq
- Confini attuali: ██████████  
██████████ salvo altri.
- Condizioni di manutenzione: Non verificate
- Dotazioni condominiali: Da quanto riferito dal sig. ██████████ \*\*\*\*\* l'unità non fa parte di alcun condominio.

Si riporta a seguire la planimetria catastale.



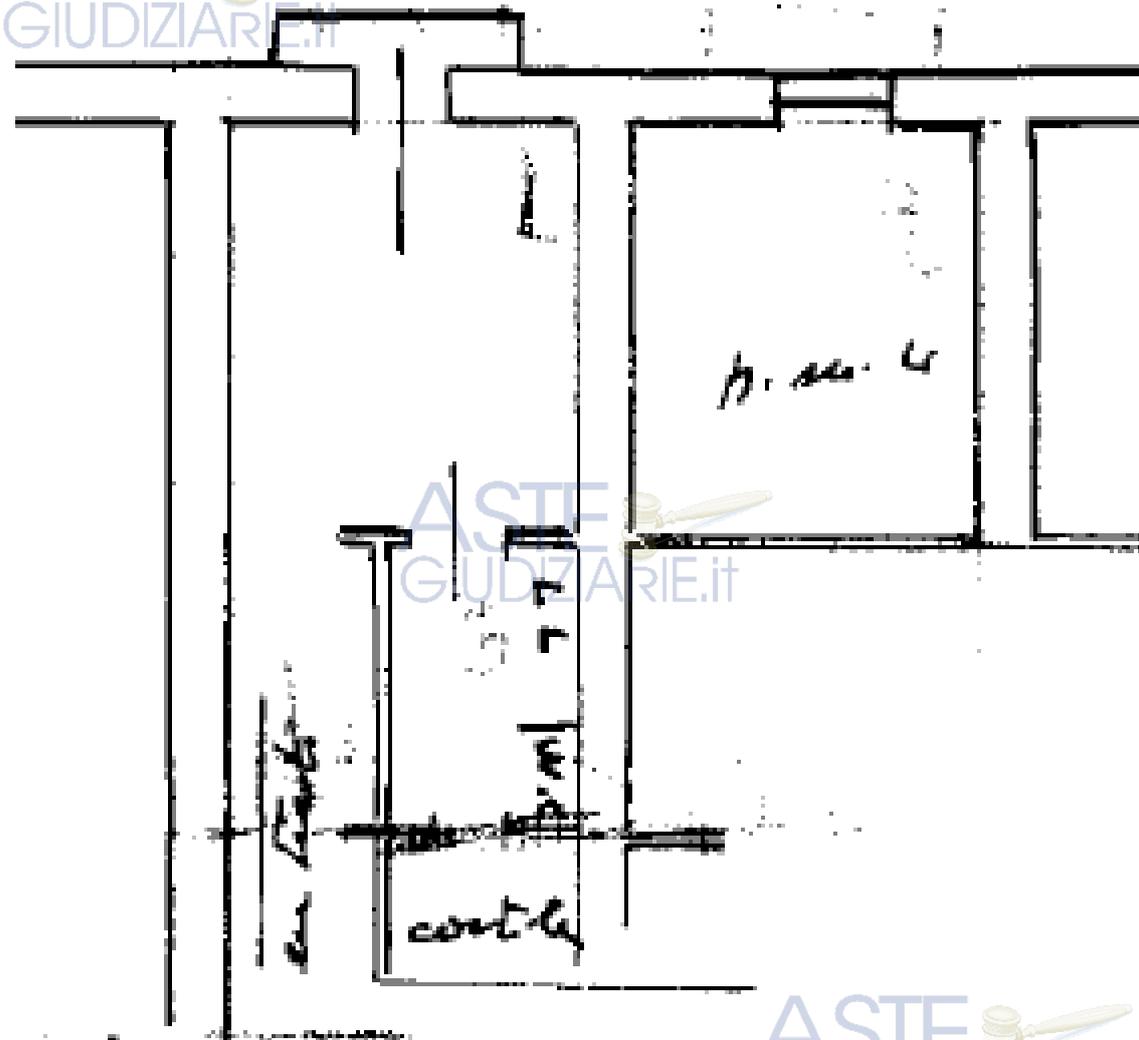
2.4.4) Beni in comune di Napoli

Per tale bene il quesito così precisava: “per il bene fuori giurisdizione proceda a una mera stima per tabulas”.

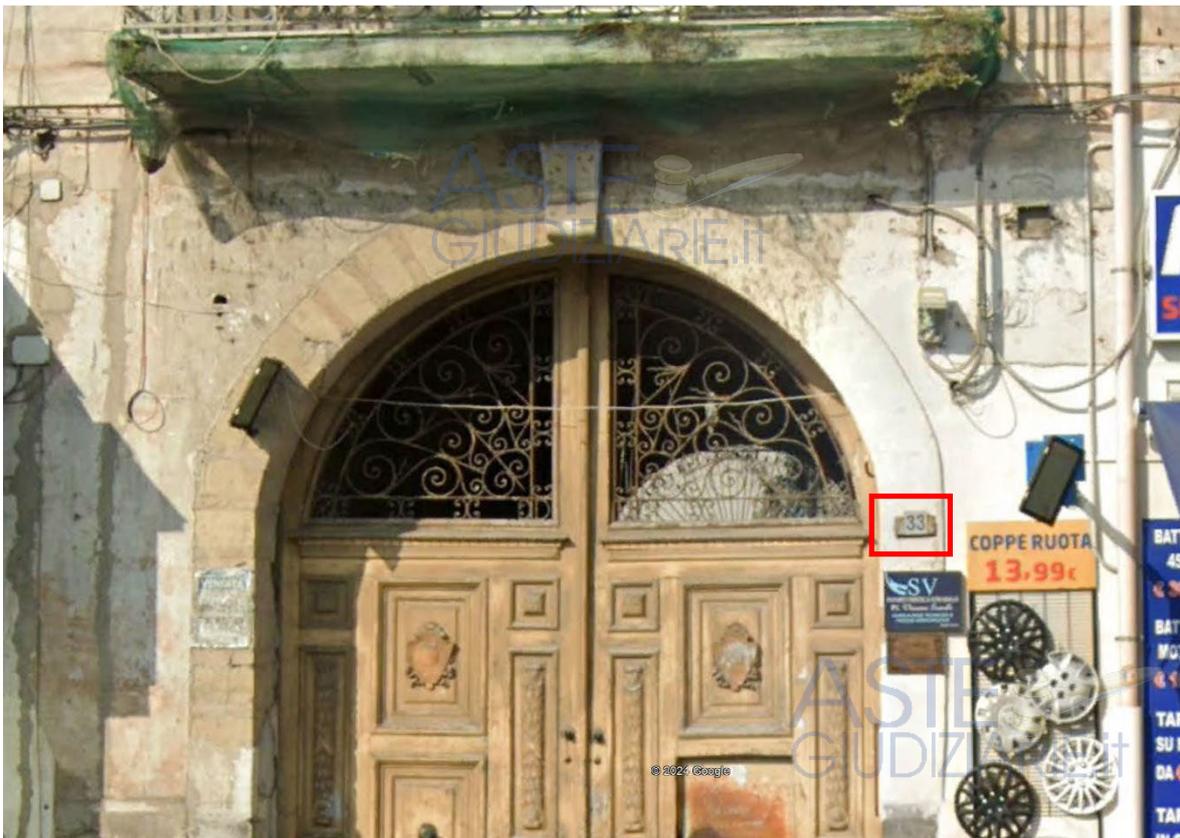
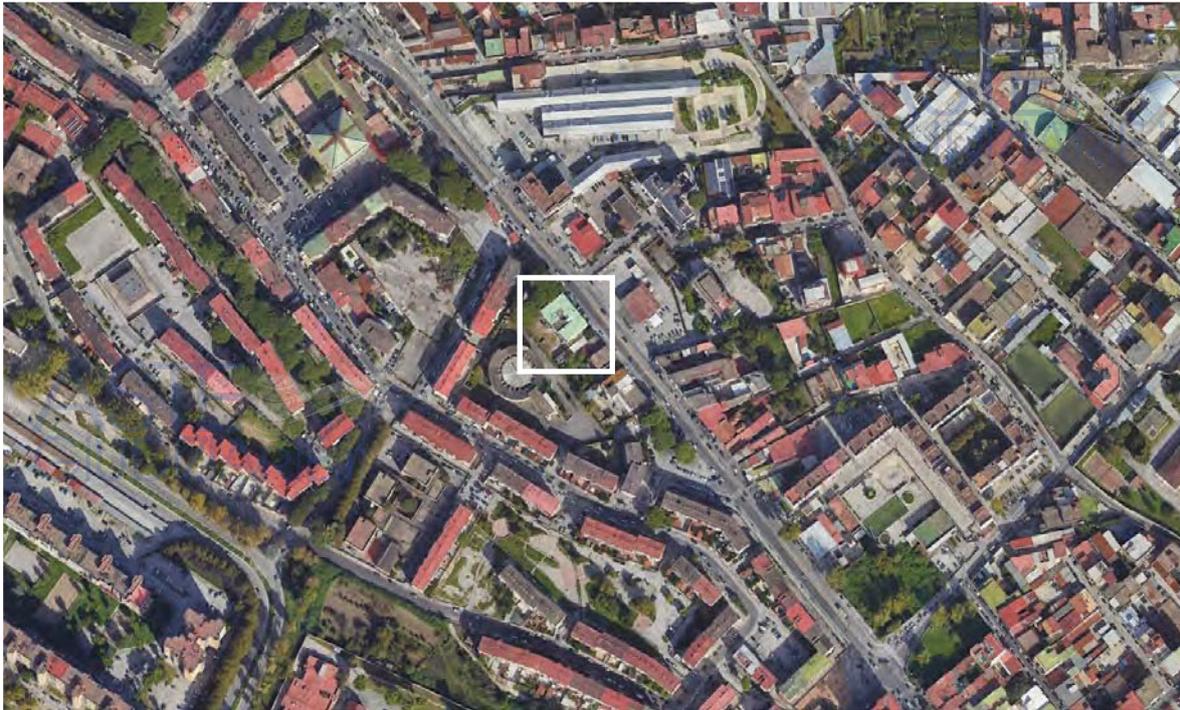
In tale ottica si riferisce che la sola planimetria disponibile è quella del '39 agli atti dell’Agenzia delle Entrate, che si riporta a seguire insieme a foto del fabbricato.

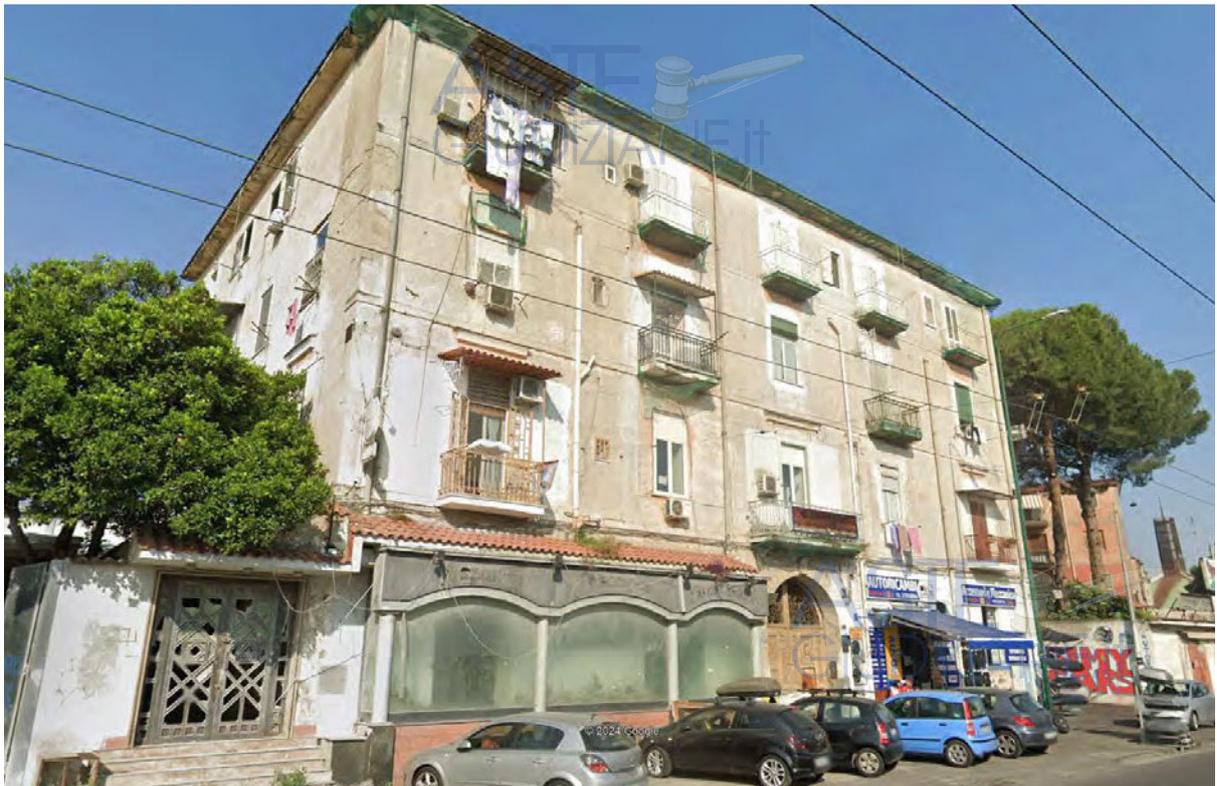
Il fabbricato è ubicato in Via Roma verso Scampia n. 33, il cui esterno è riportato nelle fotografie che seguono.

Il bene è riferito ad appartamento sito al piano secondo di detto fabbricato.



SECONDO PIANO





**La consistenza superficiale dell'unità abitativa è cristallizzata nei dati dell' AdE in 68 mq,** coincidente con la superficie lorda commerciale; a tale parametro si farà riferimento per la valutazione, presupponendo il bene in ordinarie condizioni manutentive. Lo sviluppo della superficie utile desunto dalla planimetria catastale risulta pari a mq utili 57, compatibile con la superficie lorda commerciale di 68 mq.

- Comune: Napoli - Località: Scampia/Secondigliano
- Via: Roma verso Scampia n. 33 (erroneamente indicato in catasto al civico n. 5)
- Piano: Secondo – Cat. A4 (appartamento)
- Caratteristiche interne ed esterne

**L'unità si trova al** secondo piano dello stabile al civico 33 della via Roma verso Scampia. Detta unità è un appartamento a destinazione residenziale di categoria A/4 e quindi di caratteristiche economiche e popolari. Il signor ██████████ \*\*\*\*\* riferiva al sottoscritto che lo stesso è occupato senza titolo. **L'unità immobiliare fa parte del condominio "Via Roma verso Scampia n.33"**. Lo stato del fabbricato appare nel suo insieme in condizioni normali, se non mediocri, come documentato dalle fotografie riportate a seguire.

- Eventuale stato di interclusione

**L'accesso principale all'unità immobiliare nel suo complesso è libero e non intercluso.**

- Superficie netta e commerciale

**Gli sviluppi di superficie netta e commerciale dell'appartamento pignorato** vengono computati dalle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate, da cui si ricavano le superfici ragguagliate utili ai fini di stima. I valori delle superfici così calcolati risultano essere i seguenti. **La superficie netta coperta dell'appartamento risulta pari a mq 56** oltre poco più di 1 metro quadrato di balcone, per una superficie lorda commerciale pari a 68 mq.

- Confini e dati catastali

Il fabbricato confina con la via pubblica, ██████████, salvo altri. Esso è incluso nella variante di P.R.G. in zona urbanistica Bb (Agglomerati di espansione recente).

- Eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali

Non sono censite eventuali pertinenze e accessori condominiali **dell'appartamento**, che è parte del Condominio "Via Roma verso Scampia n.33" (C.F. 94071650637). **L'amministratore condominiale, in merito agli oneri condominiali, comunica un debito di € 537,49** relativo alle quote condominiali non saldate dalla fallita. Gli oneri condominiali, al netto di quelli relativi a lavori straordinari, sono **pari a € 34,53 mensili (€ 414,36 annui)**.

2.5) Risposta al quesito e)

*Proceda, per gli eventuali immobili che non risultino accatastati o che risultino catastalmente difformi, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

L'esame della documentazione presente in catasto evidenzia una sostanziale aderenza allo stato di fatto, anche laddove non vi sono situazioni conformi urbanisticamente. Il solo distinguo va operato per i subalterni 42, 43 e 44 del fabbricato in Campoli Appennino in cui, pur rispettando fedelmente consistenze e sagome, nelle planimetrie appaiono tramezzi che di fatto non sono presenti in loco. Non procede ad effettuare la relativa variazione attesa comunque la non conformità urbanistica e per la quale si tratterà più diffusamente nella risposta al quesito successivo.

2.6) Risposta al quesito f)

*Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, nonché l'esistenza o meno di dichiarazione 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 presentate 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.*

Beni in Campoli Appennino

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico risulta che il Comune di Campoli Appennino è sprovvisto di P.R.G., pertanto il lotto in cui ricade il bene in oggetto è a tutti gli effetti sito in zona agricola disciplinata dalla legge regionale n.319/1999 e s.m.i..

Il consiglio comunale ha adottato il nuovo P.U.C.G., ma l'area in cui ricade il fabbricato oggetto di accertamento, in realtà non è stata soggetta a pianificazione rimanendo nell'area degli insediamenti urbani di cui al P.T.P.R. regionale.

In particolare secondo le norme di P.T.P.R. essa ricade nella zona di cui all'art.24 "Paesaggio naturale continuità" in cui è di fatto vietata l'edificazione.

L'area è sottoposta a vincolo Paesaggistico, Idrogeologico e sismico.

Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato in forza di C.E. n°8 del 02/04/1987

prot. n.754 rilasciata dal Comune di Campoli Appennino, con progetto sismico depositato al Genio Civile di Frosinone prot. n. 8137 fascicolo n.1220/87 del 30/07/1987.

L'intero corpo di fabbrica era stato realizzato con destinazione d'uso "Albergo Ristorante" dai signori [REDACTED], titolari dell'**originario** titolo abilitativo; non risulta invero sia stato mai rilasciato il necessario parere paesaggistico, che già all'epoca le norme di zona richiedevano necessario per il rilascio effettivo della concessione edilizia (insieme a quello idrogeologico e sismico; solo quest'ultimo risulta rispettato).

Successivamente, in data 25/09/2007, con decreto di trasferimento del Tribunale delle esecuzioni di Cassino, l'immobile è stato aggiudicato alla società \*\*\*\*\* Srl di Campoli Appennino, oggi fallita. Dall'accesso agli atti risulta che la nuova proprietà ha poi presentato, in data 23/01/2008 (prot.512 del 24/01/2008), istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge n.47/85 e della legge n. 724/94 e s.m.i. ed il Comune ha accettato la domanda senza apporre alcun diniego. Risulta inoltre che in data 21/06/2011 è stata protocollata in Comune documentazione ad integrazione della precedente richiesta di sanatoria contenente copia della C.E. n.8 del 02/04/1987, rilievo dello stato di fatto, rilievo fotografico, relazione tecnica e copia di due versamenti dell'oblazione, per importi pari a € 2.788,00 e € 2.582,28. Vi è altresì attestato di deposito del certificato di idoneità sismica del 17/03/2010 prot. 245879/58934.

Dalla documentazione visionata non è stato possibile accertare la data dell'abuso (mancano nel fascicolo i modelli di richiesta condono) ma dal certificato di idoneità sismica allegata alla domanda di condono la proprietà dichiara che "*su domanda in sanatoria le opere abusive sono state realizzate nel periodo 01/10/1983-31/12/1994, e più specificatamente nel 1988*" (si ricorda che la C.E. n.8 è stata rilasciata in data 02/04/1987).

Sempre **dall'esame degli atti dell'U.T.C. è risultato che** non sono mai state rilasciate concessioni in sanatoria per il fabbricato oggetto di accertamento, per variazioni rispetto a quanto assentito con la originaria licenza edilizia. Di contro a oggi, comunque, non è mai intervenuto, neppure in autotutela, provvedimento di revoca della originaria concessione edilizia del 1987 che, pertanto, deve ritenersi a tutti gli effetti vigente e pertanto punto di riferimento per la valutazione delle difformità. La sopravveniente normativa rende di fatto oggi il fabbricato non sanabile nelle porzioni difformi rispetto alla concessione del 1987 e **l'unica via percorribile** per la vendita dei beni, considerata la presenza del vincolo superiore, appare quella, ove possibile, della rimozione degli abusi; in realtà consistendo gli abusi in **massima quota in variazione di destinazione d'uso, per il resto trattandosi essenzialmente** di variazioni interne. Ma vediamo la situazione per i diversi beni siti in Campoli Appennino.

Gli abusi hanno riguardato, più precisamente, il frazionamento dell'immobile, il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale in alcune porzioni, il sottotetto destinato a deposito/magazzino, nonché locali variazioni dei prospetti dovute alla nuova distribuzione interna per la formazione degli appartamenti al piano secondo e terzo.

Facendo riferimento a quanto già precedentemente riportato nel merito, per la completa definizione della pratica di condono risulta quantomai difficile che la Regione rilasci per il fabbricato in questione parere positivo per il vincolo paesaggistico e pertanto si conferma che l'unica strada percorribile potrebbe essere, senza entrare nei meriti della mancata autorizzazione paesaggistica pregressa, quella di ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto autorizzato con la C.E. n°8 del 02/04/1987. Tale orientamento, comunque, dovrebbe andare a interessare l'intero edificio e, pertanto, anche i beni ormai trasferiti agli attuali intestatari che hanno acquistato tali beni già della fallita, ricompresi **all'interno del fabbricato de quo.**

#### Beni in Sora e Napoli

**La ricerca presso l'U.T.C. di Sora non ha evidenziato posizioni relative agli immobili della fallita.** A ogni buon conto gli stessi sono stati oggetto di decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino a seguito di istruttoria tecnica e relativa perizia di accertamento che ne ha, con tutta probabilità, attestata e certificata la legittimazione edilizia, urbanistica in particolare, in assenza della quale non avrebbero potuto essere trasferiti.

**Per l'accertamento per tabulas sull'appartamento in Napoli si segnala che le valutazioni sono state riferite alla planimetria catastale in atti risalente al 1940, epoca in cui il fabbricato in cui ricade l'appartamento risultava già realizzato.**

#### 2.7) Risposta al quesito g)

***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.***

I beni caduti nel fallimento, in riscontro alla documentazione ipocatastale acquisita e a quanto rilevato in atti, consistono in beni immobili siti nei comuni di Campoli Appennino, Casalvieri, Sora e Napoli.

In particolare per quanto riguarda il Comune di Campoli Appennino si tratta di 16 diversi subalterni della particella 310 del foglio 9 e in particolare i subalterni 3, 8, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 32, 37, 42, 43, 44, 46 e di 4 particelle di terreno: 193, 196, 197 e 199 del

medesimo foglio 9. Su tutti detti beni la società fallita vanta diritti di piena ed esclusiva proprietà. Per quanto riguarda i beni in Comune di Sora, questi consistono in 3 subalterni della particella 1214 del foglio 24.

Anche questi beni sono di esclusiva proprietà della fallita.

In Comune di Casalvieri, infine, si tratta di un appezzamento di terreni di cui alla particella 662 del foglio 21. Per quanto riguarda, infine, i beni in Comune di Napoli, si tratta di appartamento censito alla Sez. urbana SEC - Foglio 3 - Particella 89 - Subalterno 17.

A parere dello scrivente tecnico incaricato, la soluzione più opportuna è quella di individuare 4 lotti distinti: uno costituito dai beni immobili siti in Campoli Appennino, uno costituito dai beni immobili siti in Casalvieri, uno costituito dai beni immobili in Sora e uno costituito dai beni immobili in Napoli.

Se la scelta della divisione in lotti diversi dei beni siti in Napoli, Sora e Casalvieri appare scontata costituendo gli stessi un unicum definito e privi di relazione tecnico-economica tra di loro, per quanto riguarda i beni in Campoli Appennino a una visione superficiale potrebbe apparire più vantaggioso una suddivisione bene per bene, ma in realtà per quanto riferito in merito alla necessità di ripristinare la situazione prevista nella concessione originaria, quindi di unica struttura ricettiva, procedendo contestualmente alla rimozione degli abusi, appare opportuno considerare **l'unico lotto, ricomprendendovi anche le particelle di terreno** adiacenti alla struttura edilizia.

Ciò stante i lotti risultano:

**LOTTO N. 1** (Beni Immobili in Campoli Appennino)

*"Piena proprietà della porzione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza e relativa corte sito in Comune di Campoli Appennino, presso la Via S. Antonio Macchiaioveri, costituito dal locale commerciale posto al piano primo, della superficie catastale di 588 mq e superficie commerciale pari a 606 mq, di otto posti auto, di tre appartamenti e accessori, cinque cantine e terreni limitrofi.*

*Il tutto così riportato in catasto:*

*N.C.E.U: Foglio 9, mappale 310 sub 3, locale commerciale categoria C/1, classe 8, consistenza 548 mq, Superficie catastale 588 mq, Superficie commerciale 606 mq, Rendita € 6.452,82 e diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato; n. 6 posti macchina ai subalterni 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30 di categoria C/7 Classe 1, della consistenza di 20 mq ciascuno con rendita € 25,80. Foglio 9, mappale 310 sub 32, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 6,5 vani catastali e superficie catastale di 66 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto*



LOTTO N. 3 (Beni immobili in Sora)

"Piena proprietà delle unità immobiliari site in Sora, alla Via San Marciano, censite in catasto urbano di Sora al foglio di mappa 24, particella 1214 subalterni 4, 7 e 8, così costituite: unità immobiliare a piano terra di cui al subalterno 4, in corso di costruzione, categoria F/3 della superficie lorda di 120 mq e utile di 80 mq. con accesso dalla corte sub 3; locale rimessa di cui al subalterno 7, categoria C/2 classe 9<sup>^</sup> della consistenza di 65 mq e di superficie catastale di 76 mq, rendita € 87,28 con accesso dalla corte sub 3 e sub 6; locale autorimessa di cui al subalterno 8, categoria C/6 classe 12<sup>^</sup> della consistenza di 15 mq e di superficie catastale di 20 mq, rendita € 59,65 con accesso dalla corte sub 3 e sub 6. Il tutto, manufatti e corte, confinante con [REDACTED] salvo altri".

Classe energetica: N.D.<sup>2</sup>

LOTTO N. 4 (Bene immobile in Napoli)

"Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione a secondo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Napoli, località Scampia, alla Via Roma verso Scampia n. 33, della consistenza catastale di 68 metri quadrati e superficie utile di 57 mq. Il fabbricato confinante con via pubblica, [REDACTED], corte salvo altri. Riportato in catasto in N.C.E.U. al foglio 3/SEC, mappale 89 sub 17 - categ. A/4, classe 4, Rendita € 162,68".

Classe energetica: N.D.<sup>2</sup>

2.8) Risposta al quesito h)

**Accerti, 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.**

Per quanto già scritto nella risposta al quesito precedente e per quanto determinato con le operazioni di stima esplicitate al quesito "l" i beni sono divisibili in quattro lotti con caratteristiche e valori riportati come segue.

<sup>2</sup> Nell'ambito dell'incarico formulato al tecnico il curatore precisava che "in merito agli eventuali Attestati di Prestazione Energetica da redigere, l'effettuazione di tale adempimento verrà valutata al momento della vendita"

LOTTO N. 1 (Beni Immobili in Campoli Appennino)

"Piena proprietà della porzione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza e relativa corte sito in Comune di Campoli Appennino, presso la Via S. Antonio Macchiaioveri, costituito dal locale commerciale posto al piano primo, della superficie catastale di 588 mq e superficie commerciale pari a 606 mq, di otto posti auto, di tre appartamenti e accessori, cinque cantine e terreni limitrofi.

Il tutto così riportato in catasto:

N.C.E.U: Foglio 9, mappale 310 sub 3, locale commerciale categoria C/1, classe 8, consistenza 548 mq, Superficie catastale 588 mq, Superficie commerciale 606 mq, Rendita € 6.452,82 e diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato; n. 6 posti macchina ai subalterni 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30 di categoria C/7 Classe 1, della consistenza di 20 mq ciascuno con rendita € 25,80. Foglio 9, mappale 310 sub 32, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 6,5 vani catastali e superficie catastale di 66 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto piano, Rendita € 328,98; Foglio 9, mappale 310 sub 37, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 5 vani catastali e superficie catastale di 64 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto piano, Rendita € 253,06 con diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato; Foglio 9, mappale 310 sub 42, cantina a quarto piano di categoria C/2 classe 12, della consistenza di 29 mq e superficie catastale 34 mq, rendita € 59,91; Foglio 9, mappale 310 sub 43, locale a quarto piano in corso di costruzione categoria F/3, della consistenza di 29 mq e superficie catastale 34 mq; Foglio 9, mappale 310 sub 44, cantina a quarto piano di categoria C/2 classe 12, della consistenza di 31 mq e superficie catastale 34 mq, rendita € 64,04; tutto il lotto con diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato.

N.C.T.: Foglio 9, mappale 193, terreno seminativo di classe 4, della consistenza di 1.067 mq, R.D. € 0,66; Foglio 9, mappale 196, area con rudere della consistenza di 89 mq; Foglio 9, mappale 197, terreno seminativo di classe 4, della consistenza di 4.821 mq, R.D. € 2,99; Foglio 9, mappale 199, terreno seminativo di classe 4, della consistenza di 1.460 mq, R.D. € 0,90.

L'intero lotto (quindi la totalità di terreni e unità immobiliari) confina con vano scala e parti comuni, stessa ditta, \*\*\*\*\* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO N. 4 (Bene immobile in Napoli)

*"Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione a secondo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Napoli, località Scampia, alla Via Roma verso Scampia n. 33, della consistenza catastale di 68 metri quadrati e superficie utile di 57 mq. Il fabbricato confinante con via pubblica, ██████████, corte salvo altri. Riportato in catasto in N.C.E.U. al foglio 3/SEC, mappale 89 sub 17 - categ. A/4, classe 4, Rendita € 162,68".*

*Classe energetica: N.D.<sup>4</sup>*

Valore dei beni considerati franchi e liberi: € 60.600,00

2.9) Risposta al quesito i)

*Accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, provveda ad acquisire 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 risultino 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.*

In riferimento agli immobili oggetto di procedura, a parte il terreno in Casalvieri, per le unità immobiliari in Campoli Appennino le stesse sono libere, ad eccezione del sub 37, che risulta occupato dal signor ██████████ \*\*\*\*\* , titolare della fallita.

A seguito dell'impossibilità di accedere ai locali in Sora, perché chiusi i varchi di accesso, il signor ██████████ \*\*\*\*\* riferiva che gli stessi sono in realtà occupati da terzi, senza titolo. Stessa situazione la riferiva per l'appartamento in Napoli.

2.10) Risposta al quesito j)

*Per i beni eventualmente occupati da terzi, l'esperto indichi il valore locativo degli stessi.*

I beni occupati da terzi, ancorché senza titolo, risultano essere le unità immobiliari in Sora

<sup>4</sup> Nell'ambito dell'incarico formulato al tecnico il curatore precisava che "in merito agli eventuali Attestati di Prestazione Energetica da redigere, l'effettuazione di tale adempimento verrà valutata al momento della vendita"

e l'appartamento in Napoli.

Si procede per questi al calcolo del valore locativo degli immobili occupati.

#### 2.10.1) Immobili in Sora

Il valore del canone locativo è pari alla rendita ritraibile dagli immobili.

Considerando una percentuale teorica di redditività congrua, pari a circa il 4%, se ne desume un valore annuo della rendita, in cifra tonda su base mensile, **pari a €/anno 3.600,00.**

Tale valore è confortato dai valori usualmente verificabili nel mercato ordinario delle locazioni, **nonché nelle valutazioni dell'accertatore pubblico (osservatorio del mercato immobiliare).**

#### 2.10.2) Immobile in Napoli

Il valore del canone locativo è pari alla rendita ritraibile dagli immobili.

Considerando in questo caso una percentuale teorica di redditività pari a circa il 6%, alla **luce della posizione e dell'appetibilità nel mercato dei fitti, ipotecconsiderato il valore del compendio interessato**, se ne desume un valore annuo della rendita, in cifra tonda su base **mensile, pari a €/anno 3.600,00.**

Tale valore è confortato dai valori usualmente verificabili nel mercato ordinario delle locazioni, **nonché nelle valutazioni dell'accertatore pubblico (osservatorio del mercato immobiliare).**

#### 2.11) Risposta al quesito k)

*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.*

**Non si ha evidenza di particolari vincoli interessanti i beni in accertamento oltre l'usuale vincolo sismico per gli immobili, i vincoli paesaggistico e idrogeologico relativi ai beni in Campoli Appennino.**

Non vi sono evidenze di altri vincoli di particolare interesse per i beni in accertamento.

**Per quanto riguarda l'appartamento in Napoli, oggetto di occupazione senza titolo, l'amministratore condominiale del condominio "Via Roma verso Scampia n. 33" comunicava al sottoscritto un debito sugli oneri condominiali della fallita per € 537,49, con un onere condominiale annuo, al netto dei costi per lavori straordinari, pari a € 414,36.**

2.12) Risposta al quesito I)

***Determini l'esperto il valore dei beni mobili e immobili con indicazione del criterio di stima utilizzato e, per i beni immobili, 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).***

Preliminarmente occorre riferire in merito alle ipoteche iscritte sugli immobili.

██████████ iscriveva ipoteca giudiziale per € 300.000,00 a seguito di decreto ingiuntivo in data 13/03/2013 al n.5603 del Registro Generale e al n. 292 di Registro Particolare dell'Ufficio AdE di Frosinone. L'atto giudiziario da cui si originava l'iscrizione di ipoteca è l'atto del 01/02/2013 repertorio 1405 emesso dal Tribunale di Frosinone. Tale ipoteca veniva cumulativamente iscritta su tutti i beni della fallita, oltre alcuni, indifferenti alla presente procedura, poi di fatto stralciati con successivi atti, su cui veniva ad essere riconosciuto il diritto di abitazione della signora \*\*\*\*\* ██████████

██████████ L'ipoteca è cumulativamente iscritta su tutti i beni.

In riferimento alla stima qui operata sui beni della fallita, di fatto soli beni immobili, si procede con più approcci. Il principale è quello riferito al mercato immobiliare locale, di cui sono note le contrattazioni, in riferimento alle quali può operarsi la stima sintetica comparativa utilizzando, appunto, i molteplici riferimenti scaturenti dal mercato locale che, pur in presenza di una congiunturale contrazione di contrattazioni, presenta un riferimento attendibile ed imprescindibile. Peraltro le valutazioni scaturenti dall'indagine diretta, sono corroborate dalle risultanze delle fonti di pubblico dominio ormai largamente diffuse in rete. E' evidente che compito dello stimatore è avere cura di considerare quei beni che, per caratteri intrinseci ed estrinseci, siano collocabili nella medesima fascia di valore di quelli oggetto di stima. Non è un mistero che il mercato immobiliare versa oggi in uno stato di crisi, una sorta di stagnazione nelle compravendite conseguente da un lato alla mancanza di liquidità e comunque di risorse economiche spendibili e dall'altro dalla ritrosia alla cessione dei beni in un momento in cui, giocoforza, questi risultano poco al di sopra del loro minimo valore degli ultimi tempi. E' anche da considerare, comunque, che la stessa crisi investe in modo diverso le diverse tipologie di immobili, essendo quasi inavvertibile per ciò che concerne i fabbricati di particolare pregio, tipici di un mercato d'élite, sostanzialmente esenti dalle perturbazioni tipiche del mercato delle medie pezzature. Parametro fondamentale ai fini della determinazione del valore finale, una volta individuato

il più attendibile valore unitario di mercato, è quello della superficie commerciale, riferimento pressoché costante del mercato immobiliare. Infatti i valori unitari che si vanno a stimare devono intendersi applicati alla c.d. superficie commerciale definita in riferimento **alle citate indicazioni dell’Agenzia delle Entrate a cui si rimanda**. Quindi punto di partenza per ogni tipo di valutazione finale è proprio la determinazione dell’esatta superficie commerciale. La normativa richiamata prevede che, per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale che ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico, ecc.) debbano considerarsi:

a) la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise;
- 50% delle superfici accessorie (cantine, depositi, ecc.).

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere uno spessore di 50 cm (25 cm in caso siano condivise).

b) la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc., effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 50% dei porticati e delle verande;
- 10% della corte del fabbricato fino all’estensione pari a quella della superficie dell’unità immobiliare servita e 2% per quella eccedente.

Pertanto il valore delle superfici unitarie delle corti a servizio dei fabbricati e funzionalmente a loro servizio (per spazi di manovra, camminamenti, spazi aperti fruiti, ecc.) può fissarsi – **in linea con la prassi corrente e con quello che prevede l’accertatore pubblico per le superfici eccedenti quelle coperte - nell’ordine di grandezza del 2% del valore unitario corrispondente alla porzione abitativa per quella eccedente la superficie dell’abitazione da stimare, mentre fino alla concorrenza della superficie dell’unità immobiliare, il valore si dovrà computare nell’ordine di grandezza del 10% del valore unitario.**

Applicando tali direttive al caso di specie, visti i valori unitari propri del mercato locale come rilevati dalle fonti di pubblico dominio, si possono ritenere congrue le valutazioni riportate nel corpo della stima a seguire dei beni per comune (Campoli Appennino, Casalvieri, Sora e Napoli).

### 2.12.1) Beni in Comune di Campoli Appennino

Per la stima dei beni in Comune di Campoli Appennino, una valutazione attendibile, considerando la penalizzazione dovuta al ripristino delle condizioni di cui al titolo, porta a un valore unitario congruo per le unità immobiliari, siano esse a destinazione abitativa che commerciale **dell'ordine** in cifra tonda di **250 €/mq di superficie commerciale ragguagliata**, come si verifica anche dall'esame di valutazioni di operatori immobiliari.

Il tutto, infatti, risulta in aderenza alle valutazioni reperite nel mercato immobiliare locale, in conformità alle valutazioni scaturenti dalle fonti di pubblico dominio relative alle compravendite rilevabili in rete e presso agenzie locali, opportunamente ragguagliate per quelle relative a beni distanti e/o diversi. A titolo di mero esempio se ne riportano due attinenti edifici con caratteristiche e ubicazione similari.

€ 128.000

Terratetto unifamiliare via Colle Nardello, Campoli Appennino

5+ locali 538 m<sup>2</sup> 2 bagni No Ascensore  
Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

€ 129.000

Terratetto unifamiliare via Colle Polmone 19, Campoli Appennino

5+ locali 400 m<sup>2</sup> 3 bagni No Ascensore  
Balcone Terrazzo Cantina

MESSAGGIO VISITA

Per questi si rileva una valutazione unitaria da €/mq 237,90 a €/mq 322,50, con valore medio di prime cure, pari a € 280,20, **riducibile in cifra tonda a € 250,00/mq** considerando che i valori riportati sono quelli offerti e non di avvenuta compravendita e che occorrerà tener conto di **costi minimi da sostenere per garantire l'aderenza al titolo originario**.

Considerate le superfici già riportate nel corpo della risposta al quesito d) della presente relazione, ottenute ragguagliandole ai sensi di quanto sopra riportato, si ottiene un valore di superficie ragguagliata pari a 933 mq, su cui applicando il valore unitario stimato si ha:

$$\text{€/mq } 250,00 \times 933 \text{ mq} = \text{€ } 233.250,00$$

Per i terreni agricoli adiacenti, a mappale 193, 196, 197 e 199, ritenendo congrua una **valutazione di €/mq 1,00** considerando la **tipologia e la qualità del terreno**, e considerando

che l'estensione del terreno risulta in totale pari a 7.437 mq, e risulta un valore pari a:

$$\text{€/mq } 1,00 \times 7.437 \text{ mq} = \text{€ } 7.437,00$$

Il valore totale dei beni in Campoli Appennino ammonta quindi a:

$$\text{€ } 233.250,00 + \text{€ } 7.437,00 = \text{€ } 240.687,00$$

L'originario titolo abilitativo faceva riferimento a un fabbricato interamente a destinazione commerciale, mentre attualmente il fabbricato, sia nella parte ancora intestata alla fallita, sia nella parte già trasferita a terzi a seguito di precedenti alienazioni e precedenti procedure, è in realtà, nella parte a secondo, terzo e quarto piano, destinata a residenza. Tale cambio di destinazione non è mai stato legittimato.

Va comunque segnalato che la riduzione alle condizioni *ab origine* di destinazione d'uso potrebbe oggi operarsi solo nei confronti della parte ancora in capo alla fallita.

Per questa in realtà non dovranno operarsi particolari lavorazioni considerando che le unità immobiliari abitative presenti possono ben ricondursi a mini appartamenti da locare nell'ambito di una struttura ricettiva di cui il primo piano costituisce evidentemente già locale commerciale. Per il resto gli abusi sono riconducibili a variazioni e opere interne.

#### 2.12.2) Beni in Comune di Casalvieri

Trattasi di terreno agricolo, di natura seminativa arborata dell'estensione di 1.260 metri quadrati. Considerando le valutazioni ordinarie per tali tipi di bene, anche alla luce di quello che è il mercato immobiliare locale, se ne desume un valore unitario pari a € 2,50/mq.

Il valore di mercato che ne scaturisce è pari a:

$$\text{€/mq } 2,50 \times 1.260 \text{ mq} = \text{€ } 3.150,00$$

#### 2.12.3) Beni in Comune di Sora

I beni in Sora sono costituiti da soli locali a destinazione pertinenziale (autorimessa, deposito e cantina). Alla luce delle indicazioni del mercato locale, può ritenersi congrua una valutazione unitaria per detti locali che, tenendo conto del ragguglio conseguente all'applicazione dei coefficienti di ragguglio previsti dal D.P.R. 138/98, porta a un valore in cifra tonda di €/mq 400,00, valore comprensivo dell'incidenza dei diritti sulla corte.

Il tutto anche confortato dalle quotazioni dell'accertatore pubblico che confinano la valutazione unitaria attuale relativa a superfici di analogo tipo (depositi, autorimesse, cantine, ecc.) in un range compreso tra i 350,00 e i 510,00 €/mq.

Ciò stante, considerando per il compendio immobiliare una superficie commerciale pari a 214 Mq ne deriva un valore totale pari a:

$$\text{€/mq } 400,00 \times 214 = \text{€ } 85.600,00$$

Il tutto nelle ipotesi, però, di beni franchi e liberi.

#### 2.12.4) Beni in Comune di Napoli

Il mercato locale degli immobili è abbastanza trasparente e dinamico.

In particolare, in condizioni ordinarie, con immobile franco e libero, il mercato immobiliare locale fa rilevare un valore unitario medio di unità abitative strettamente ubicate nella zona di riferimento, pari in cifra tonda a circa €/mq 1.200,00. Considerando lo stato in cui appare versare il fabbricato rispetto alle condizioni ordinarie si ritiene ictu oculi congrua una riduzione media del 25% circa e pertanto una valutazione in cifra tonda di €/mq 900,00.

Ciò stante il valore dell'appartamento, considerata la superficie commerciale di 68 mq, ammonterà a: €/mq 900,00 x 68 mq = € 61.200,00

Occorre considerare il costo degli oneri condominiali non saldati, ammontanti, per quanto riferito dall'amministratore di condominio, a € 537,49, sicché può assegnarsi un valore in cifra tonda, nell'alea propria del procedimento estimativo, pari a € 60.600,00.

Il tutto, comunque, in condizioni di bene franco e libero.

#### 2.13) Risposta al quesito m)

*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).*

##### LOTTO N. 1 (Beni Immobili in Campoli Appennino)

*"Piena proprietà della porzione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza e relativa corte sito in Comune di Campoli Appennino, presso la Via S. Antonio Macchiaioveri, costituito dal locale commerciale posto al piano primo, della superficie catastale di 588 mq e superficie commerciale pari a 606 mq, di otto posti auto, di tre appartamenti e accessori, cinque cantine e terreni limitrofi.*

*Il tutto così riportato in catasto:*

*N.C.E.U: Foglio 9, mappale 310 sub 3, locale commerciale categoria C/1, classe 8, consistenza 548 mq, Superficie catastale 588 mq, Superficie commerciale 606 mq, Rendita € 6.452,82 e diritti sulla corte comune a mappale 46 circostante il fabbricato; n. 6 posti macchina ai subalterni 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30 di categoria C/7 Classe 1, della consistenza di 20 mq ciascuno con rendita € 25,80. Foglio 9, mappale 310 sub 32, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 6,5 vani catastali e superficie catastale di 66 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto piano, Rendita € 328,98; Foglio 9, mappale 310 sub 37, appartamento a piano terzo di categoria A/3, classe 2 della consistenza di 5 vani catastali e superficie catastale di 64 mq, con accessorio posto auto sulla corte e cantina a quarto piano, Rendita € 253,06 con diritti*



**LOTTO N. 3** (Beni immobili in Sora)

"Piena proprietà delle unità immobiliari site in Sora, alla Via San Marciانو, censite in catasto urbano del Comune di Sora al foglio di mappa 24, particella 1214 subalterni 4, 7 e 8, così costituite: unità immobiliare a piano terra di cui al subalterno 4, in corso di costruzione, categoria F/3 della superficie lorda di 120 mq e utile di 80 mq. con accesso dalla corte sub 3; locale rimessa di cui al subalterno 7, categoria C/2 classe 9<sup>^</sup> della consistenza di 65 mq e di superficie catastale di 76 mq, rendita € 87,28 con accesso dalla corte sub 3 e sub 6; locale autorimessa di cui al subalterno 8, categoria C/6 classe 12<sup>^</sup> della consistenza di 15 mq e di superficie catastale di 20 mq, rendita € 59,65 con accesso dalla corte sub 3 e sub 6. Il tutto, manufatti e corte, confinante con Via S. Marciانو, [REDACTED] salvo altri".

Classe energetica: N.D.<sup>7</sup>

Valore dei beni considerati franchi e liberi: **€ 85.600,00**

**LOTTO N. 4** (Bene immobile in Napoli)

"Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione a secondo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Napoli, località Scampia, alla Via Roma verso Scampia n. 33, della consistenza catastale di 68 metri quadrati e superficie utile di 57 mq. Il fabbricato confinante con via pubblica, [REDACTED], corte salvo altri. Riportato in catasto in N.C.E.U. al foglio 3/SEC, mappale 89 sub 17 - categoria A/4, classe 4, Rendita € 162,68".

Classe energetica: N.D.<sup>6</sup>

Valore dei beni considerati franchi e liberi: **€ 60.600,00**

2.14) Considerazioni sugli AA.PP.EE.

Il provvedimento di incarico al sottoscritto recitava che "in merito agli eventuali Attestati di Prestazione Energetica da redigere, l'effettuazione di tale adempimento verrà valutata al momento della vendita".

Pertanto il sottoscritto resta a disposizione, sin da ora, per l'eventuale redazione degli AA.PP.EE., ove richiesto dalla curatela, al momento in cui ciò si rendesse necessario.

3) ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipocatastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 4) Ortofoto e Planimetrie
- 5) Documentazione U.T.C. Campoli Appennino



4) APPENDICE

Con tutto quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver assolto pienamente al mandato conferitogli e pertanto, rimanendo a disposizione per qualunque eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione, che si compone di 67 pagine dattiloscritte compresa la presente, oltre allegati in solido, che viene **trasmessa all'indirizzo telematico** del curatore fallimentare e allo sportello telematico del Tribunale di Cassino.

Cassino, lì Maggio 2024

IL C.T.U.

dott. ing. *Giovanni Rosati*

