

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE FALLIMENTARE

- Fallimento: [REDACTED] **N. 18/ 2011**
- Giudice Delegato: **Dott. Francesco Ferdinandi**
- Curatore Fallimentare: **Dott. Antonello Brighindi**

RELAZIONE DI STIMA

Il Tecnico

Carlo Vompi Architetto

Sommario

pag.

- *Premessa e quesito* 3
- *Descrizione del bene* 4
- *Calcolo delle Superfici* 4
- *Regolarità Urbanistica* 5
- *Provenienza Ventennale* 6
- *Iscrizioni e Trascrizioni* 7
- *Stima del valore di mercato dei beni* 8
- *Risposta al Quesito* 8
- *Formazione del lotto unico* 9

1. Premessa e quesito

Il sottoscritto **Carlo Vompi Architetto**, con studio tecnico in Frosinone Via Alberto Sordi "Le Querce Torre G", iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Frosinone al n. 239, ha ricevuto nomina dal **Dott. Antonello Brighindi**, Curatore Fallimentare appositamente autorizzato dal Giudice Delegato, di redigere la stima di una Unità Immobiliare ubicata in Mandatoriccio (CS) Località Macchia della Corte - Via Venezia s.n.c. posta all'interno del fabbricato denominato "T1" appartenenti alla [REDACTED], nata a [REDACTED] ed ivi resistente in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], oggetto di fallimento con **procedura n. 18/2011**, presso il Tribunale di Frosinone. (**Vedi Allegato n.6 - Nomina**). La stima è inerente una unità immobiliare aderente e facente parte un fabbricato schiera di maggiore consistenza. (**Vedi foto aerea**)



DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato "T1" in **Mandatoriccio (CS)** Località Macchia della Corte - Via Venezia s.n.c.

L'appartamento è così riportato in catasto urbano:

1. Foglio n. 1 - Particella 444 - Sub 34 - Piano Secondo- ZC. 2- Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza Vani 3 - Rc. €.147,19 (EuroCentoquarantasette/19);

Il fabbricato si presenta con linee architettoniche ben definite, di forma geometrica regolare, con struttura portante in cemento armato.

La parte esterna è caratterizzata da un terrazzo frontale e da un balcone laterale. L'accesso avviene dalla strada principale Via Venezia, tramite una doppia rampa di scale rivestite con pavimentazione in cotto, che conducono in un corridoio, dove alla fine sul lato destro introducono nell'abitazione.

La copertura è tetto a doppio spiovente del tipo tradizionale con pacchetto tetto composto da massetto in C.L.S., Guaina impermeabilizzante e Tegole in laterizio.

(vedi documentazione fotografica in allegato 8- 9)

Calcolo delle Superfici

L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è conforme allo stato dei luoghi e in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della Rendita catastale (Legge n.122 del 30.07.2002), ed è così suddivisa:

Piano Secondo - Altezza interna di m. 2.70

- 1.** Soggiorno/pranzo con angolo cottura;
- 2.** Bagno;
- 3.** Due camere;
- 4.** Disimpegno
- 5.** Terrazzo e Balcone

PIANO SECONDO

Destinazione	S.U.	S.N.R.	S. R.
Soggiorno/pranzo e angolo cottura	mq. 12,70		mq. 12,70
Camera da letto 1	mq. 8,90		mq. 8,90
Camera da letto 2	mq. 8,30		mq. 8,30
Bagno	mq. 2,90		mq. 2,90
Disimpegno	mq. 1,80		mq. 1,80
Terrazzo	mq. 12,60	12,60 x 30% = mq. 3,80	mq. 3,80
Balcone	mq. 2,80	2,80 x 30% = mq. 0,85	mq. 0,85
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE			mq. 34,60
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			mq. 4,65
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE			mq. 39,25
S.U.	Superficie Utile		
S.N.R.	Superficie non Residenziale		
S.R.	Superficie Raggiagliata		

Dal sopralluogo effettuato e dalla verifica eseguita e ciò è facile constatarlo anche dalla documentazione fotografica in allegato, gli ambienti interni all'abitazione anche se completi **si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione.**

N.B. *Allo stato attuale l'immobile risulta non abitato.*

REGOLARITÀ URBANISTICA

L'unità immobiliare descritta precedentemente, è stata edificata con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 47** del 29 settembre 1990;
- **Concessione Edilizia in Variante** del 06 marzo 1992 con pratica edilizia n. 15/92 prot. n. 22498;

Da verifica effettuata presso gli uffici competenti non risultano successive richieste per lavori edili in genere sull'immobile de quo.

PROVENIENZA VENTENNALE

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] in virtù di atto di compravendita dal Dott. **CARACCIOLLO ALFREDO ARTURO**, nato a [REDACTED], in rappresentanza della società nella sua qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] con sede in [REDACTED], iscritta nel registro delle Imprese di Vicenza al n. 18484 - Codice Fiscale n. [REDACTED], con **atto Notaio in Cosenza (CS) Dott. Carlo Viggiani**, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola del **04.12.1998**, Rep.n.49561, Racc. n. 12941 - Trascritto a Cosenza con Formalità n. 5853 serie IV del 14.12.1998.

La [REDACTED] proprietaria dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Mandatoriccio (CS) alla località la Macchia della Corte, censito nel N.C.T. al Foglio n. 1 Particelle 53 e 9 ad esso pervenuto con atto di fusione tra la Società [REDACTED] e la Società [REDACTED] del Notaio Boschetti del 14.07.1987 e registrato in Vicenza il 03.08.1987 al n. 3955. Che sul terreno de quo la [REDACTED] ha edificato un complesso immobiliare denominato "**EUCALYPTUS**" con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 22** prot. N. 1493 rilasciata dal Sindaco di Mandatoriccio in data 05.07.1986 per il corpo di fabbrica denominato "**G1**"
- **Concessione Edilizia n. 48** rilasciata dal Sindaco di Mandatoriccio in data 31.12.1986 per i corpi di fabbrica denominati "**G2-G3-G4-G5**"
- **Concessione Edilizia n. 48** in data 31.12.1986 e successiva Concessione in variante del 31.12.1990 rilasciate dal Sindaco di Mandatoriccio per i corpi di fabbrica denominati "**M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M10** (già M21)-**M20** (già M10 ed M21)-**M12-M13**
- **Concessione Edilizia n. 47** rilasciata dal Sindaco di Mandatoriccio in data 29.09.1990 e successiva Concessione in variante del 06.03.1992 pratica edilizia n. 15/92 prot. n. 2249 per il corpo di fabbrica denominato "**T1**" (già T1-T2-T3) - (**vedi atto di acquisto allegato 05**)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come risulta dalla visura ipotecaria allegata (02), sull'immobile risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: **(vedi visura ipotecaria in allegato 02)**

- 1.** TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1998 - Registro Particolare 19596 Registro Generale 25433
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 49561 del 04/12/1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in MANDATORICCIO(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

- 2.** ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/1999 - Registro Particolare 2705 Registro Generale 14314
Pubblico ufficiale PRESIDENTE Repertorio 998/1993 del 10/08/1993
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MANDATORICCIO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1045 del 17/05/2019

- 3.** ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2010 - Registro Particolare 2948 Registro Generale 13695
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 112295/47 del 14/04/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Immobili siti in MANDATORICCIO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- 4.** TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2011 Registro Particolare 5117 Registro Generale 7408 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 110/2011 del 19/01/2011
ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MANDATORICCIO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico

- 5.** TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2011 - Registro Particolare 21557 Registro Generale 29860 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1664 del 21/06/2011
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in MANDATORICCIO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

- 6.** ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2019 - Registro Particolare 1045 Registro Generale 12622 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DI FROSINONE Repertorio 998/1993 del 10/08/1993 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MANDATORICCIO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2705 del 1999.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Trattasi di un appartamento ubicato all'interno di un complesso immobiliare ubicato in Mandatoriccio (CS) Località Macchia della Corte - Via Venezia s.n.c. posta all'interno del fabbricato denominato "T1", posta al piano secondo così suddivisa: (vedi rilievo planimetrico in allegato 00)

Destinazione	S.U.	S.N.R.	S. R.
Soggiorno/pranzo e angolo cottura	mq. 12,70		mq. 12,70
Camera da letto 1	mq. 8,90		mq. 8,90
Camera da letto 2	mq. 8,30		mq. 8,30
Bagno	mq. 2,90		mq. 2,90
Disimpegno	mq. 1,80		mq. 1,80
Terrazzo	mq. 12,60	12,60 x 30% = mq. 3,80	mq. 3,80
Balcone	mq. 2,80	2,80 x 30% = mq. 0,85	mq. 0,85
TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE			mq. 34,60
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			mq. 4,65
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE			mq. 39,25

RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà.

Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "**valore di mercato**", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "**sintetico**" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri, simili e di prezzi o valori noti e opportunamente rettificati in

considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni.

La valutazione del bene in questione non presenta problemi di difficile soluzione perché il mercato di questi tipi di beni, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo.

Per la valutazione si è tenuto conto dell'esposizione, della posizione, della distanza dai centri urbani limitrofi, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale.

Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite è stato possibile stabilire che per manufatti simili, comprese le aree di accesso comuni, il valore **medio** possa oscillare fra **€. 1.00,00 - a €.1.300,00** al metro quadro per appartamenti simili. (**Vedi valutazione Agenzie Immobiliari (allegato 10)**).

Pertanto si considera congruo il valore medio pari a **€. 1.150,00= (Euromillecentocinquanta/00)**, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare.

Si precisa che per i fabbricati ubicati nella zona ove insiste l'immobile oggetto di stima non risultano valutazioni OMI.

FORMULAZIONE DEL LOTTO UNICO

Pertanto alla stregua di quanto rappresentato si fissa di seguito il valore unitario, che correlato alla consistenza, individuerà il valore di mercato complessivo del bene.

N.	Tipologia	Superficie	Prezzo	Totale
01	Abitazione	mq. 39,25	€/mq. 1.150,00	€.45.137,50
VALORE TOTALE				€.45.137,50
ARROTONDATO				€.45.000,00

LOTTO UNICO

Diritti pari all'intera proprietà costituita da un appartamento posto al piano secondo, ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato "T1" in **Mandatoriccio (CS)** Località Macchia della Corte - Via Venezia s.n.c., così riportata in catasto urbano:

- ❖ **Foglio n. 1 - Particella 444 - Sub 34 - Piano Secondo- ZC. 2- Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza Vani 3 - Rc. €.147,19 (EuroCentoquarantasette/19), della superficie raggugliata pari a circa mq. 39,25, in mediocre stato di manutenzione e conservazione.;**

VALORE DEL LOTTO - €. 45.000,00 =

(EuroQuarantacinquemila/00)

Tanto dovevo in evasione dell'incarico conferitomi.

Frosinone 09.03.2026

II C.T.U.

Carlo Vompi Architetto

