
TRIBUNALE DI CASSINO

Perizia del C.T.U. Geom. Agnoletti Carlo, nella procedura 26/2025

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Procedura 26/2025.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 480.383,60	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 20/10/2025, il sottoscritto Geom. Agnoletti Carlo, con studio in Piazza San Giovanni, 18 - 03043 - Cassino (FR), email geomagnoletti@libero.it, PEC carlo.agnoletti@geopec.it, Tel. 0776 23202, Fax 0776 23202, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Gaeta (LT) - Contrada Piroli, snc, piano S1-T (Coord. Geografiche: 41°15'48.2"N 13°32'58.1"E)

DESCRIZIONE

Compendio a destinazione industriale disposto su due livelli principali (piano terra e piano primo sottostrada), composto da capannone, uffici, alloggio del custode, tettoie varie e impianti tecnici per la lavorazione di materiali edili. La proprietà comprende un'area esterna di pertinenza esclusiva interamente recintata e un ulteriore lotto di terreno esterno della superficie complessiva di 1.500 mq.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Gaeta (LT) - Contrada Piroli, snc, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore, nell'esaminare gli atti messi a disposizione nella presente procedura di Fallimento / Liquidazione Giudiziale, rileva la mancanza della documentazione ipocatastale ultraventennale di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (o della certificazione notarile sostitutiva). Pertanto lo scrivente provvederà autonomamente alla produzione di tale documentazione.

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

(Proprietà 1/1)

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

•

(Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio industriale confina a Nord e ad Ovest con Fosso di Sant'Angelo, ad Est con il mappale 719, a Sud con i mappali 153, 160 e 2540.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	250,00 mq	250,00 mq	1,5	375,00 mq	2,80 m	T
Magazzino	248,00 mq	248,00 mq	1	248,00 mq	4,75 m	S1
Opifici	851,00 mq	851,00 mq	1	851,00 mq	7,50 m	S1
Tettoie Metalliche	161,00 mq	161,00 mq	0,10	16,10 mq	3,50 m	T-S1
Tettoia in cls	179,00 mq	179,00 mq	0,15	26,85 mq	3,20 m	T
Cabina Elettrica	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	2,90 m	T
Depositi in Muratura	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	2,50 m	T-S1
Cisterna	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	T
Locale Tecnico	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,60 m	S1
Box	18,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,30 m	T
Area di Manovra	8395,00 mq	8395,00 mq	0,02	167,90 mq	0,00 m	T-S1
Area a Verde	2452,00 mq	2452,00 mq	0,01	24,52 mq	0,00 m	S1
Area Esterna	1500,00 mq	1500,00 mq	0,01	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1751,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1751,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del compendio è stata determinata applicando alla superficie reale specifici coefficienti correttivi. Tali coefficienti di ragguglio sono stati individuati in base alla destinazione d'uso, alla consistenza e allo stato conservativo di ciascun ambiente/area.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1979 al 31/07/1997		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 405 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3330 Reddito dominicale € 9,46 Reddito agrario € 21,50
Dal 30/08/1979 al 31/07/1997		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 152 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9067 Reddito dominicale € 25,76 Reddito agrario € 58,56
Dal 31/07/1997 al 22/05/2026	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 740 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12397
Dal 31/03/2009 al 21/05/2026		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 740, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 7.582,00 Piano T-S1
Dal 31/03/2009 al 25/05/2026	7.665,90	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 740, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 1500 Piano T
Dal 21/05/2026 al 25/05/2026		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 740, Sub. 3, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 7.665,90 Piano T-S1

Cronistoria Catastale dell'Immobile

- 30/08/1979 (Origine): Acquisto dei mappali originari 152 e 402.
- 31/07/1997 (Fusione): Fusione dei mappali 152 e 402 nel nuovo mappale 740, tramite atto di aggiornamento catastale.
- 31/03/2009 (Accatastamento): Costituzione dei subalterni 1 e 2 al Catasto Fabbricati.
- 21/05/2026 (Variazione): Soppressione del subalterno 1 e costituzione del subalterno 3. Pratica presentata per ampliamento, demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	740	3	2	D7				7665,9 €	T-Si	
	1	740	2	2	F1			1500 mq		T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Con la variazione catastale del 21/05/2026, l'originario subalterno 1 è stato soppresso ed è stato costituito il nuovo subalterno 3, che rappresenta fedelmente lo stato di fatto dell'immobile

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, nell'esaminare gli atti messi a disposizione nella presente procedura di Fallimento / Liquidazione Giudiziale, rileva la mancanza della documentazione ipocatastale ultraventennale di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (o della certificazione notarile sostitutiva). Pertanto lo scrivente provvederà autonomamente alla produzione di tale documentazione.

PATTI

Come riportato sul capitolo servitù, censo, livello, usi civici, con scrittura privata del 17.09.1981, registrata presso l'Ufficio del Registro di Formia in data 05.10.1981 al n. 1084 Vol. IV, è stata costituita a favore dei coniugi _____ na servitù di passaggio pedonale e carrabile su porzione del mappale 740. Il tracciato di tale servitù è graficamente evidenziato in colore verde nella planimetria allegata al medesimo atto

STATO CONSERVATIVO

L'intero compendio immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, riconducibile a un prolungato periodo di inutilizzo, di totale abbandono e assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

ASTE GIUDIZIARIE®

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con scrittura privata del 17.09.1981, registrata presso l'Ufficio del Registro di Formia in data 05.10.1981 al n. 1084 Vol. IV, è stata costituita a favore dei coniugi una servitù di passaggio pedonale e carrabile su porzione del mappale 740. Il tracciato di tale servitù è graficamente evidenziato in colore verde nella planimetria allegata al medesimo atto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fabbricato Principale (Capannone): Strutture Portanti: Strutture portanti e di copertura in cemento armato precompresso. Tamponature in blocchi di cemento, infissi in ferro, pavimentazione di tipo industriale in c.a.
- Palazzina Uffici e Abitazione del Custode: Strutture portanti : strutture portanti in cemento armato tradizionale, solaio di interpiano e di copertura in latero cemento, la copertura è piana (non praticabile), pavimentazioni di tipo industriale in c.a. al piano primo sottostrada, in ceramica al piano terra, gli infissi esterni sono in legno, parzialmente muniti di grate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, i portoncini di ingresso sono antisfondamento. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico. Esternamente sono presenti alcuni corpi accessori destinati a tettoie, pensiline, cabine elettriche, serbatoi e garage. L'intera area pertinenziale del sub. 1 è totalmente recintato con recinzioni in muratura e sovrastanti pannelli stampati in cemento. Complessivamente gli immobili si trovano in un sufficiente stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/03/2026
- Scadenza contratto: 24/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dalla

con sede in

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Canoni di locazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

In data 24/03/2026 è stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Formia regolare contratto di affitto, della durata di anni 1, con la per un importo mensile pari ad € 1.600,00 oltre I.V.A.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1979 al 18/05/2026	PROPRIETARIO 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO FUCCILLO	30/08/1979	2525	5453
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI LATINA	17/09/1979	12603	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU FORMIA	18/09/1979	2765	76

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 20/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Latina il 04/04/2017
Reg. gen. 11539 - Reg. part. 8407

Quota: 1/1

A favore _____

Contro _____ in liquidazione

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 16/02/2024

Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225

Quota: 1/1

A favore di

Contrc

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dalla CC.RR.II. l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione degli archivi della Società è stato accertato che il compendio immobiliare è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia N. 12 del 21/01/1981

- Variante della Concessione Edilizia N. 12 del 21/01/1986, N. 58 del 7/08/1981

- Certificato di Abitabilità del 20/09/1980 N. 719

- Autorizzazione N. 18984 del 21/01/1993, per la manutenzione straordinaria della pensilina lato Nord-Est

- Istanza di Condo Edilizio N. 804/B del 10/12/2004 ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalla consultazione degli archivi della Società è stato accertato che il compendio immobiliare è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia N. 12 del 21/01/1981

- Variante della Concessione Edilizia N. 12 del 21/01/1980, N. 58 del 7/08/1981

- Certificato di Abitabilità del 20/09/1986 N. 719

- Autorizzazione N. 18984 del 21/01/1993, per la manutenzione straordinaria della pensilina lato Nord-Est

- Istanza di Condo Edilizio N. 804/B del 10/12/2004 ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326

- Sono presenti e depositati presso l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Lazio i calcoli strutturali e i relativi Certificati di Collaudo Statico delle Strutture in Conglomerato cementizio.

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli edilizi rilasciati alla sono emerse alcune difformità. In particolare, si rileva la presenza di tettoie non autorizzate nei grafici di progetto e diverse modifiche ai prospetti esterni. Per queste ultime varianti, come già riferito, è stata presentata un'istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326, il cui provvedimento di sanatoria è tuttora in corso di rilascio. È stata inoltre riscontrata la realizzazione di un box di mt 6,00 x 3,00 in totale assenza di titoli abilitativi; per la sua regolarizzazione si renderà necessario il deposito di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Il costo per la regolarizzazione di tali difformità è stimato presuntivamente in € 10.000,00; tale importo verrà detratto dal valore complessivo dell'immobile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio si configura come proprietà esclusiva e non è inserito in un contesto condominiale

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Gaeta (LT) - Contrada Piroli, snc, piano S1-T
Compendio a destinazione industriale disposto su due livelli principali (piano terra e piano primo sottostrada), composto da capannone, uffici, alloggio del custode, tettoie varie e impianti tecnici per la lavorazione di materiali edili. La proprietà comprende un'area esterna di pertinenza esclusiva

interamente recintata e un ulteriore lotto di terreno esterno della superficie complessiva di 1.500 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 740, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 740, Sub. 2, Zc. 2, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 490.383,60

Ai fini della stima del compendio, l'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata sulla base delle quotazioni O.M.I. correnti (2° semestre 2025) per la zona di riferimento:

- Capannoni industriali: € 350,00 - 700,00 al mq

- Magazzini: € 320,00 - 490,00 al mq

Il valore di stima definitivo è stato ottenuto calcolando la media aritmetica dei suddetti valori e applicando i necessari coefficienti correttivi di vetustà e stato conservativo. Tale elaborazione ha condotto alla definizione di un valore unitario pari a € 280,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Gaeta (LT) - Contrada Piroli, snc, piano S1-T	1751,37 mq	280,00 €/mq	€ 490.383,60	100,00%	€ 490.383,60
				Valore di stima:	€ 490.383,60

Valore di stima: € 490.383,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 480.383,60

Dal confronto tra lo stato di fatto e i titoli edilizi rilasciati alla sono emerse alcune difformità. In particolare, si rileva la presenza di tettoie non autorizzate nei grafici di progetto e diverse modifiche ai prospetti esterni. Per queste ultime varianti è stata presentata un'istanza di Condo Edilizio ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326, il cui provvedimento di sanatoria è tuttora in corso di rilascio. È stata inoltre riscontrata la realizzazione di un box di mt 6,00 x 3,00 in totale assenza di titoli abilitativi; per la sua regolarizzazione si renderà necessario il deposito di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Il costo per la regolarizzazione di tali difformità è stimato presuntivamente in € 10.000,00; tale importo è stato detratto dal valore complessivo dell'immobile



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 28/05/2026



Il C.T.U.
Geom. Agnoletti Carlo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/05/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Gaeta (LT) - Contrada Piroli, snc, piano S1-T
Compendio a destinazione industriale disposto su due livelli principali (piano terra e piano primo sottostrada), composto da capannone, uffici, alloggio del custode, tettoie varie e impianti tecnici per la lavorazione di materiali edili. La proprietà comprende un'area esterna di pertinenza esclusiva interamente recintata e un ulteriore lotto di terreno esterno della superficie complessiva di 1.500 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 740, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 740, Sub. 2, Zc. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione degli archivi della è stato accertato
che il compendio immobiliare è stato edificato in seguito ai seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia N. 12 del 21/01/1981 - Variante della Concessione Edilizia N. 12 del 21/01/1986, N. 58 del 7/08/1981 - Certificato di Abitabilità del 20/09/1980 N. 719 - Autorizzazione N. 18984 del 21/01/1993, per la manutenzione straordinaria della pensilina lato Nord-Est - Istanza di Condono Edilizio N. 804/B del 10/12/2004 ai sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326

Prezzo base d'asta: € 480.383,60



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 480.383,60

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Gaeta (LT) - Contrada Piroli, snc, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 740, Sub. 3, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 740, Sub. 2, Zc. 2, Categoria F1	Superficie	1751,37 mq
Stato conservativo:	L'intero compendio immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, riconducibile a un prolungato periodo di inutilizzo, di totale abbandono e assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria		
Descrizione:	Compendio a destinazione industriale disposto su due livelli principali (piano terra e piano primo sottostrada), composto da capannone, uffici, alloggio del custode, tettoie varie e impianti tecnici per la lavorazione di materiali edili. La proprietà comprende un'area esterna di pertinenza esclusiva interamente recintata e un ulteriore lotto di terreno esterno della superficie complessiva di 1.500 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 04/04/2017

Reg. gen. 11539 - Reg. part. 8407

Quota: 1/1

A favore di

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Latina il 16/02/2024

Reg. gen. 5402 - Reg. part. 4225

Quota: 1/1

A favore di

Contrc

Formalità a carico della procedura

