

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Fallimento n. 16 del 20.02.2017 - R.G. n. 235/2016

Giudice Delegato DOTT. CINA FRANCESCO

\*\*\*

Curatore: Dott.ssa Carmela Mangano

Cancelliere: Dott. Giuseppe Valerio

IL CONSULENTE

Arch. ANGELO MARAFINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## PERIZIA TECNICA

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA  
SEZIONE DI LATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Fallimento n. 16/2017 - R.G. n. 235/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Giudice Delegato **Dott. Cina Francesco**

- Curatore **Dott.ssa Carmela Mangano**

- Cancelliere **Dott. Giuseppe Valerio**

- Perizia di stima redatta dal **Dott. Arch. Angelo Marafini**, con studio in Minturno, Via Principe di Piemonte nr. 109, regolarmente iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina nella sezione A al n. 1065

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## INDICE

PREMESSA E QUESITI .....	4
OPERAZIONI PERITALI .....	5
RISPOSTA AI QUESITI PER I BENI IMMOBILI .....	5
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 1 .....	5
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 2 .....	6
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 3 .....	9
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 4 .....	10
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 5 .....	14
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 6 .....	16
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 7 .....	16
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 8 .....	19
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 9 .....	20
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 10 .....	22
▪ RISPOSTA AL QUESITO NR. 11 .....	22







Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
 Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## **PREMESSA E QUESITI**

---

Il Curatore Fallimentare Dott.ssa Carmela Mangano, ritenuto opportuno disporre una perizia di stima per i beni del fallimento in epigrafe, in data 31.03.2017 nominava lo scrivente come tecnico incaricato per rispondere ai quesiti di seguito elencati:

### **Per i beni immobili**

1. accertare ed individuare esattamente i beni immobili di proprietà della società fallita con indicazione anche dei confini e dei dati catastali;
2. descrivere dettagliatamente gli immobili acquisiti alla massa;
3. precisare la provenienza dei beni alla fallita;
4. descrivere dettagliatamente, in ordine di successione cronologica, tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili di proprietà del fallimento;
5. provvedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio ed in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi in materia nonché alla quantificazione degli oneri e delle spese da sostenere per la sanatoria;
6. attestare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;
7. fornire la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici ed il valore al mq;
8. indicare lo stato di possesso dell'immobile precisando se occupato da terzi ed a che titolo;
9. corredare la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato Word e Pdf) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale;
10. estrarre reperto fotografico dello stato dei luoghi comprensivo anche degli interni;
11. procurare ed allegare tutta la documentazione specificamente necessaria.

## OPERAZIONI PERITALI

Ricevuto l'incarico per la redazione della perizia di stima, con comunicazione inviata tramite PEC dalla Dott.ssa Carmela Mangano in data 31.03.2017, il sottoscritto provvedeva ad esperire tutti gli adempimenti necessari con le ispezioni in loco per effettuare gli opportuni rilievi metrici/fotografici e le richieste agli enti competenti per visione/copia degli atti.

## RISPOSTA AI QUESITI PER I BENI IMMOBILI

### Risposta al quesito nr. 1

La Società Fallita  risulta avere il dominio utile in regime di enfiteusi per la quota di 1/2 degli immobili sotto elencati:

### CATASTO FABBRICATI

- EDIFICIO PRODUTTIVO sito in Fondi (LT) 04022, in Via S. Anastasia piano terra - censito al catasto fabbricati del Comune di Fondi (LT), Foglio 65, particella 675, subalterni 1-2, categoria D/8, rendita € 1.766,28, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori;

### CATASTO TERRENI

- APPEZZAMENTO DI TERRENO sito in Fondi (LT) 04022, in Via S. Anastasia - censito al catasto terreni del Comune di Fondi (LT), Foglio 65, particella 881, Qualità Classe orto irriguo, superficie (mq) 108, reddito Dominicale € 4,74, reddito Agrario € 1,70;
- APPEZZAMENTO DI TERRENO sito in Fondi (LT) 04022, in Via S. Anastasia - censito al catasto terreni del Comune di Fondi (LT), Foglio 65, particella 883, Qualità Classe seminativo, superficie (mq) 200, reddito Dominicale € 1,19, reddito Agrario € 1,14;
- APPEZZAMENTO DI TERRENO sito in Fondi (LT) 04022, in Via S. Anastasia - censito al catasto terreni del Comune di Fondi (LT), Foglio 65, particella 885, Qualità Classe seminativo, superficie (mq) 578, reddito Dominicale € 2,66, reddito Agrario € 3,28;
- APPEZZAMENTO DI TERRENO sito in Fondi (LT) 04022, in Via S. Anastasia - censito al catasto terreni del Comune di Fondi (LT), Foglio 65, particella 942, Qualità Classe orto irriguo, superficie (mq) 2.306, reddito Dominicale € 25,49, reddito Agrario € 23,82.

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomarafi@gmail.com](mailto:angelomarafi@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

DIRITTI E ONERI REALI gravanti sugli immobili di cui ai punti precedenti:

- Diritto del concedente per 1/1
- Enfiteusi per 1/2
- Enfiteusi per 1/2

Gli immobili risultano confinanti con le particelle 880-888-921-946-944-919-889-364-972 (vedi **ALLEGATO 1**).

Per l'enfiteusi, si precisa che nell'atto di compravendita Rep. 2128/7351 (vedi **ALLEGATO 3**), con il quale la società \_\_\_\_\_ acquisiva la quota di 1/2 in regime di enfiteusi dei beni oggetto della presente stima, risulta citata (vedi Art.1) la presentazione di un'istanza di affrancazione il 17.04.2009 - prot. n. 13361/A.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio comunale, non è stato possibile reperire il documento e dalle ispezioni ipotecarie non risultano trascrizioni riconducibili a tale richiesta.

Per l'affrancazione dell'enfiteusi, premesso che il terreno è stato legittimato con ordinanza del 07.12.1934 (approvata con Decreto Reale del 18.02.1935), occorrerà presentare nuova istanza. Il costo stimabile per l'intero processo (comprensivo di domanda, diritti di segreteria, perizia per conteggi e affrancazione) **è di circa € 1.200,0**.

In caso di acquisto del bene andranno sostenuti il 50% dei costi necessari per l'affrancazione (€ 600,0).

## **Risposta al quesito nr. 2**

DESCRIZIONE FABBRICATO - particella 265 sub 1-2

L'unità immobiliare è costituita da un edificio con pianta rettangolare delle dimensioni di 16,50 x 15,90 ml. L'accesso alla struttura avviene dal piazzale esterno (part. 881 - 883 - 885) attraverso 2 scale simmetriche in c.a. che superano un dislivello di circa 1 ml.

Di seguito una tabella riassuntiva degli spazi presenti nel fabbricato (vedi **ALLEGATO 2**):

FUNZIONE	DIM.	MQ
Ingresso	3,80 x 3,00	11,40
Deposito	3,80 x 2,00	7,60
Locale vendita	3,80 x 4,40	15,20
Locale frigo	4,00 x 2,00	8,00
Sala pastorizzazione	3,90 x 2,35	9,17
Spogliatoi	3,15 x 7,75	24,41
Sala lavorazione	12,00 x 11,95	142,20
Ripostiglio esterno	2,40 x 4,00	9,60

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

Tutte le funzioni si sviluppano attorno ad un corpo centrale avente copertura a volta in c.a. (con Hmax di 6,00 ml) e destinato alla sala lavorazione;

Sotto il profilo strutturale, per quanto è stato possibile visionare, tutti gli elementi portanti risultano realizzati con intelaiature in c.a., i solai sono del tipo latero-cementizio e le tamponature interne ed esterne in laterizio. In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un impianto fotovoltaico di circa 25 KW installato sulle coperture.

Le facciate dell'edificio sono rifinite con intonaco cementizio spesso integrato con rappezi ancora allo stato grezzo.

Il fabbricato è caratterizzato da volumetrie semplici e definite che, affiancandosi, generano una spazialità degli ambienti interni pulita e regolare, con linee architettoniche che permettono una facile lettura morfologica dei diversi elementi del corpo di fabbrica.

Per quanto concerne le parti interne, le murature sono rifinite con intonaco civile liscio ed alcune zone sono rivestite con mattonelle in gres; le pavimentazioni sono in cemento industriale per la zona della sala lavorazione/ingresso ed in gres per i restanti ambienti.

Costituiscono pertinenze dell'edificio alcuni ambienti ubicati nella corte esterna; nel dettaglio sono stati rilevati (vedi **ALLEGATO 8**):

- **corpo B** ubicato a Sud, nei pressi della zona d'ingresso al lotto, costituito da un box prefabbricato in pannelli coibentati poggiante su una piattaforma in c.a. - destinazione ufficio;
- **corpo C** ubicato a Nord-Ovest realizzato con struttura in profilati di ferro zincato poggianti su piattaforma in c.a. e tamponatura/copertura con pannelli coibentati - destinazione locale caldaia;
- **corpo D** ubicato a Nord, realizzato con struttura in profilati di ferro e copertura precaria in lamiera zincata - destinazione pensilina per ricovero attrezzi;
- **corpo E** ubicato a Nord-Est, realizzato con struttura in profilati di ferro zincato poggianti su piattaforma in c.a. e tamponatura parziale con pannelli coibentati - destinazione locale deposito.

Si specifica che la particella 675 risulta graffata con sub 1 relativo all'edificio e sub 2 per la pertinenza della corte esterna.



DESCRIZIONE TERRENI - particelle 881 - 883 - 885

Le particelle costituiscono il piazzale d'ingresso posto sul fronte Sud del caseificio: lo spazio, utilizzato prevalentemente come parcheggio, risulta chiuso con recinzione perimetrale in paletti e rete poggiate (solo nella parte sul fronte stradale) su un muretto in blocchi di cemento; la pavimentazione carrabile è realizzata in asfalto ed interrotta da piccole fasce di verde ubicate lungo il confine stradale.

L'accesso avviene attraverso un cancello scorrevole in ferro posto su via S. Anastasia, arteria principale di collegamento tra il centro di Fondi e la via Flacca.

DESCRIZIONE TERRENO - particella 942

Il terreno comprende la zona a Nord e ad Est dell'intero lotto.

Si tratta di un'area prevalentemente a verde naturale suddivisa in due porzioni da una strada centrale in terra battuta che funge da collegamento per le abitazioni poste sulla particella 888 (altra proprietà).

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione in merito a tale servitù di passaggio né risultano atti trascritti sulle ispezione ipotecarie.

Si evidenzia che il percorso continua sulle particelle 919, 889 e 420 e collega i lotti con via S. Anastasia.

Per quanto concerne i manufatti presenti sulla particella 942 sono stati rilevati (vedi

**ALLEGATO 8):**

- **corpo F** struttura in profilati di ferro poggianti su piattaforma in c.a., copertura con pannelli in PVC e chiusa sui 4 lati con rete metallica - destinazione locale per il gruppo di refrigerazione;



- **corpo G** box prefabbricato realizzato in pannelli di lamierino zincato ed elettroverniciato - destinazione deposito materiali;
- **corpo H** manufatto in opera realizzato in muratura di laterizio e copertura in travetti di legno e pannelli di fibrocemento - destinazione protezione impianto di pompaggio dell'acqua;
- **corpo I** pensilina con struttura in profilati di ferro zincato poggianti su piattaforma in c.a. e copertura in pannelli coibentati - destinazione protezione per il gruppo di continuità;
- **corpo L** piattaforma in c.a. chiusa con recinzione in paletti e rete - destinazione protezione silos del GAS;
- **corpi ,M,N,O** n. 3 vasche di sedimentazione realizzate in parte con c.a. ed in parte con blocchetti portanti di cemento - destinazione depurazione delle acque reflue industriali del caseificio e distinte in:
  - vasca M - dim. 9,20 x 3,15 ml
  - vasca N - dim. 5,40 x 5,35 ml
  - vasca O - dim. 6,60 x 4,40 ml

Completano la zona Nord del lotto una recinzione in paletti e rete a maglia romboidale (realizzata parzialmente) ed un cancello scorrevole in ferro.

### Risposta al quesito nr. 3

I beni oggetto della procedura di fallimento, riportati in catasto fabbricati del Comune di Fondi (LT) al Foglio 65, particella 675 (subalterni 1-2) ed in catasto terreni al Foglio 65, particelle 881 - 883 - 885 - 942, risultano pervenuti alla società

\_\_\_\_\_ (trasformata nell'attuale \_\_\_\_\_ con Atto Rep. 16917/10406) in forza di atto di compravendita Repertorio 21828/7351 del 30.04.2009, rogato dal Notaio \_\_\_\_\_ registrato a Latina il 5.05.2009 al n. 5859 e trascritto a Latina il 12.05.2009, Registro Generale n. 129, Registro Particolare n.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomarafi@gmail.com](mailto:angelomarafi@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

8133 (vedi **ALLEGATO 3**). L'atto riporta chiaramente che la società \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ acquista, dal sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ con C.F. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, il dominio utile per la quota in ragione di 1/2 in enfiteusi dei beni  
 sopra indicati. La restante quota di dominio utile rimane del signor  
 \_\_\_\_\_, legale rappresentante della società

#### Risposta al quesito nr. 4

Il sottoscritto, dopo aver effettuato gli opportuni controlli attraverso il servizio SISTER (<http://sister.agenziaentrate.gov.it>), riporta le formalità riscontrate, precisando che con ispezione ipotecaria del 26/06/2017, effettuata sulla società

risultano le seguenti formalità (vedi **ALLEGATO 4**):

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 6466  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2017 del 22/02/2017  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Dalla trascrizione del fallimento risultano i seguenti immobili (unità negoziale n.1):

- Immobile n. 1, catasto fabbricati del comune di Fondi, Foglio 65, particella 675 sub. 1;
- Immobile n. 2, catasto fabbricati del comune di Fondi, Foglio 65, particella 675 sub. 2;
- Immobile n. 3, catasto terreni del comune di Fondi, Foglio 65, particella 881;
- Immobile n. 4, catasto terreni del comune di Fondi, Foglio 65, particella 883;
- Immobile n. 5, catasto terreni del comune di Fondi, Foglio 65, particella 885;
- Immobile n. 6, catasto terreni del comune di Fondi, Foglio 65, particella 942;

Successivamente è stata effettuata ispezione ipotecaria per singolo immobile dell'unità negoziale n. 1.

Sulle **particelle 675-881-883-885** dell'unità negoziale n. 1 (vedi **ALLEGATO 4**) risultano le formalità sotto indicate:

1. **TRASCRIZIONE** del 27/04/2002 - Registro Particolare 7720 Registro Generale 10673 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 91/307 del 22/05/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. **TRASCRIZIONE** del 22/05/2007 - Registro Particolare 9797 Registro Generale 20390 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 20165/6305 del 09/05/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. **TRASCRIZIONE** del 29/05/2007 - Registro Particolare 10149 Registro Generale 21331 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 20166/6306 del 09/05/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
4. **TRASCRIZIONE** del 12/05/2009 - Registro Particolare 8133 Registro Generale 12985 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 21828/7351 del 30/04/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. **ISCRIZIONE** del 12/05/2009 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 12986 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 21829/7352 del 30/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2014 - Registro Particolare 289 Registro Generale 353 Pubblico ufficiale RICCARDELLI NICOLA Repertorio 16917/10406 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
7. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2015 - Registro Particolare 8817 Registro Generale 11836 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2554 del 26/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. **TRASCRIZIONE** del 13/01/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 944 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5659 del 17/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
9. **TRASCRIZIONE** del 21/03/2017 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 6466 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2017 del 22/02/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

10. **TRASCRIZIONE** del 30/03/2017 - Registro Particolare 5279 Registro Generale 7333

Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 20165 del 09/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

11. **TRASCRIZIONE** del 30/03/2017 - Registro Particolare 5280 Registro Generale 7334

Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 20166 del 09/05/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sulla **particella 942** dell'unità negoziale n. 1 (vedi **ALLEGATO 4**) risultano le formalità sotto indicate:

1. **TRASCRIZIONE** del 12/05/2009 - Registro Particolare 8133 Registro Generale 12985 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 21828/7351 del 30/04/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. **ISCRIZIONE** del 12/05/2009 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 12986 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 21829/7352 del 30/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. **TRASCRIZIONE** del 09/01/2014 - Registro Particolare 289 Registro Generale 353 Pubblico ufficiale RICCARDELLI NICOLA Repertorio 16917/10406 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

4. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2015 - Registro Particolare 8817 Registro Generale 11836 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2554 del 26/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. **TRASCRIZIONE** del 13/01/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 944 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5659 del 17/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. **TRASCRIZIONE** del 21/03/2017 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 6466

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2017 del 22/02/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



**Tra le formalità sopra elencate, ed allegate alla presente perizia, risultano pregiudizievoli:**

1. **ISCRIZIONE** del 12/05/2009 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 12986 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 21829/7352 del 30/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



2. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2015 - Registro Particolare 8817 Registro Generale 11836 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2554 del 26/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. **TRASCRIZIONE** del 13/01/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 944 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5659 del 17/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. **TRASCRIZIONE** del 21/03/2017 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 6466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2017 del 22/02/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Di seguito un quadro sintetico dei costi necessari per la cancellazione delle 4 formalità:

TIPOLOGIA	DATA	n. REG. GENERALE	TASSA IPOTECARIA	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TOTALE
ipoteca volontaria	12.05.2015	12986	€ 35,00	-	-	€ 35,00
pignoramento immobili	11.06.2015	11836	€ 35,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 294,00
pignoramento immobili	13.01.2017	944	€ 35,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 294,00
sentenza dichiarativa di fallimento	21.03.2017	6466	€ 35,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 917,00</b>



Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

## Risposta al quesito nr. 5

Per verificare la regolarità urbanistica degli immobili, è stata effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fondi una richiesta di accesso agli atti con prot. informatico 30632 (vedi **ALLEGATO 5**).

Dopo diverse ricerche effettuate, l'unico documento reperito è inerente al rilascio di una concessione edilizia in sanatoria n. 866 del 15.01.1998 (vedi **ALLEGATO 6**).

Come ulteriore specifica, si evidenzia che sull'atto di compravendita Rep. N. 21828, precedentemente citato al quesito n. 1, all'art. 4) "obblighi della parte venditrice", viene menzionata la concessione edilizia di cui sopra "...la parte venditrice: dichiara sotto la propria personale responsabilità e preso atto delle conseguenze penali cui può andare incontro.....che il fabbricato è stato costruito in totale assenza di concessione ma sanato ai sensi della Legge n. 47/1985 con concessione in sanatoria n.866, rilasciata dal comune di Fondi in data 15 gennaio 1998; successivamente non vi sono state apposte modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica".

Da un confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e quanto assentito nella concessione, risultano alcune difformità distributive nella sala lavorazione ed una superficie aggiuntiva realizzata in corrispondenza del lato Est dell'edificio pari a circa 32,75 mq (vedi **ALLEGATO 7**). Inoltre, per le restanti strutture già descritte in risposta al quesito n. 3 (ubicate sulle particelle **675** e **942**), non è stato possibile reperire alcuna documentazione nel comune di Fondi attestante la regolarità urbanistica delle stesse. Si riporta uno schema riassuntivo delle metrature/cubature (vedi **ALLEGATO 8**):

	DENOMINAZIONE	FUNZIONE	DIM. (ml)	ALTEZZA (ml)	MQ	MC
Part. 675	CORPO B	Corpo uffici	5,80 x 4,85	2,5	24,25	60,63
	CORPO C	Locale caldaia	4,70 x 3,90	2,8	18,33	51,32
	CORPO D	Tettoia esterna	2,50x5,20	2,6	13,00	-
	CORPO E	Locale deposito	6,65 x 3,45	2,8	22,94	64,24
Part. 942	CORPO F	Tettoia esterna	2,60x4,20	2,05	10,92	-
	CORPO G	Locale deposito	2,50x5,15	2,10	12,88	27,04
	CORPO H	Manufatto per impianto di pompaggio acqua	2,50x3,00	2,10	7,50	15,75
	CORPO I	Tettoia esterna x gruppo di continuità	3,20x5,60	2,40	17,92	-
	CORPO L	piattaforma per silos GAS	2,50x5,15	-	12,88	-

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

<b>CORPO M</b>	vasca di accumulo	9,20x3,15	-	28,98	-
<b>CORPO N</b>	vasca di accumulo	5,40x5,35	-	28,89	-
<b>CORPO O</b>	vasca di accumulo	6,60x4,40	-	29,04	-

In merito alla sanabilità degli abusi si specifica che, trattandosi di aree sottoposte a vincolo paesaggistico dal *PTP* e *PTPR* (vedi **ALLEGATO 9**), non risulta applicabile il condono ai sensi della L.326/2003 (III condono - Art. 32 co. 27 D.L. 269/2003). Inoltre, dalle verifiche esperite, il

è stato costituito in data 24.01.2000, di conseguenza, le ragioni dei crediti sono successive all'entrata in vigore dei condoni L.47/85 e L.724/94.

Pertanto, i beni oggetto di abuso non risultano condonabili ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L.47/85 e s.m.i..

Sulla possibilità di sanare gli immobili mediante accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, che riguarda gli abusi cosiddetti formali e non sostanziali, è necessario verificare la doppia conformità con la normativa edilizia. Premesso che il PRG del comune di Fondi non ha subito variazioni nel tempo, di seguito verranno analizzate tutte le strutture e specificata l'eventuale sanabilità mediante la procedura di accertamento di conformità:

1. **Corpo A (solo per la cubatura aggiuntiva)** - conformità non compatibile con le norme del PRG per la sostanziale mancanza del lotto minimo dei 10.000 mq e della possibilità di utilizzare ulteriore cubatura oltre quella già realizzata (art. 15 NTA - PRG);
2. **Corpo A (difficoltà distributive interne)** - si tratta di alcune tramezzature eliminate per dare maggiore spazio alla sala lavorazione nella zona Ovest del fabbricato, possono essere sanate mediante accertamento di conformità;
3. **Corpi B e G** - conformità non compatibile per quanto al punto 1; va precisato che, pur trattandosi di elementi prefabbricati e amovibili, risultano comunque ubicati in loco da anni ed hanno perso, per la loro funzione ormai consolidata, il carattere di precarietà;
4. **Corpi C, E, H** - volumetrie non compatibile (vedi punto 1);
5. **Corpi D, F, I** - tettoie non compatibili (vedi punto 1);
6. **Corpi L,M,N,O** - strutture che non costituiscono volumetrie o superfici coperte, possono essere sanate mediante accertamento di conformità.

**Per le parti sanabili con accertamento di conformità** (punti 2 e 6) si stima un costo complessivo (comprensivo di spese tecniche, oneri istruttori per accertamento di compatibilità edilizia/paesaggistica e sanzioni amministrative) pari a circa € 8.800,00.

Le restanti strutture andranno rimosse o demolite in quanto non sanabili.

### **Risposta al quesito nr. 6**

Si conferma quanto già esposto al quesito n.5: all'ufficio tecnico del comune di Fondi, SETTORE IV – PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE non è stato rinvenuto alcun documento attestante la dichiarazione di agibilità dell'immobile censito al foglio 65 particella 675.

### **Risposta al quesito nr. 7**

Per la determinazione del valore dei beni, il procedimento di stima utilizzato è stato quello "sintetico comparativo", volto alla definizione del più probabile valore di mercato mediante la comparazione diretta con dati desunti dal mercato. Attualmente, tale procedura, rappresenta il metodo di stima più appropriato e di più ampia applicazione per determinare il valore di mercato di un bene.

Come primo approccio si è definito un mercato elementare omogeneo in cui esistono immobili sostanzialmente analoghi per caratteristiche a quelli oggetto di stima, in modo da individuare il segmento di riferimento (*caratterizzato da localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare*). Secondo quanto espresso da un'ampia letteratura in materia estimativa, nel processo di analisi sono stati inoltre considerati valori intrinseci del bene che influenzano il mercato, quali la localizzazione e l'ubicazione rispetto al centro urbano, il collegamento con le principali infrastrutture, le caratteristiche morfologiche e tipologiche, l'epoca di costruzione, l'influenza dei fattori esterni ambientali, che incidono sulla scelta del valore medio attribuito in base ad un parametro di riferimento.

Al fine di reperire dati certi sono stati considerati come riferimento:

- indagini di mercato dirette su vendite tra privati e presso agenzie immobiliari operanti sul mercato locale;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare*;
- prezzi di mercato presenti su siti web specializzati;
- prezzi correnti di mercato riportati su giornali specializzati in compravendite.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Stima dei fabbricati**

Le indagini effettuate, consultando i riferimenti precedentemente elencati e tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale che si trova in una fase di estrema contrazione, nonché le caratteristiche intrinseche dell'immobile, hanno permesso di stabilire un prezzo unitario pari a € 910,00 per metro quadro di superficie commerciale.

Nel computo delle superfici commerciali vanno considerati (per sintesi espositiva vengono menzionati solo i parametri afferenti all'immobile da stimare):

- per i vani principali e accessori diretti - la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm;
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - la superficie scoperta è computata nella misura del 10%;
- per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare - il 25% della superficie se non comunicanti con i locali principali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)  
Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta come da tabella sotto riportata:

	DENOMINAZIONE	FUNZIONE	superficie (mq)	coeff. %	superficie commerciale (mq)
su Part. 675	<b>CORPO A (sup. assentita)</b>	Edificio principale	222,55	100	222,55
	<b>CORPO A (spogliatoio abusivo)</b>	edificio principale	32,75	100	sup. abusiva non valutata
	<b>Deposito esterno (CORPOA)</b>	Locale deposito	10,45	25	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO B</b>	Corpo uffici	24,25	100	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO C</b>	Locale caldaia	18,33	25	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO D</b>	Tettoia esterna	13,00	25	sup. abusiva non valutata
su Part. 942	<b>CORPO E</b>	Locale deposito	22,94	25	sup. abusiva non valutata
	<b>corte circostante (PART. 675-881-883-885)</b>	corte circostante	1315,45	10	131,55
	<b>CORPO F</b>	Tettoia esterna	10,92	25	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO G</b>	Locale deposito	12,875	25	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO H</b>	Manufatto impianto di pompaggio acqua	7,50	25	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO I</b>	Tettoia esterna x gruppo di continuità	17,92	25	sup. abusiva non valutata
	<b>CORPO L</b>	piattaforma silos GAS	12,875	-	-
	<b>CORPO M</b>	vasca di accumulo	28,98	-	-
	<b>CORPO N</b>	vasca di accumulo	28,89	-	-
	<b>CORPO O</b>	vasca di accumulo	29,04	-	-
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>354,10</b>

Va precisato che nel computo della superficie commerciale è stata esclusa quella relativa ai manufatti abusivi, per i quali, non essendo sanabili, andrà ripristinato lo *status quo ante*.

Per quanto concerne il corpo B ed il corpo G, trattandosi di elementi prefabbricati, dopo la loro rimozione, potranno comunque essere riutilizzati ed avere una loro commerciabilità da aggiungere al valore di stima complessivo. Da indagini di mercato effettuate su beni con le stesse caratteristiche, tenuto conto dello stato di conservazione degli stessi, si è giunti ad una valutazione di € 5.000,0 per il corpo B ed € 1.000,0 per il corpo G.

Assumendo quindi come valore di mercato unitario quello precedentemente indicato, il valore del bene **V<sub>m</sub>** risulta pari a:

$$V_m = (\text{mq } 354,10 \times \text{€/mq } 910,00) + \text{€ } 5.000,0 + \text{€ } 1.000,0 = \text{€ } 328.231,00$$

### **Stima del terreno**

Visto l'attuale assetto del lotto, si è ritenuto opportuno effettuare la stima separata della particella 942, le restanti particelle (881-883-885) sono state considerate come superficie scoperta di pertinenza dell'edificio principale sulla part. 675.

Comparando i dati con il mercato corrente, valutate le caratteristiche del terreno (vedi descrizione in risposta al quesito n. 2), la destinazione d'uso ed il regime vincolistico degli strumenti urbanistici (vedi **ALLEGATO 9**), si è giunti a definire un valore unitario di 5,00 € al metro quadro ed un valore del bene:

$$V_m = m_q 2.306,00 \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 11.530,00$$

In sintesi il prezzo stimato per tutto il complesso immobiliare è pari a:

$$V_m = \text{€ } 328.231,00 \text{ (fabbricato e pertinenze)} + \text{€ } 11.530,00 \text{ (terreno)} = \text{€ } 339.761,00$$

Occorre, però, tenere presente, in riferimento alla risposta al quesito nr. 6, che bisogna detrarre al prezzo precedentemente stimato, oltre ai costi per l'accertamento di conformità delle parti sanabili (già computati in € 8.800,00), anche quelli necessari per la demolizione/rimozione delle opere abusive.

Assumendo dei valori medi, il costo di tali attività viene stimato in circa 7.500,00 €, pervenendo così ad un valore complessivo dell'immobile pari a:

$$V_m = \text{€ } 339.761,00 - (\text{€ } 8.800,00 + \text{€ } 7.500,00) = \text{€ } 323.461,00$$

Considerando la quota parte di proprietà della società fallita, che è pari al 50%, si perviene ad un valore di: **€ 323.461,00 \* 50% = € 161.730,50**

### **Risposta al quesito nr. 8**

Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene, risultano:

- Enfiteusi per 1/2
- Diritto del concedente per 1/1
- Enfiteusi per 1/2

In riferimento al diritto di enfiteusi gravante sul bene, si evidenzia che nell'atto di compravendita Rep. 2128/7351 del 30.04.2009, come già descritto al quesito n.1, viene

citata, all'Art. 1, un'istanza di affrancazione presentata al Comune di Fondi in data 17.04.2009 - prot. n. 13361/A.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio comunale, non è stato possibile reperire il documento e dalle ispezioni ipotecarie non risultano trascrizioni di atti riconducibili a tale richiesta.

Attualmente l'immobile risulta libero ed inutilizzato in relazione al sequestro oggetto della presente perizia di stima e non è stata rilevata la presenza di terzi durante i sopralluoghi necessari ad esperire le operazioni peritali.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano dei contratti di locazione ancora attivi.

### Risposta al quesito nr. 9

Per la planimetria generale si rimanda all' **ALLEGATO 8**.

#### SINTESI PERIZIA:

- **PROPRIETA' IMMOBILI:** la \_\_\_\_\_ risulta avere il dominio utile, per quota in ragione di 1/2 in enfiteusi, di un complesso immobiliare adibito a caseificio;
- **INQUADRAMENTO CATASTALE:** gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Fondi al foglio 65 part. 675 sub 1-2, ed al catasto terreni al foglio 65 part. 881-883-885-942;
- **PROPRIETA' DEI BENI:** i beni risultano pervenuti alla società \_\_\_\_\_ (trasformata nell'attuale \_\_\_\_\_ - Atto Rep. 16917/10406) in forza di atto di compravendita Repertorio 21828/7351 del 30.04.2009;
- **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**
  1. **ISCRIZIONE** del 12/05/2009 - Registro Particolare 2654 Registro Generale 12986 Pubblico ufficiale NARCISO ERNESTO Repertorio 21829/7352 del 30/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  2. **TRASCRIZIONE** del 11/06/2015 - Registro Particolare 8817 Registro Generale 11836 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 2554 del 26/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. **TRASCRIZIONE** del 13/01/2017 - Registro Particolare 700 Registro Generale 944  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 5659 del  
17/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. **TRASCRIZIONE** del 21/03/2017 - Registro Particolare 4585 Registro Generale 6466  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LATINA Repertorio 16/2017 del 22/02/2017

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Costi per l'eliminazione delle formalità pregiudizievoli:

TIPOLOGIA	DATA	n. REG. GENERALE	TASSA IPOTECARIA	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TOTALE
ipoteca volontaria	12.05.2015	12986	€ 35,00	-	-	€ 35,00
pignoramento immobili	11.06.2015	11836	€ 35,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 294,00
pignoramento immobili	13.01.2017	944	€ 35,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 294,00
Sentenzadichiarativa di fallimento	21.03.2017	6466	€ 35,00	€ 200,00	€ 59,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 917,00</b>

- **REGOLARITA' URBANISTICA:** il fabbricato principale (PART. 675) è stato costruito in assenza di concessione edilizia e condonato ai sensi della legge 47/85 (sanatoria 866/1998). Il confronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di alcuni corpi aggiuntivi sanabili solo in parte con accertamento di conformità. Le restanti strutture andranno demolite/rimosse;
- **DICHIARAZIONE DI AGIBILITA':** non è stato possibile reperire alcuna documentazione nel comune di Fondi attestante la dichiarazione di agibilità;
- **RIEPILOGO STIMA DEI BENI IMMOBILI:** la stima del bene, detratta la parte necessaria per la demolizione/rimozione delle opere abusive e per l'accertamento di conformità, e considerando la quota di proprietà della società fallita (50% dell'immobile), risulta pari ad **€ 161.730,50**.

Vanno inoltre aggiunti, come costi indotti dall'acquisto del bene:

1. il 50% degli oneri necessari per l'affrancazione dell'enfiteusi (**€ 1200,0 \* 50% = € 600,0**);
2. i costi per l'eliminazione delle formalità pregiudizievoli (**€ 917,0**).

### Risposta al quesito nr. 10

Su apposito **ALLEGATO 10** si riporta dettagliata documentazione fotografica nonché la completa indicazione, su planimetria generale, dei con visivi delle foto effettuate.

### Risposta al quesito nr. 11

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente perizia di cui si specifica numero e contenuto per una lettura immediata:

ALLEGATO 1 - estratto di mappa, individuazione particelle, pianta catastale part. 675, visure storiche;

ALLEGATO 2 - Pianta stato attuale immobile principale;

ALLEGATO 3 - Copia Atto di compravendita Rep. 2128/7351;

ALLEGATO 4 - Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 5 - richiesta accesso atti comune di Fondi prot. 30632 ;

ALLEGATO 6 - copia concessione in sanatoria n. 866 del 15.01.1998;

ALLEGATO 7 - analisi parti abusive su edificio principale (corpo A);

ALLEGATO 8 - planimetria manufatti esistenti;

ALLEGATO 9 - inquadramento urbanistico-territoriale;

ALLEGATO 10 - documentazione fotografica beni immobili;

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, ritenendo di aver espletato completamente il mandato per quanto di competenza, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Arch. ANGELO MARAFINI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Arch. ANGELO MARAFINI Via Principe di Piemonte, 109 - 04026 Minturno (LT)

Tel.: 349.5304411 Fax: 0771.1870446 e-mail: [angelomaraf@gmail.com](mailto:angelomaraf@gmail.com) Pec: [angelo.marafini@archiworldpec.it](mailto:angelo.marafini@archiworldpec.it)