

**GEOMETRA ROBERTO FANFARILLO - STUDIO TECNICO VIALE VOLSCI, 142
- FROSINONE -**

**AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE TECNICA PRESENTATA
IN DATA 21 MARZO 2003**

TRIBUNALE DI FROSINONE

FALLIMENTO N° 1620

**IMMOBILE SITO IN PATRICA STRADA PROVINCIALE
MOROLENSE**

**CURATORE FALLIMENTARE:
AVVOCATO LUCIO SIMONELLI
DELLA**

FROSINONE, 15 settembre 2021

**IL C.T.U.
GEOM. ROBERTO FANFARILLO**

CONTIENE:

- **RELAZIONE TECNICA**
- **VISURE CATASTALI**
- **SPECIFICA COMPETENZE**

PREMESSA

Con provvedimento del G.I. Dott. Francesco FERDINANDI, veniva nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Roberto Fanfarillo per riferire sul valore degli immobili e l'eventuale formazione di lotti dei beni ricadenti nella massa fallimentare della (fallimento n° 1620).

In data 21 marzo 2003, dopo l'incarico ricevuto, lo scrivente, ha redatto e consegnato, dopo aver effettuato le visure catastali ed ipotecarie del caso per determinare le proprietà e le necessarie ricerche urbanistiche e di mercato per determinare il più probabile valore dei beni, la relazione di Stima.

Successivamente in data 14 luglio 2018 il Curatore Fallimentare Avv. Lucio Simonelli ha richiesto un aggiornamento alla perizia redatta a suo tempo.

Pertanto sono stati trattati in modo diretto, con la massima serenità di giudizio ed in forma sintetica per garantire una maggiore intellegibilità, gli stessi quesiti aggiornando quelli variati.

L'elaborato grafico, rimane invariato nella formazione dei lotti, costituisce elemento indispensabile per rappresentare la situazione dei luoghi, la posizione dei manufatti ed il riferimento all'analisi descrittiva.

QUESITO N. 1

<< PROVVEDA IL C.T.U. ALL'ESATTA FORMAZIONE DEI LOTTI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA >>

RISPOSTA AL QUESITO N.1

Dalle nuove ricerche urbanistiche e dalle visure catastali ed ipotecarie, lo scrivente, dopo un attenta analisi è in grado di riferire quanto segue,

- I beni di proprietà della , *non sono variati*, e consistono in (vedi tavola 1):

TABELLA A

Terreni siti nel Comune di Patrica e censiti nel N.C.T.						
FOGLIO	PART.	QUALITA'	CL.	SUPERF. MQ.	R.D. €	R.A. €
2	11	seminativo	1	60.00	0.34	0.28
2	12	seminativo	1	700.00	3.98	3.25
2	21	Bosco alto	1	28.00	0.09	0.01
2	22	seminativo	2	1530.00	7.11	5.14
2	23	seminativo	1	2500.00	14.20	11.62

2	25	seminativo	2	720.00	3.35	2.42
2	26	Bosco alto	1	84.00	0.28	0.03
2	27	seminativo	2	530.00	2.46	1.78
2	133	seminativo	2	1010.00	4.69	3.39
2	134	Bosco alto	1	80.00	0.27	0.02
2	145	Fabbricato rurale		670.00		
2	146	seminativo	1	475.00	2.70	2.21
2	163	seminativo	1	774.00	4.40	3.60
2	165	seminativo	1	6.00	0.03	0.03
2	168	seminativo	1	45.00	0.26	0.21
2	170	seminativo	1	500.00	2.84	2.32
2	240	Ente urbano		885.00		

TABELLA B

<i>Unità immobiliari site nel Comune di Patrica e distinte nel N.C.E.U.</i>								
FGL	PART.	SUB	CTG.	CL.	CONSISTENZA MQ.	PIANO	RENDITA. €	
2	145	1	Beni comuni non censibili, corte e vano scala, ai sub 2 e 3					
2	145	2	In corso di costruzione			T		
2	145	3	In corso di costruzione			1		
2	240	1	Bene comune non censibile, corte, ai sub 2, 3 e 4.					
2	240	2	C/2	10	65.00	T	177.92	
2	240	3	C/6	14	28.00	T	115.69	
2	240	4	C/6	13	47.00	T	165.06	

I terreni riportanti nella Tabella A come censiti nel N.C.T. sono destinati nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Patrica a zona "D - industria" soggetti a Nulla Osta del Consorzio per l'Area Sviluppo Industriale di Frosinone.

Le unità immobiliari riportate nella tabella B sono indicate nel modo in cui sono stati denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale dal proprietario (*come risulta dall'allegate visure catastali*).

Si precisa che le unità immobiliari dichiarate in corso di costruzione (foglio 2 mappale 145 sub 2 e 3) in realtà trattasi di fabbricato a duplice elevazione, con al piano terra un locale artigianale -

commerciale come risulta dalla concessione in sanatoria e dal certificato di agibilità (provvisorio e parziale) rilasciati dal Sindaco del Comune di Patrica, mentre il piano primo risulta ancora in corso di costruzione, mentre il fabbricato distinto con il foglio 2 mappale 240 è stato realizzato ad un piano con struttura in muratura.

Oltre agli immobili descritti precedentemente, esiste una tettoia metallica, di mq. 90.00 circa, con la funzione di lavaggio per autotreni, che risulta non essere denunciata all'U.T.E e nemmeno autorizzata con regolare concessione edilizia.

La proprietà della _____ confina con (vedi elaborato grafico tav. n. 1):

- la proprietà della _____ con sede in _____ dichiarata in fallimento (vedi visura ipotecaria), su questo terreno non esiste nessun tipo di costruzione, (confine delimitato da una recinzione);
- la strada Morolense, che permette l'accesso alla proprietà;
- la proprietà della _____ con sede in _____, (confine delimitato da una recinzione);
- la proprietà di _____, (confine delimitato da una recinzione);
- il fiume, (senza alcuna delimitazione);
- la proprietà di _____ senza alcuna delimitazione).

Dopo avere provveduto all'esatta ricognizione dei beni di proprietà si è proceduto alla formazione dei lotti, come richiesto, nel seguente modo (vedi elaborato grafico tav. n. 3):

LOTTO 1 (vedi tavola 3 – pag. 2 precedente relazione)

Composto da:

- a) Locale artigianale/commerciale, distinto nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 145 sub 2, dichiarato all'U.T.E in corso di costruzione, in possesso di concessione in sanatoria n. 79 del 22/09/94 e certificato di agibilità provvisorio e parziale rilasciati dal Comune di Patrica, con superficie coperta di circa mq. 230.00;
- b) Comproprietà, con il lotto 2, dei beni comuni non censibili distinti nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 145 sub 1, trattasi di vano scala e corte di circa mq. 430.00 .
- c) comproprietà, con il lotto 2, del terreno ricadente in zona A.S.I. di mq. 1250.00 circa (vedi tavola 2) e censito nel N.C.T. nel seguente modo:

Foglio n. 2	mappale n. 11	superficie di mq.	60,00
Foglio n. 2	mappale n. 12	superficie di mq.	700,00
Foglio n. 2	mappale n. 146	superficie di mq.	<u>490,00</u>

Sommano mq. 1.250,00

d) Diritto di passaggio sulla particella n. 163/parte, per potere accedere alle unità immobiliari su elencate. Passaggio largo mt. 5.00 circa per una lunghezza di mt. 51.00 circa;

LOTTO 2 (vedi tavola 3 – pag. 3 precedente relazione)

Composto da:

- a) Appartamento al piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 145 sub 3, dichiarato all'U.T.E. in corso di costruzione, con superficie coperta di circa mq. 230.00;
- b) comproprietà, con il lotto 1, dei beni comuni non censibili, distinti nel N.C.E.U. al foglio 2 particella 145 sub 1, trattasi di vano scala e corte di circa mq. 430.00.
- c) comproprietà, con il lotto 1, del terreno ricadente in zona A.S.I. di mq. 1250.00 circa (vedi tavola 2) e censito nel N.C.T. nel seguente modo:

Foglio n. 2	mappale n. 11	superficie di mq.	60,00
Foglio n. 2	mappale n. 12	superficie di mq.	700,00
Foglio n. 2	mappale n. 146	superficie di mq.	490,00

Sommano mq. 1.250,00

d) Diritto di passaggio sulla particella n. 163/parte, per potere accedere ai beni trattati, passaggio largo mt. 5.00 circa per una lunghezza di mt. 51.00 circa;

LOTTO 3 (vedi tavola 3 – pag. 4 precedente relazione)

Composto da:

a) Fabbricato in muratura diviso in diversi locali con terreno di corte comune e così distinti nel N.C.E.U.:

Foglio n. 2	mappale n. 240	sub 1	corte comune ai sub 2 – 3 – 4	di circa mq.	710.00
Foglio n. 2	mappale n. 240	sub 2	ctg. C/2	classe 10	mq. 65,00
Foglio n. 2	mappale n. 240	sub 3	ctg. C/6	classe 14	mq. 28,00
Foglio n. 2	mappale n. 240	sub 4	ctg. C/6	classe 13	mq. 47,00

b) Tettoia metallica non accatastata e realizzata in assenza di concessione edilizia di circa mq. 90.00 circa;

c) Terreno recintato con unico accesso protetto da un cancello scorrevole, ricadente parte in zona A.S.I. e parte in zona di rispetto (vedi tavola 2), e censito nel N.C.T. nel seguente modo:

Foglio n. 2	mappale n. 21	superficie di	mq.	28,00
Foglio n. 2	mappale n. 22	superficie di	mq.	1.530,00
Foglio n. 2	mappale n. 23	superficie di	mq.	2.465,00
Foglio n. 2	mappale n. 25	superficie di	mq.	720,00

Foglio n. 2	mappale n. 26	superficie di mq.	84,00
Foglio n. 2	mappale n. 27	superficie di mq.	530,00
Foglio n. 2	mappale n. 133	superficie di mq.	1.010,00
Foglio n. 2	mappale n. 134	superficie di mq.	80,00
Foglio n. 2	mappale n. 163	superficie di mq.	774,00
Foglio n. 2	mappale n. 165	superficie di mq.	6,00
Foglio n. 2	mappale n. 168	superficie di mq.	45,00
Foglio n. 2	mappale n. 170	superficie di mq.	<u>500,00</u>

Sommano mq. 7.772,00

d) Si precisa che sulla particella n. 163/parte dovrà essere concesso il diritto di passaggio come indicato nel punto d) del lotto 1 e del lotto 2.

QUESITO N. 2

<< PROVVEDA IL C.T.U. ALL'ESATTA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA FALLITA >>

RISPOSTA AL QUESITO N.2

Per l'aggiornamento della valutazione di quanto fin qui descritto si prende in considerazione lo stesso metodo "sintetico", come dalla precedente relazione, applicato alle principali categorie di fabbricati individuati nell'insediamento in oggetto. Per ciascuna categoria si adottano i parametri più indicativi (superfici, lunghezze, etc.) ed i prezzi unitari determinati sulla base delle informazioni acquisite nel corso della realizzazione di opere similari nonché delle indagini eseguite sul mercato immobiliare della zona per immobili ed opere con caratteristiche simili o sufficientemente prossime a quelle del caso in oggetto *e le valutazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornate al secondo semestre 2020.*

Mentre per i Terreni si sono adottati i valori delle aree edificabili determinati dal Comune di Patrica con Deliberazione della Giunta Comunale (verb. 46 del 10/11/2015)

Con riferimento alle descrizioni effettuate nei rispettivi paragrafi, di seguito si riportano le valutazioni del terreno e dei diversi fabbricati e manufatti individuati nell'immobile in oggetto.

LOTTO 1: (vedi tavola 3 – pag. 2 precedente relazione)

a) Locale artigianale/commerciale al piano terra con superficie utile di:

mq 180.00 x 600,00 €/mq = €. 108.000,00 = **TI**

b) Comproprietà di terreno di corte con mq. 430.00

$$\text{mq } 430,00 \times 1/2 \times 35,00 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 7.725,00 = \text{T2}$$

c) Comproprietà di terreno di mq. 1250.00

$$\text{mq } 1.250,00 \times 1/2 \times 15.60 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 9.750,00 = \text{T3}$$

LOTTO 2: (vedi tavola 3 – pag. 3 precedente relazione)

a) appartamento in corso di costruzione al piano primo con superficie utile:

$$\text{mq } 180.00 \times 400,00 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 72.000,00 = \text{T4}$$

b) Terreno di corte con mq. 430.00

$$\text{mq } 430,00 \times 1/2 \times 35,00 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 7.725,00 = \text{T5}$$

c) Terreno di mq. 1250.00

$$\text{mq } 1.250,00 \times 1/2 \times 15.60 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 9.750,00 = \text{T6}$$

LOTTO 3: (vedi tavola 3 – pag. 4 precedente relazione)

a) Locali al piano terra con superficie utile:

$$\text{mq } 140.00 \times 400,00 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 56.000,00 = \text{T7}$$

b) Tettoia metallica

$$\text{mq } 90.00 \times 150,00 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 13.500,00 = \text{T8}$$

c) Terreno di corte mq. 710,00

$$\text{mq } 710,00 \times 35,00 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 24.850,00 = \text{T9}$$

d) Terreno in zona industriale di mq. 3.890,00

$$3.890,00 \text{ mq} \times 15.60 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 60.684,00 = \text{T10}$$

e) Terreno in area di rispetto di mq. 3.882,00

$$3.882,00 \text{ mq} \times 9.36 \text{ €/mq}$$

$$= \text{€. } 36.335,52 = \text{T11}$$

Sommando i valori parziali sopra determinati si ricava la seguente valutazione dei lotti composti dagli immobili oggetto della presente perizia:

LOTTO 1 = T1 + T2 + T3

$$= \text{€. } 108.000,00 + \text{€. } 7.725,00 + \text{€. } 9.750,00 =$$

Valore Lotto 1 = €. 125.475,00

(euro centoventicinquemilaquattrocentosettantacinque/00)

LOTTO 2 = T4 + T5 + T6
= €. 72.000,00 + €. 7.725,00 + €. 9.750,00 =

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Lotto 2 = €. 89.475,00

(euro ottantanovemilaquattrocentosettantacinque/00)

LOTTO 3 = T7 + T8 + T9 + T10 + T11
= €. 56.000,00 + €. 13.500,00 + €. 24.850,00 + €. 60.684,00 + €. 36.335,52 =

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Lotto 3 = €. 191.369,52

(euro centonovantaunomilatrecentosessantanove/52)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE COMPLESSIVO LOTTI:

LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3 = € 125.475,00 + € 89.475,00 + € 191.369,52 = € 406.319,52

(euro quattrocentoseimilatrecentodiciannove/52)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avendo assolto al proprio incarico nell'aggiornare il valore dei singoli lotti, lo scrivente rassegna la presente relazione di consulenza di cui sono parte integrante gli elaborati grafici presenti nella relazione precedente e le visure catastali allegate, restando a disposizione per ulteriori adempimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Frosinone li, 15 settembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

(GEOM. ROBERTO FANFARILLO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOMETRA ROBERTO FANFARILLO

STUDIO TECNICO VIA VOLSCI, 142 - FROSINONE -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILLMO G. I.

OGGETTO: RICHIESTA LIQUIDAZIONE PARCELLA;
(Fallimento N° 1620 ' Morolense).

Immobili sito in Patrica Via

IN RIFERIMENTO A CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA A CAUSA DI CUI IN OGGETTO, IL SOTTOSCRITTO C.T.U., AVENDO ESPLETATO L'INCARICO TRASMETTE LA PARCELLA RELATIVA ALLE PROPRIE COMPETENZE.

RINGRANZIANDO PER L'INCARICO RICEVUTO, SI PORGONO DISTINTI SALUTI.

FROSINONE, LI 21.03.2003

SPECIFICA COMPETENZE

A) - SPESE:

CATASTO - VISURE E COPIE	€.	15,00
FOTOCOPIE	€.	20,00
CANCELLERIA	€.	30,00

SOMMANO

€. 55,00

B) - ONORARIO

VACAZIONE PER IL TRIBUNALE, DISAMINA FASCICOLO, VISURE CATASTALI, REDAZIONE PERIZIA, IMPAGGINAZIONE, RESTITUZIONE, SPECIFICA E CONSEGNA.

**GG. 10 X ORE 8 = ORE 80
= 40 VACAZIONI**

1 X €. 14,68	= €.	14,68
39 X €. 8,15	= €.	317,85

SOMMANO

€. 387,53

C) - I.V.A. 22%

€. 387,53 X 22% =

€. 85,26

D) - CONTRIBUTO INTEGRATIVO L. 773/82

€. 427,79 X 5% =

€. 23,64

IMPORTO COMPLESSIVO

€. 496,43

(DICONSI EURO QUATTROCENTONOVANTASEI/43CENTESIMI)