

1 26 NOV. 2014

DEPOSITATO

IL CANCELLIERE

----- TRIBUNALE DI FROSINONE -----

----- FALLIMENTO N. 60/2012 R.F. -----



----- STIMA BENI IMMOBILI -----

----- Premessa -----

Ill. Signor G. D. Dott.ssa Simona Di Nicola, -----

il sottoscritto Ing. Alessandro Minotti, dalla S.V. nominato ausiliario della curatela per la stima degli immobili del fallimento in data 22.10.2014 (all.

n. 1), ha ricevuto dal Curatore, Avv. Antonio Musetti, comunicazione di tale nomina in data 24.10.2014 (all. n. 2) ed ha accettato tale incarico, dopo un

incontro con lo stesso Curatore, in data 27.10.2014, iniziando immediatamente a svolgere le operazioni peritali, visti il termine di gg 45

concessi dalla S.V. per lo svolgimento dello stesso (scadenza termine espletamento incarico 11.11.2014 - all. n. 1). -----

Il sottoscritto stimatore, presa visione degli atti consegnatigli dal Curatore (all. n. 3), ha iniziato e svolto le operazioni peritali necessarie

all'adempimento dell'incarico riportando i risultati nella seguente relazione che, per comodità di consultazione, è stata suddivisa nei seguenti capitoli: ---

1. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI FALLIMENTO -----

2. VERIFICA IPOCATASTALE -----

3. VERIFICA STATO DEI LUOGHI -----

4. VERIFICA URBANISTICA -----

5. STIMA BENI IMMOBILI -----

6. RIEPILOGO -----

00000000000000000000000000000000

1. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI FALLIMENTO -----



----- TRIBUNALE DI FROSINONE -----

----- FALLIMENTO N. 60/2012 R.F. -----

ASTE
GIUDIZIARIE.it

----- STIMA BENI IMMOBILI -----

----- Premessa -----

Ill. Signor G. D. Dott.ssa Simona Di Nicola, -----

il sottoscritto Ing. Alessandro Minotti, dalla S.V. **nominato ausiliario della curatela per la stima degli immobili del fallimento** in data 22.10.2014 (all.

n. 1), ha ricevuto dal Curatore, Avv. Antonio Musetti, comunicazione di tale nomina in data 24.10.2014 (all. n. 2) ed **ha accettato tale incarico**, dopo un

incontro con lo stesso Curatore, **in data 27.10.2014**, iniziando

immediatamente a svolgere le operazioni peritali, visti il termine di gg 45 concessi dalla S.V. per lo svolgimento dello stesso (**scadenza termine**

espletamento incarico 11.11.2014 - all. n. 1). -----

Il sottoscritto stimatore, presa visione degli atti consegnatigli dal Curatore (all. n. 3), **ha iniziato e svolto le operazioni peritali** necessarie

all'adempimento dell'incarico **riportando i risultati nella seguente relazione**

che, per comodità di consultazione, è stata **suddivisa nei seguenti capitoli**: ---

1. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI FALLIMENTO -----

2. VERIFICA IPOCATATALE -----

3. VERIFICA STATO DEI LUOGHI -----

4. VERIFICA URBANISTICA -----

5. STIMA BENI IMMOBILI -----

6. RIEPILOGO -----

00000000000000000000000000000000

1. INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI FALLIMENTO -----

Dalla documentazione consegnata dal Curatore al sottoscritto stimatore, sentenza causa civile n. 8180/07 del 22.11.2013 (all. n.3), emerge che i beni immobiliari del fallimento, oggetto della presente stima, sono i seguenti: -----

Comune di Anagni -----

1. **Fabbricato della consistenza di mq. 553, in catasto al F. 38, map. 513, sub 2 e 3, cat. C/1, cl. 3, rendita €. 6.968,66;** -----

2. **Terreno seminativo arborato, in catasto al F. 38, map. 1, di Ha. 1,0720, R.D. €. 44,29, R.A. €. 44,29.** -----

2. **VERIFICA IPOCATASTALE** -----

Dagli accertamenti ipocatastali effettuati (all. nn. 4, 5, 6, 7, 8) è emerso quanto segue: -----

DATI CATASTALI beni oggetto del fallimento: -----

N.C.E.U. Anagni -----

1. Immobile intestato alla ditta ----- e così distinto (all. n. 4): -----

F.	map.	sub	Ubicazione	P.	zc.	cl.	cat.	vani/mq	R.C.
38	513	2	Via Vignola	T	-	3	C/1	553	6.968,66

2. Immobile intestato alla ditta ----- , e così distinto (all. n. 5): -----

F.	map.	sub	Ubicazione	P.	zc.	cl.	cat.	vani/mq	R.C.
38	513	3	Via Vignola	1°	-		in corso di costruzione		

N.B.: E' stato acquisito l'elaborato planimetrico dei subalterni 2 e

3 (all. n. 6), che ha evidenziato l'esistenza di una corte comune

identificata con il sub 1. E' stata inoltre acquisita la planimetria

del subalterno 2 (all. n. 7) mentre non è stato possibile acquisire

la planimetria del subalterno 3, in quanto ancora in corso di costruzione. -----

3. Bene comune non censibile, così distinto (all. n. 8): -----

F. map. sub Ubicazione P. zc. cl. cat. vani/mq R.C.

38 513 1

N.C.T. Anagni -----

4. Immobile intestato alla ditta ----- e così distinto (all. n. 9): -----

F. map. sub Porz. Qualità cl. Ha are ca R.D. R.A.

38 1 - AA Uliveto 2 -- 75 00 34,86 15,49

AB Semin. Arb. 3 -- 32 20 13,30 13,30

5. Area di enti Urbani e promiscui, così distinta (all. n. 10): -----

F. map. sub Porz. Qualità cl. Ha are ca R.D. R.A.

38 513 - - Ente Urbano - -- 10 80 ---- ----

N.B.: E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale dei mappali 1 e

513, dal quale si evince che gli stessi sono limitrofi (all. n. 11). -

FORMALITA' gravanti sui beni oggetto del fallimento -----

o **TRASCRIZIONE** nn. 13389 del 08.08.2007: -----

Domanda giudiziale sui beni oggetto del fallimento a favore di

(all. n. 12); -----

o **ISCRIZIONE art. 1283 del 10.08.1995:** -----

Ipoteca volontaria di £. 300.000.000 contro

debitore non datore di ipoteca) ed a favore

di ----- gravante sul map. 513 sub 2 oggetto del

fallimento (all. n. 13); -----

o **ISCRIZIONE art. 1284 del 10.08.1995:** -----

Ipoteca volontaria di £. 300.000.000 contro

debitor non datore di ipoteca) ed a favore

d: _____, gravante sul map. 513 sub 2 oggetto del

fallimento (all. n. 14); -----

Alla luce di quanto sopra si deve pertanto precisare quanto segue: -----

- **I beni del fallimento sono catastalmente intestati alla sig.ra _____ e risultano gravati dalla Trascrizione nn. 13389 del**

08.08.2007 (Domanda Giudiziale – all. n. 12) e dalle Iscrizioni n.

1283 e 1284 del 10.08.1995 (Ipoteca volontaria – all. nn. 13, 14)

promosse contro _____

3. VERIFICA STATO DEI LUOGHI -----

In data 27.10.2014 e 31.10.2014 il sottoscritto stimatore, previo accordi con

il Custode degli immobili pignorati, sig.ra _____, si è recato presso gli

immobili oggetto del fallimento ed alla presenza del Custode ha svolto i

relativi sopralluoghi, così come meglio specificato nei relativi verbali (all. n.

15), scattando delle foto (all. n. 16) ed acquisendo copia della Concessione

in sanatoria n. 73 del 18.05.1992 rilasciata dal Comune di Anagni a nome

della sig.ra _____ (all. n. 17). Tale concessione in sanatoria è

relativa all' “ampliamento fabbricato rurale abitazione e locale ristorante

– progetto approvato dalla CEC il 11.11.1974 verbale n. 6 - licenza edilizia

n. 165/74” su area distinta in catasto al F. 38 mapp. 1 e 513, attualmente

beni oggetto del fallimento. -----

Durante il sopralluogo il CTU ha verificato che: -----

- **gli immobili oggetto del fallimento, pur se distinti con diversi mappali e subalterni, funzionalmente danno vita ad un unico complesso**

immobiliare composto da un fabbricato a due piani con piccola corte (map. 513 sub 1, 2 e 3) e da un ampio terreno limitrofo (map. 1). In particolare il complesso immobiliare è composto al piano terra dal vano scale a servizio dell'appartamento ubicato al piano primo di circa mq. 190 (oltre balconi e sottotetto), ancora in corso di costruzione e distinto con il map. 513 sub 3, e dai locali di un ristorante di circa mq. 650 (oltre tettoia) distinto con il map. 513 sub 2. Il tutto dotato di ampio terreno circostante (corte comune map. 513 sub 1 di circa mq. 350 e terreno map. 1 di mq. 10.720), in parte adibito a giardino con fontane, aiuole e piante ad alto fusto, in parte adibito a parcheggio e relativa viabilità, in parte pavimentato, in parte pavimentato e coperto da un gazebo di circa mq. 250 e da una tettoia precaria di circa mq. 40, adiacente i locali a servizio del ristorante, ed in parte lasciato a prato e piante di ulivo. -----

- **Il gazebo di circa mq. 250 e la tettoia precaria di circa mq. 40, entrambi ricadenti sul terreno distinto con il map. 1, non sono censiti in catasto. ---**
- **La tettoia antistante l'ingresso del locale ristorante di circa mq 80 - riportata nella planimetria catastale – non è riportata in mappa e ricadrebbe sulla corte distinta con il map. 513. In particolare tale tettoia, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, risulta essere trasformata, per circa metà della sua lunghezza, in un locale del ristorante; -----**
- **L'intero fabbricato, distinto con il map. 513 sub 2 (ristorante p. T) e sub 3 (appartamento in corso di costruzione p. 1°), ha una struttura portante mista, al piano terra in parte in acciaio (sale da pranzo + tettoia antistante**

ingresso ristorante), in parte in c.a. (cucina ristorante) ed in parte in muratura a blocchi di tufo (cucina + hall + servizi ristorante) ed al piano 1° in muratura a blocchi di tufo (appartamento in corso di costruzione), **ed una copertura in parte a tetto**, con tegole (solaio + tetto ligneo) nella zona a due piani e con lamiera nella zona sala pranzo ristorante, **ed in parte a terrazzo con solaio latero-cementizio non praticabile**, zona cucine ristorante. -----

- **Le rifiniture del fabbricato al piano terra**, ristorante e relativi servizi, **sono buone** (pavimenti in monocottura, tinteggiatura di pregio alle pareti, rivestimenti ceramici nelle zone servizi, stucchi sui soffitti delle zona pranzo, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con vetri termici, etc.) **così come la dotazione degli impianti** (impianto idrico con autoclave, impianto elettrico con quadro, impianto di riscaldamento in parte con caldaia ed in parte con aria condizionata a pompa di calore, impianto antifurto, etc) **mentre le rifiniture e gli impianti del fabbricato al piano primo**, fabbricato in corso di costruzione, **sono insufficienti** (pareti, pavimenti e soffitti al grezzo, infissi esterni provvisori, impianti inesistenti). -----
- **Le rifiniture del gazebo**, non censito in catasto, **sono sufficienti** (pavimentazione in travertino, struttura in acciaio, copertura (a volte) e tamponature con materiale plastico, etc) **mentre gli impianti sono inesistenti**; -----
- **Le rifiniture della tettoia antistante i servizi**, non censita in catasto, **sono insufficienti** (pavimentazione in travertino, struttura in legno, copertura in lamiera, tamponature con telo ombreggiante, etc) **così come gli impianti**; -

- **Le rifiniture e gli impianti esterni dell'ampio terreno circostante il fabbricato** (corte comune map. 513 sub 1 e terreno map. 1), con accesso dalla strada comunale tramite cancello scorrevole in ferro, **sono ottime nella parte adibita a giardino** (fontane, aiuole, piante ad alto fusto, impianti idrico, impianto illuminazione, etc), **buone sia nella parte adibita a parcheggio che nella parte pavimentata** (muretti, piante, impianto elettrico, impianto smaltimento acque, etc) **ed appena sufficienti nella parte restante del terreno**, lasciata a prato – pianto ulivo con recinzione parziale. -----

4. VERIFICA URBANISTICA -----

Dagli accertamenti urbanistici effettuati presso il Comune di Anagni, per quanto è stato possibile accertare alla luce dell'incarico - che non autorizzava il sottoscritto stimatore all'accesso agli atti ed alla loro acquisizione al fine di effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi ed i progetti approvati, è **emerso quanto segue:** -----

- **Il complesso immobiliare oggetto di stima è composto da un fabbricato a due piani**, distinto in catasto con il F. 38 map. 513 sub 1 (corte comune), sub 2 (ristorante piano terra) e sub 3 (piano 1° in corso di costruzione) **e da un terreno limitrofo, distinto in catasto con il F. 38 map. 1, con sovrastante un gazebo di circa mq. 250 ed una tettoia precaria;** -----
- **Il fabbricato a due piani deriva dall'ampliamento di un vecchio fabbricato rurale oggetto della Concessione in sanatoria n. 73 del 18.05.1992 rilasciata dal Comune di Anagni a nome della sig.ra** (all. n. 17). **Tale concessione in sanatoria, infatti, ha**

come oggetto l' "ampliamento fabbricato rurale abitazione e locale ristorante – progetto approvato dalla CEC il 11.11.1974 verbale n. 6 - licenza edilizia n. 165/74" da realizzarsi su area distinta in catasto al F. 38 mapp. 1 e 513. -----

- **Il terreno limitrofo**, distinto con il F. 38 map. 1, **ricade in parte nella zona omogenea E1 ed in parte nella zona E2**, così come specificato nel relativo certificato di destinazione urbanistica (all. n. 18). -----
- **La tettoia precaria ed il gazebo sovrastanti il terreno**, distinto in catasto con il map. 1, **non risultano essere stati autorizzati dal Comune di Anagni ed allo stato non sono sanabili ma solo autorizzabili all'istallazione per un tempo massimo di gg. 90**, così come previsto dall'art. 6 comma 2b del DPR 380/2001. -----

5. STIMA BENI IMMOBILI -----

Il valore del bene è stato calcolato effettuando indagini di mercato per conoscere il valore stabilito in trattative di poco anteriori per beni simili per posizione, dimensione, ecc., al complesso immobiliare oggetto di stima. Il criterio di stima utilizzato per la sua più probabile determinazione, con approssimazione del 5/10%, è il Metodo Comparativo. -----

DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE -----

"Complesso immobiliare composto da un fabbricato a due piani, distinto in catasto con il F. 38 map. 513 sub 1 (corte comune di circa mq. 350), sub 2 (ristorante piano terra di circa mq. 650 + tettoia in parte chiusa di mq. 80) e sub 3 (piano 1° in corso di costruzione di circa mq. 190 + balconi e sottotetto), **e da un terreno limitrofo**, distinto in catasto con il F. 38 map. 1 (giardino, parcheggio, piazzale pavimentato e prato + piante ulivo per un totale di mq.

10.720), con sovrastante gazebo di circa mq. 250 e tettoia precaria di circa mq. 40, abusive e non censite in catasto, da smontare e/o demolire".

DATI CARATTERISTICI PER LA STIMA: -----

- ubicazione: Anagni – zona collinare ricca di verde; -----
- tipo di immobile: locale ristorante al piano terra con tettoia, appartamento in corso di costruzione al piano 1° con balcone e sottotetto, terreno adibito a giardino, parcheggio, piazzale e prato + piante ulivo; -----
- caratteristiche costruttive fabbricato: struttura mista al piano terra (c.a. con solaio piano di copertura zona cucine ristorante, acciaio con copertura in lamiera zona sala pranzo ristorante, acciaio con copertura in pvc zona tettoia, muratura in blocchetti tufo zona ingresso, bar, forno e servizi ristorante) e muratura in blocchetti di tufo al piano 1° con solaio di copertura e tetto ligneo con tegole (appartamento in corso costruzione); -----
- anno costruzione fabbricato: vecchia casa rurale ampliata negli anni '80; -----
- caratteristiche distributive e consistenza fabbricato: ristorante al piano terra composto da tettoia antistante l'ingresso - di circa mq. 80, zona ingresso, servizi, bar e forno - di circa mq. 170, sala da pranzo - di mq. 280 e zona cucina + servizi - di mq. 200 l'immobile; appartamento al piano 1° in corso di costruzione – di circa mq. 190 + balconi e sottotetto; terreno adibito a giardino, parcheggio, piazzale, prato + piante ulivo – di circa mq. 11.070. -----
- rifiniture e impianti: le rifiniture del fabbricato al piano terra, ristorante e relativi servizi, sono buone (pavimenti in monocottura, tinteggiatura

di pregio alle pareti, rivestimenti ceramici nelle zone servizi, stucchi sui soffitti delle zona pranzo, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con vetri termici, etc.) così come la dotazione degli impianti (impianto idrico con autoclave, impianto elettrico con quadro, impianto di riscaldamento in parte con caldaia ed in parte con aria condizionata a pompa di calore, impianto antifurto, etc) mentre le rifiniture e gli impianti del fabbricato al piano primo, fabbricato in corso di costruzione, sono insufficienti (pareti, pavimenti e soffitti al grezzo, infissi esterni provvisori, impianti inesistenti). Le rifiniture e gli impianti esterni dell'ampio terreno circostante il fabbricato (corte comune map. 513 sub 1 e terreno map. 1), con accesso dalla strada comunale tramite cancello scorrevole in ferro, sono ottime nella parte adibita a giardino (fontane, aiuole, piante ad alto fusto, impianti idrico, impianto illuminazione, etc), buone sia nella parte adibita a parcheggio che nella parte pavimentata (muretti, piante, impianto elettrico, impianto smaltimento acque, etc) ed appena sufficienti nella parte restante del terreno, lasciata a prato – pianto ulivo con recinzione parziale. -----

- corrispondenza catastale: lo stato attuale, per quanto verificato, è corrispondente ai dati catastali fatto salvo il gazebo e la tettoia precaria, non censiti in catasto, e la tettoia antistante l'ingresso del locale ristorante, non perfettamente riportata nella planimetria catastale (senza la tamponatura che attualmente delimita circa metà della superficie) – e non inserita in mappa; -----

- utilizzo attuale: commerciale per il piano terra, residenziale per il piano primo, in parte agricolo ed in parte di pertinenza del fabbricato per il terreno; -----
- parti e regolamenti condominiali: inesistenti; -----
- tabelle millesimali: inesistenti; -----
- costo annuo condominio e spese straordinarie deliberate: inesistenti; --
- canoni e contratti: nessuno (precedentemente era in vigore un contratto di affitto tra la precedente proprietà e la società fallita); -----
- confini: strade comunali/vicinali, terreno distinto con il F. 38 map. 539;
- conformità urbanistica: fabbricato conforme alle norme urbanistiche, per quanto è stato possibile accertare, e terreno ricadente in parte nella zona omogenea E1 ed in parte nella zona E2; -----
- Servitù /diritti: nessuno; -----
- Vincoli urbanistici etc.: strumento urbanistico Anagni; -----
- quota oggetto del fallimento: piena proprietà; -----
- valore unitario immobile: dall'indagini di mercato, effettuate presso le Agenzie immobiliari del posto, applicando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili, è emerso che il valore a mq commerciale oscilla per i locali al piano terra adibiti a ristorante (compreso valore tettoia) tra €/mq 1.200/1.400,00, per l'appartamento al piano primo (compreso valore balconi e sottotetto) tra €/mq 4/600,00 e per il terreno (compreso attuale rifiniture ed impianti) tra €/mq 4/8,00. Non è stato individuato il valore unitario del gazebo e della tettoia precaria in quanto tali immobili, non sanabili e non censiti in catasto, dovranno essere smontati/demoliti. I costi di tale

smontaggio/demolizione verranno considerati direttamente nella stima del complesso immobiliare oggetto del fallimento. -----

STIMA: -----

Utilizzando il metodo comparativo con transazioni avvenute negli ultimi anni per immobili simili e detraendo dagli stessi l'incidenza dello smontaggio/demolizione del gazebo e della tettoia precaria, il valore a mq commerciale per i locali al piano terra adibiti a ristorante (compreso valore tettoia) è pari ad €/mq 1.200, per l'appartamento al piano primo (compreso valore balconi e sottotetto) è pari ad €mq 500,00 e per il terreno (compreso attuale rifiniture e impianti) è pari ad €mq 7,00 e pertanto, essendo la superficie commerciale del ristorante pari a circa mq. 650, la superficie commerciale dell'appartamento pari a circa mq. 190 e la superficie del terreno pari a circa mq. 11.070, **il valore di stima**, essendo la quota oggetto del fallimento pari alla piena proprietà, **risulta pari a €.** $[(\text{€}/\text{mq } 1.200,00 \times \text{mq. } 650) + (\text{€}/\text{mq } 500,00 \times \text{mq. } 190) + (\text{€}/\text{mq } 7,00 \times \text{mq. } 11.070) = \text{€. } 952.490,00$ che, vista l'approssimazione del metodo utilizzato, si arrotonda ad **€. 950.000,00 (novecentocinquantamila/00).** -----

6. RIEPILOGO -----

DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE -----

“Complesso immobiliare composto da un fabbricato a due piani, distinto in catasto con il F. 38 map. 513 sub 1 (corte comune di circa mq. 350), sub 2 (ristorante piano terra di circa mq. 650 + tettoia in parte chiusa di mq. 80) e sub 3 (piano 1° in corso di costruzione di circa mq. 190 + balconi e sottotetto), e da un terreno limitrofo, distinto in catasto con il F. 38 map. 1 (giardino, parcheggio, piazzale pavimentato e prato + piante ulivo per un totale di mq. 10.720), con sovrastante gazebo di circa mq. 250 e tettoia

precaria di circa mq. 40, abusive e non censite in catasto, da smontare e/o demolire". -----

STIMA ----- Euro **950.000,00**

----- (novecentocinquantamila/00) -----

----- **Il CTU, infine, PRECISA quanto segue** -----

- **Gli immobili oggetto del fallimento:** -----
 - sono catastalmente intestati alla sig.ra -----
 - risultano gravati dalla Trascrizione nn. 13389 del 08.08.2007 (Domanda Giudiziale – all. n. 12) e dalle Iscrizioni n. 1283 e 1284 del 10.08.1995 (Ipoteca volontaria – all. nn. 13, 14), tutte promosse contro -----
 - pur se distinti con diversi mappali e subalterni, **funzionalmente generano un unico complesso immobiliare.** -----
- **Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo**, con detrazione dai valori unitari dell'incidenza dello smontaggio e/o demolizione del gazebo e della tettoia precaria, non accatasti e non sanabili; -----
- **Gli accertamenti urbanistici non hanno compreso il confronto tra lo stato dei luoghi ed i progetti approvati**, in quanto l'incarico non ha autorizzato l'accesso agli atti e la loro eventuale acquisizione. -----

Tanto si poteva e doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni ulteriore necessità e/o chiarimento. -----

Si allega: -----

1. Nomina ausiliari curatela; -----
2. Email curatore; -----
3. Sentenza; -----

4. Visura storica catastale; -----
5. Visura storica catastale; -----
6. Elaborato planimetrico; -----
7. Planimetria catastale; -----
8. Visura storica catastale; -----
9. Visura storica catastale; -----
10. Visura storica catastale; -----
11. Estratto di mappa catastale; -----
12. Copia nota trascrizione; -----
13. Copia nota iscrizione; -----
14. Copia nota iscrizione; -----
15. Verbali di sopralluogo; -----
16. Allegato fotografico, -----
17. Concessione in sanatoria; -----
18. Certificato destinazione urbanistica. -----

Frosinone, li 25.11.2014

Ausiliario curatela

Ing. Minotti Alessandro