



**T R I B U N A L E   D I   C A S S I N O**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**Ill.mo Sig. GIUDICE: Dott. Andrea Paolo TAVIANO**

**RELAZIONE   DI   CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**OGGETTO: ESEC. N°56/06 R.G.E.  
CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l.  
contro**



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

---

**Dott. Arch. DARIO BASTONI**



**QUESITO DELL' ILL.MO SIG. GIUDICE**

In data 21.09.2006 innanzi al G.E. Dott. Andrea Paolo TAVIANO prestavo il giuramento di rito e mi veniva affidato l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1. *"Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne), con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comune, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;*
2. *determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;*
3. *in caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato;*
4. *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
5. *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento al catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione opportuna istanza e relativi costi;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della L. n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
7. *stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza*

- per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso di rilascio;
8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative;
9. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione del coniuge.

### **INTRODUZIONE**

Con provvedimento del 01.08.2006 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Arch. BASTONI Dario, residente in PONTECORVO alla C.da Melfi di Sotto ed iscritto al n. 294 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Frosinone, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 89/2000 R.G.E., promosso dalla CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l. ha proceduto alla stima dei beni immobili di proprietà :

Sig.ra

Per adempiere al mandato affidatogli, egli si è recato più volte presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Nel contempo ha reperito i dati necessari per effettuare le indagini di mercato, che successivamente sono state esperite telefonicamente, via internet e localmente presso agenzie immobiliari.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti a conclusione ha redatto la presente relazione, che ha diviso nei seguenti paragrafi:

- 1) AUTORIZZAZIONI OTTENUTE DAGLI ENTI PREPOSTI.
- 2) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.
- 3) FATTORI INFLUENTI NELLE STIME DEI FABBRICATI.
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE.
- 5) INDIVIDUAZIONE, PROVENIENZE E DIRITTI REALI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.
- 6) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.
- 7) CONCLUSIONI.

8) DIVISIONI PER LOTTI FUNZIONALI.

ed in un fasciolo separato dalla presente relazione gli Allegati:

All.1 - relazione fotografica;

All.2 - Certificati di Destinazione Urbanistica;

All.3 - Planimetrie, Certificati Catastali ed Elaborati Planimetrici;

All. 4 - Concessioni edilizie e Condoni edilizi;

All. 5 - Progetti degli edifici ad uso industriale e civile abitazione;

All. 6 - Variazione catastale fabbricato contraddistinto con la particella 360 da "in corso di costruzione" ad ultimato;

All. 7 - Riassunto delle visure ipotecarie degli immobili eseguite presso la Conservatoria dei RR.II.;

All. 8 - Rilievo dello stato attuale del fabbricato contraddistinto con la particella 360;

All. 9 - Contratti di locazioni dei locali all'interno del fabbricato contraddistinto con la particella 360 (Palestra e Banca);

All. 10 - Verbali delle operazioni peritali.

Le Copie fotostatiche costituenti gli allegati alla presente relazione rilasciate dai Comuni sono le seguenti:

- FABBRICATO di cui alla particella 360 sub 2/3/4/5/6/7 del Fg. 37 di proprietà della
  - Copie delle prime pagine delle domande di sanatoria datate 18.02.1986 n. 4686 presentate per opere ad uso residenziale, commerciale e direzionale;
  - lettere datate 26.01.99 dell'ufficio condoni del comune di SORA per la richiesta versamenti e integrazione documenti;
  - copia progetto in sanatoria di cui alle domande datate 18.02.1986 n. 4686;
  - domanda di sanatoria n.1 datata 29.07.1994;
  - visura catastale, stralcio del foglio 37 ed elaborato planimetrico;

- FABBRICATO di cui alla particella n° 1558 del Fg. 37 di proprietà della
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 122/124 del 22.06.1992 prot. 13711;
    - copia del progetto in sanatoria di cui alla C.E. in Sanatoria n° 122/124 del 22.06.1992 prot. 13711;
    - copia visura catastale, stralcio del foglio 37 e planimetria catastale fabbricato;
    - copia del certificato di destinazione urbanistica;
    - lettera di comunicazione del Comune di SORA del parere sfavorevole della Regione Lazio;
    - certificato del Sindaco di inesistenza vincoli datato 06.06.2003.
  - FABBRICATO di cui alla particella n° 256 sub 1e 2 del Fg. 55 di proprietà della Sig.ra
    - Licenza edilizia n. 939 del 08.08.1968 prot. 16605;
    - Licenza edilizia in variante n. 264 del 28.04.1970 prot. 6951;
    - Copia progetto di variante;
    - copia visura catastale, stralcio del foglio 55 e planimetria catastale fabbricato;
    - lettera datata 24.02.2005 dell'ufficio condoni del comune di SORA per la richiesta integrazione documenti.
  - FABBRICATO di cui alla particella n° 325 del Fg. 9 di proprietà della
    - Concessione edilizia n. 392 del 23.10.1990;
    - Concessione edilizia in variante n. 392 del 18.11.1991;
    - Copia progetto di variante;
    - Concessione edilizia n. 488 del 22.10.1991 per la costruzione di una cabina elettrica;
    - copia progetto;
    - Autorizzazione di agibilità datata 16.12.1994 pratica edilizia n. 392 del 1990;
    - copia visura catastale, stralcio del foglio 9 e planimetria catastale fabbricato;

- Copia fotostatica dell'atto di acquisto dei terreni con allegato certificato di destinazione urbanistica;
- copia del certificato di destinazione urbanistica.

### **1. AUTORIZZAZIONI OTTENUTE DAGLI ENTI PREPOSTI**

Dopo aver in data 17.10.2006 il sottoscritto inviato rispettivamente R.R. n. 12863139795-5 al Sindaco del Comune di SORA e R.R. n. 12863133796-6 del 17.10.2006 e n. 12863133797-8 del 18.10.2006 al Sindaco di ATINA richieste della documentazione tecnica (progetti o sanatorie) relativa agli immobili nei rispettivi Comuni della

e

17.11.2006 riscontrando che risultano agli atti:

- presso l'ufficio tecnico di SORA:
  - per il fabbricato costruito sulla particella 1558 del foglio 37 in Via Cellaro riportato in Catasto con la categoria D/1 di proprietà della disulta essere stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 122/124 prot. n. 13711 del 22.06.1992 per i lavori eseguiti in difformità alle licenze edilizie n°269/1964 prot. 13500 del 13.10.1964, n° 602 prot. 19297 del 31.07.1968, n° 1309 prot. 21024 del 01.03.1974, n° 302 prot. 18435 del 28.11.1974;
  - per il fabbricato costruito sulla particella 360 del foglio 37 in Via Cellaro, riportato in Catasto con la categoria in corso di costruzione come da misura del 23.10.06, di proprietà della ditta è stata presentata una pratica di condono la n° 00188 del registro generale dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Sora per la domanda di sanatoria presenta in data 18.02.1986 n. 4686 per opere ad uso residenziale, non residenziale (direzionale e commerciale) che allo stato attuale risulta non perfezionata in quanto dalla data del 26.01.99 con prot. 144 sono stati richiesti da parte dell'U.C.E. del Comune di Sora l'integrazione dei documenti mancanti nonché dei versamenti da effettuare e precisamente: l'incompleta corresponsione dell'oblazione per un importo di lire 106.147.000 (€ 54.820,35), al totale pagamento del contributo costo di costruzione per lire 113.486.000 (€ 58.610,63) ed al totale pagamento degli oneri

di urbanizzazione per lire 41.129.000 (€ 21.241,36) a cui non è stato dato seguito da parte della ditta proprietaria. Pertanto, allo stato attuale; l'abuso di cui alla citata richiesta di concessione in sanatoria non è sanato.

Risulta inoltre presentata in data 29.07.2004 ulteriore domanda di condono di numero progressivo 1 per il frazionamento dell'unità immobiliare a piano rialzato in due locali, abuso appartenente alla tipologia 5 con valore fisso dell'oblazione pari a € 1.700,00 interamente corrisposto in data 28.07.2004 con bollettino di c/c 255000 n. VCY 0672 salvo conguaglio da parte del Comune.

- per il fabbricato costruito sulla particella 256 del foglio 55 in Via D. Alighieri riportato in catasto con i sub 1 e 2 e precisamente per il sub 1 categoria C1 cl. 4 e per il sub 2 categoria A2 cl. 2 di proprietà della Signora , costruito in forza della Licenza Edilizia n. 939 del 08.08.1968 prot. 16605, della successiva Licenza Edilizia in variante n. 264 del 28.04.1970 prot. 6951 e per i lavori in difformità delle stesse è stata presentata richiesta di C.E. in Sanatoria con pratica n. 892 del registro generale dell'Ufficio Condono del Comune di Sora allo stato attuale risulta che in data 24.02.2005 prot. 8365 è stata richiesta dallo stesso Ufficio l'integrazione della documentazione a cui non è stato dato seguito da parte della Sig.ra ;

Pertanto, allo stato attuale; l'abuso di cui alla citata richiesta di concessione in sanatoria non è stato perfezionato l'iter burocratico.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica datato 10.11.2006 risulta che gli immobili siti in Sora, distinti in catasto al Fg. 37 mappali 360-1333-1334-1558 sono situati interamente al centro con destinazione del P.R.G. in zona classificata R.R.C. (Ristrutturazione Ridimensionamento e Completamento) e non ricadono in vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26, agli atti risulta un certificato a firma del Sindaco protempore datato 06.06.2003 in cui certifica che i terreni non ricadono in ambito tutelato ai fini storici e/o ambientali, in zona R.R.C. del P.R.G., non sono gravati da vincoli artistici e militari e non risultano in uso alle Amministrazioni a tutela di detti vincoli. Inoltre dall'esame della documentazione in possesso presso l'U.T.C. risulta che sui terreni di proprietà della ditta è stata attivata una richiesta da parte della stessa ditta

in data 07.11.2002 prot. 35370 per l'approvazione di un Programma Integrato per la Riqualificazione Urbanistica del sito Industriale Dimesso in Variante al P.R.G. allo stato attuale però non è stato completato l'iter procedurale e pertanto non è in vigore.

Per quanto attiene al fabbricato distinto in catasto al foglio 55 particella 256 sub 1 e 2 ricade in zona "RRCC - Nuovo centro di città" (Ristrutturazione e Completamento- Nuovo Cento Urbano" di P.R.G.

• Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ATINA risultano agli atti:

- il fabbricato costruito sulla particella 325 del foglio 9 in Via Settignano riportato in Catasto con la categoria D/1 di proprietà della ditta risulta essere costruito in forza della Concessione Edilizia prat. edilizia n. 392 del 23.10.1990 e della successiva C.E. in Variante prat. edilizia n. 392 del 18.11.1991 ottenendo in data 16.12.1994 l'autorizzazione di Agibilità per locale di produzione con annesso magazzino, servizi, uffici e mensa.
- Il fabbricato costruito sulla stessa particella destinato a cabina elettrica è stato costruito in forza della C.E. n. 488 del 22.10.1991.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica datato 17.11.2006 risulta che gli immobili siti in Atina distinti in Catasto al Foglio 9 mappali 332-328-325-12-13 ricadono in zona "Agricola" senza vincoli urbanistici.

## **2. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.**

Lo scopo della stima è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale che hanno attualmente i beni di proprietà degli esecutati.

I beni in esame consistono essenzialmente nelle aree di sedime degli immobili, nei fabbricati su di essi esistenti, negli impianti a servizi degli stessi- che ne integrano le funzionalità in ordine agli impieghi ulteriori per essi prefigurabili.

Sotto il profilo estimativo si constata che, mentre il valore dell'area di sedime è influenzato dalle caratteristiche estrinseche - cioè dalla

sua ubicazione ed accessibilità - il valore dei fabbricati è condizionato soprattutto dalle caratteristiche intrinseche, e quindi, dalle destinazioni che appaiono tutt'ora con essi compatibili. Ne consegue che nel determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili, si procederà in modo diverso a secondo che si tratti di valutare l'area di sedime - in questo caso si utilizzerà un metodo di stima sintetica mediante confronto diretto con i valori di altre aree nella stessa zona e in zone limitrofe - ovvero l'edificio industriale e gli annessi, per i quali, invece si procederà alla determinazione del valore di mercato più probabile per mezzo di stima "stima sintetica", questo valore sarà mediato con i valori di mercato di edifici di eguali caratteristiche, reperiti da indagini locali presso operatori immobiliari.

Analogamente si procederà per gli impianti a servizio degli stabilimenti, secondo l'insegnamento della più autorevole dottrina (cfr. Forte - De Rossi, " Principi di economia ed estimo" Milano 1979, M. Orefice, "Lineamenti di estimo industriale", Bologna 1979).

Per gli immobili destinati a civile abitazione il C.T.U. nella valutazione si limita ad un puro giudizio di stima, fondata sullo stato di conservazione esteriore e sulla collocazione territoriale del bene.

Quindi si è effettuata una analisi di mercato sulla base dei valori medi praticati nella zona, tenendo conto della natura, ubicazione, estensione e grado di appetibilità di ciascun bene e si valutano sulla base del criterio di stima sintetico-comparativa.

### **3. FATTORI INFLUENTI NELLE STIME DEI FABBRICATI**

Le stime dei beni immobiliari sono influenzati da :

#### **Fattori intrinseci:**

l'esposizione, le rifiniture e lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni, l'estetica, la corrispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

#### **Fattori estrinseci:**

salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade, al centro abitato, l'efficienza dei servizi pubblici che servono la contrada (trasporti collettivi, acqua, gas, luce, ecc.).

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI SOGGETTI A ESECUZIONE IMMOBILIARE**

I beni oggetto della esecuzione immobiliare si compongono di:

1. Fabbricato, con struttura in ferro, adibito ad uso industriale attualmente in disuso, con annessa palazzina uffici a duplice elevazione al N.C.E.U foglio 37 terreno esteso con sovrastante fabbricato mappali n° 1558 e 1559 in via Cellaro, snc;
2. fabbricato in cemento armato avente destinazione commerciale e residenziale al N.C.E.U foglio 37 terreno esteso mq 2.220 con sovrastante fabbricato mappale n° 360 sub 2/3/4/5/6/7 in via Cellaro, snc;
3. al N.C.E.U foglio 37 terreno esteso mq 2.220 con sovrastante fabbricato mappale n° 360 sub 2/3/4/5/6/7 in via Cellaro, snc;
4. al N.C.T. foglio 37 terreno esteso mq 435 mappale n° 1333 in via Cellaro, snc;
5. fabbricato in cemento armato avente destinazione residenziale e commerciale al N.C.E.U foglio 55 locale negozio di mq 119 al piano terra mappale n° 256 sub 1 in via Dante Alighieri, snc;;
6. Fabbricato, con struttura prefabbricata in c.a., adibito ad uso industriale, con annessa palazzina uffici a duplice elevazione e fabbricato in muratura ad unica elevazione adibita a centrale elettrica in località Settignano, nel N.C.E.U. al foglio 9 mappale 325 (ex mappali 12 e 13) e nel N.C.T. al foglio 9, mappali 332 e 328.

Gli immobili di cui ai sovrastanti punti 1,2,3 sono ubicati nel Comune di SORA all'interno della perimetrazione urbana in zona pianeggiante con prevalente destinazione residenziale, per quanto riguarda gli immobili di cui al punto 4 ubicati nel comune di ATINA sono ubicati all'esterno della perimetrazione urbana in zona pianeggiante con prevalente destinazione agricola.

Con lettere raccomandate A.R. nn. 12099645558-9, 12099645556-7, 12099645556-6, 12099645557-8 e 11776868340 del 20.11.06 ho comunicato al legale Avv. Aurelio Pietro RANALDI, all'Avv. Marco DE ANGELIS ed alle

società debitrice eseguite  
che avrei dato

inizio alle operazioni peritali il giorno 30.11.2006 alle ore 9.00,  
presso gli immobili siti in Sora e per il giorno 01.12.2006 alle ore  
9.00, presso gli immobili in Atina .

Il sottoscritto C.T.U. recatosi sul posto presso gli immobili nel Comune  
di Sora di proprietà della soc. ha  
proceduto al rilievo fotografico all'esterno ed all'interno dei  
fabbricati ed a misurazioni laddove è stato possibile, sulla scorta delle  
documentazioni ritirate presso il Comune e l'Agenzia del Territorio di  
Frosinone; il sottoscritto riporta quanto segue:

• **Descrizione fabbricato industriale e degli annessi nel Comune di SORA  
particelle 1333-1334-1558-1559 foglio 37**

- terreno di mq 435.00 in Via Cellaro, snc riportato al N.C.T. foglio  
37 mappale n° 1333, allo stato attuale risulta pavimentata in asfalto  
in parte destinata a parcheggio coperto per la presenza di una tettoia  
in ferro ed in parte interessata da una struttura in ferro coperta da  
tendone in PVC estensibile su binari a seconda delle necessità avente  
dimensioni massime ml 10x30 con altezza ml 10, tale struttura è stata  
ubicata anche sulla particella n°1291 di proprietà del Consorzio di  
bonifica Conca di Sora;

- terreno in via Cellaro, snc di mq 280 riportato al N.C.T foglio 37  
mappale 1334 nello stato di fatto è in parte destinato a strada di  
accesso ed in parte a parcheggio con pavimentazione in porfido ed in  
asfalto;

- terreno in via Cellaro, snc con sovrastante fabbricato riportato al  
N.C.E.U foglio 37 mappali n° 1558 e 1559, la particella 1559 allo  
stato attuale è stata accorpata al fabbricato principale costituito  
dalla fabbrica dismessa, contraddistinta con la particella 1558 come  
si evince dalla planimetria scala 1:500 rilasciata in data 19.10.2006  
dall'Agenzia del Territorio di Frosinone;

accertando che i fabbricati p.lle 1558 - 360, confinanti su due lati con  
Via Cellaro e Via Carnello e per i restanti lati con proprietà private  
a due lati e con le particelle 676 e  
1731.

Tutte le aree esterne scoperte sono pavimentate. Nella planimetria catastale è individuata la particella 2191 interposta all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati ma di proprietà del Consorzio di Bonifica della Conca di SORA, i terreni e gli immobili sono recintati e gli ingressi sono protetti da cancelli.

La particella 1559 allo stato attuale è stata accorpata al fabbricato principale costituito dalla fabbrica contraddistinta con la particella 1558 come si evince dalla planimetria scala 1:500 rilasciata in data 19.10.2006 dall'Agenzia del Territorio. Nel procedere al rilievo metrico degli ambienti il sottoscritto ha riscontrato la pressoché totale conformità agli elaborati in possesso tranne piccole variazioni dimensionali ed una apertura su un tramezzo divisorio per la comunicazione tra locali di lavorazione, non riportato sull'elaborato della concessione in sanatoria ma riportato sull'accatastamento, del tutto influente ai fini della valutazione, le cui destinazioni sono: il piano primo ad uffici ed il piano terra ad uffici, mensa, spogliatoi ed a locali per la lavorazione e quelli esterni posti sul confine di proprietà a depositi.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta libero ed in completo stato di abbandono, infatti all'interno sono presenti ancora dei vecchi macchinari alcuni molto grandi ed altri sono stati asportati ed alcune parti degli stessi sono stati abbandonati sul posto. Il fabbricato costruito in tre fasi presenta tre corpi di fabbrica con strutture diverse la zona anteriore destinata a servizi (uffici, spogliatoi, mensa, ecc.) in duplice elevazione con struttura in ferro ed i locali lavorazione ad unica elevazione hanno anch'essi la struttura portante in ferro con coperture, il nucleo originario posto in posizione centrale, immediatamente a ridosso degli uffici, ha copertura a capriate in ferro a falde inclinate del tipo SHED con ampie superfici vetrate a nastro e sovrastante copertura in ETERNIT di circa mq 1280.00 e il terzo ampliamento coincidente con l'ultimo corpo di fabbrica con copertura a botte con capriate in ferro curve, con sovrastante copertura in lamiera ondulate, che in più punti presentano delle discontinuità da cui si hanno delle infiltrazioni di acque meteoriche. La coperta in ETERNIT può essere messa in sicurezza inglobandola in vernici protettive per evitare che le polveri arrechino malattie gravi agli utilizzatori. Le pavimentazioni

sono per il piano terra in cemento liscio e mattonelle di gres rosso 7x15 e per il piano primo in marmo della palazzina uffici. Gli ambienti destinati ad uffici, mensa e spogliatoi sono completamente rifiniti, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni in legno tamburati e in vetro alcuni ambienti sono divisi da pareti-armadi modulari in legno, gli impianti elettrici sottotraccia. Le superfici a piano primo risultano essere di mq 271.32 quelle a piano terra destinate ad uffici, mensa e spogliatoi di mq 217.20 e quelle destinate alle lavorazioni mq 4339.69, quelle dei locali depositi esterni sono mq 414.16.

I corpi di fabbrica all'esterno lungo i confini di proprietà destinati a depositi hanno rispettivamente struttura in muratura quelli ubicati posteriormente ed in c.a. quelli ubicati lateralmente al fabbricato principale hanno altezza diverse con coperture a falda inclinata con sovrastante ondulina in Eternit. Solo due ambienti hanno copertura piana in laterocemento quasi tutti privi di rifiniture in completo stato di abbandono con infissi divelti.

• **Descrizione fabbricato adibito a commerciale e civile abitazione nel Comune di SORA particella 360 sub 2/3/4/5/6/7 foglio 37.**

Esso insiste su un terreno in Via Cellaro, snc di mq 2.200 con sovrastante fabbricato adibito a civile abitazione con a piano seminterrato destinato a deposito. Il piano rialzato è destinato parte a negozio e parte a Banca di Anagni, il piano primo a palestra, il piano secondo ad appartamenti di cui due rifiniti ed uno in corso di costruzione riportato al N.C.E.U foglio 37 mappale n° 360 sub 2/3/4/5/6/7 allo stato attuale dopo l'autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice datata 05.12.2006 si è proceduto alla variazione catastale da "in corso di costruzione" a "immobile accatastato" per gli immobili ultimati.

Il fabbricato contraddistinto con la particella 360 risulta completato sia esternamente che internamente nella sua quasi totalità ad eccezione del piano seminterrato ed un appartamento a piano secondo, i locali sono in parte occupati dalla società intestataria dei beni, ed in parte sono locati, ed un appartamento a piano secondo è destinato ad abitazione principale del figlio dell'Amministratore della società intestataria. Non vi sono vincoli di alcun genere sugli stessi come risulta dal certificato di destinazione urbanistica .

Il piano seminterrato risulta privo di rifiniture, la pavimentazione è in cemento lisciato a macchina, l'impianto elettrico a vista entro tubazioni è presente solo su un lato essendo il locale costituito da tre campate strutturali diviso da due file di pilastri. All'interno dello stesso in aderenza ad una scala esterna da cui si accede al piano primo è stato realizzato un vano montacarichi che collega il piano seminterrato con due piani sovrastanti (rialzato e primo) che non è stato possibile misurare internamente perché chiuso, ma è stato misurato esternamente. Sono state effettuate le misurazioni di parte del locale ove possibile perché all'interno erano accatastati parti di scaffalature che impedivano in parte le misurazioni. L'accesso al locale avviene attraverso una rampa inclinata all'interno del piano rialzato destinato a negozio, che risulta rifinito. Le pareti sono intonacate, il pavimento è in asfalto, le aperture esterne sono protette da infissi in ferro ed alluminio. Il locale originario è stato frazionato in due locali ed in data 29.07.2004 è stata presentata domanda di condono per frazionamento dell'unità immobiliare a piano rialzato ed è stato locato alla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ANAGNI con sede in ANAGNI, P.zza Marconi, 17 P.IVA 00088800602, per una superficie di mq 200.00 circa che coincide con quella anteriore al fabbricato su Via Carnello, come riportato in contratto di locazione stipulato in data 10.06.2004, della durata prevista dalla Legge 392/78 e sue successive modifiche ed integrazioni con decorrenza dalla data di stipula (allegato 9) registrato all'Ufficio delle Entrate di SORA in data 01.07.04 n. 801 serie 3.

Il piano primo avente destinazione ad uffici, esso ha una diversa disposizione interna degli ambienti e quindi difforme rispetto alla domanda di condono citata, nel sopralluogo si è proceduto ad effettuare le misurazione di tutti gli ambienti. Nell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono presentata per tutto il fabbricato in data 18.02.1986 n. 4686 di registro generale n. 188, risulta completamente rifinito ed è attualmente adibito interamente a palestra.

Il piano primo risulta locato per una superficie di mq 150.00 circa come riportato in contratto di locazione stipulato in data 11.04.2005 all' con sede in

alla della durata prevista

dalla Legge 392/78 e sue successive modifiche ed integrazioni con decorrenza dalla data di stipula (allegato 9) registrato all'Ufficio

delle Entrate di SORA in data 04.05.2005 n. 583 serie 3. La restante superficie di mq 880.00 circa, è stata affittata alla  
con sed, come riportato nel

contratto di locazione stipulato in data 01.02.1999 della durata prevista dalla Legge 392/78 e sue successive modifiche ed integrazioni con decorrenza dalla data di stipula (allegato 9) registrato all'Ufficio delle Entrate di SORA in data 19.02.1999 n. 363 serie 0.

Il piano secondo è suddiviso in tre appartamenti con terrazzi di cui due sono rifiniti ed uno è in corso di ultimazione. Uno di quelli rifiniti è attualmente abitato. I due appartamenti hanno gli accessi attraverso vano scala aperti, aventi origine dal ballatoio di piano primo. Il terzo da un vano scala aperto autonomo.

Il sottoscritto ha proseguito le operazioni peritali procedendo al rilevamento metrico degli ambienti del primo appartamento, l'appartamento a cui si accede dalla prima scala sul ballatoio del piano primo, si presenta completamente rifinito, gli infissi esterni in alluminio, quelli interni in legno tamburato, l'impianto elettrico a canalina, i pavimenti di tutti gli ambienti in moquette, l'impianto termico a termoconvettori.

Il secondo appartamento coincidente con quello centrale da cui si accede dalla seconda scala sul ballatoio del piano primo risulta in corso di ultimazione. Sono state realizzate le tramezzature, gli impianti idro-sanitari, i massetti dei pavimenti in legno, sono presenti gli infissi esterni in alluminio.

Il terzo appartamento è stato rilevato il giorno 01.12.2006 dalle ore 10.30 alla presenza del Sig. accertando che ha accesso indipendente dalla scala è completamente rifinito in ogni sua parte ed è abitato dallo stesso, i pavimenti sono in legno ad eccezione dei servizi. Gli infissi esterni in alluminio, gli infissi interni in legno, l'impianto elettrico sottotraccia così come l'impianto termico, il tutto in ottimo stato d'uso e di pregevole fattura.

Il piano rialzato attualmente utilizzato dalla Banca, è completamente rifinito. La divisione degli ambienti è stata realizzata con strutture in cartongesso, gli infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno tamburato, i pavimenti in marmo.

- **Descrizione fabbricato destinato a civile abitazione nel Comune di SORA particella 256 sub 1/2 foglio 55.**

Il fabbricato a tre livelli fuori terra in Via D. Alighieri all'interno del centro abitato della città contraddistinto al Fg. 55 particelle 256/1/2 precisamente per il sub 1 categoria C1 cl. 4 e per il sub 2 categoria A2 cl. 2, di proprietà della Sig.ra allo stato attuale si presenta rifinito in ogni sua parte è composto principalmente da un piano terra adibito a negozio, il piano primo e secondo ad abitazione della proprietaria, un vano seminterrato dietro la scala adibito a deposito ed un vano ammezzato posto sul primo ballatoio della scala sovrastante a quello seminterrato entrambi con altezze ridotte. Dopo aver proceduto al rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno del fabbricato, sulla scorta delle documentazioni in possesso ritirate presso il Comune e l'Agenzia del Territorio di Frosinone si è proceduto ai rilievi planimetrici laddove è stato possibile in considerazione che l'immobile è occupato, dal rilievo effettuato sono emerse delle piccole variazioni dimensionali, dell'ordine di pochi centimetri in alcuni ambienti, il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione. Costruito in forza della Licenza Edilizia n. 939 del 08.08.1968 prot. 16605, della successiva Licenza Edilizia in variante n. 264 del 28.04.1970 prot. 6951 e per i lavori realizzati in difformità delle stesse è stata presentata richiesta di C.E. in Sanatoria con pratica n. 892 del registro generale dell'Ufficio Condono del Comune di Sora. Allo stato attuale risulta che in data 24.02.2005 prot. 8365 è stata richiesta dallo stesso Ufficio l'integrazione della documentazione a cui non è stato dato seguito da parte della Sig.ra , pertanto, la citata richiesta di concessione in sanatoria è incompleta e le piccole variazioni dimensionali riscontrate in alcuni ambienti dell'ordine di pochi centimetri e lo spostamento di una porta a piano primo sono ininfluenti ai fini della valutazione e non necessitano di variazione catastale. Il piano terra del fabbricato destinato a negozio di mq 119.00 riportato al N.C.E.U al foglio 55 mappale n° 256 sub 1 in via Dante Alighieri, snc risulta libero, il piano primo ed il piano secondo di vani 11.5 catastali contraddistinti con il sub 2 risultano essere adibiti a residenza principale dell'esecutata.

- **Descrizione fabbricato industriale e degli annessi nel Comune di ATINA particelle 325 foglio 9.**

Recatosi il sottoscritto C.T.U. in Atina presso gli immobili di proprietà della soc. ha proceduto al rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno dei fabbricati, avendo proceduto alle misurazioni laddove è stato possibile e sulla scorta delle documentazioni in possesso ritirate presso il Comune e l'Agenzia del Territorio di Frosinone; il sottoscritto riporta quanto segue:

constatato che non ci sono vincoli di alcun genere, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 17.11.2006. Che il fabbricato adibito a fabbrica è stato costruito in virtù della C.E. prat. edilizia n. 392 del 23.10.1990 e della successiva C.E. in Variante prat. edilizia n. 392 del 18.11.1991 ottenendo in data 16.12.1994 l'autorizzazione di Agibilità per locale di produzione con annesso magazzino, servizi, uffici e mensa.

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla stessa Soc.

S.r.l. per la produzione di mobili in metallo.

L'accesso al complesso industriale di cui fanno parte altri due capannoni avviene dalla strada principale provinciale, contraddistinto in Catasto al Fg. 9 part.lla 325, il terreno di proprietà contraddistinto con le particelle 328 e 332, con il 325 sono completamente recintati. La particella 332 è in parte adibita a strada di accesso asfaltata. L'area a ridosso del fabbricato è adibita a strade per la movimentazione dei mezzi ed è in parte asfaltata ed in parte brecciata, le restanti aree sono inutilizzate (terreno incolto). Le particelle 12 e 13 sono state accorpate con la 325.

Il corpo di fabbrica a due livelli destinato ad uffici, mensa, servizi e mensa a piano terra e a deposito a piano primo come riportato nell'accatastamento sono difforni da quelli riportati nei progetti allegati alle C.E. rilasciate e comunque dotati di certificato di agibilità datato 16.12.1994. Non risultano però rilasciati condoni o altre varianti che modifichino lo stato progettuale e a conferma di ciò sul certificato di agibilità vengono riportate esclusivamente le concessioni C.E. n°392 del 1990 e n°932/1 del 1991, dalle misurazioni effettuate ove possibile si è riscontrato che è conforme alla planimetria catastale.

Il locale "lavorazioni" costituito da un capannone con struttura prefabbricata in cemento a tre file di pilastri centrali a maglia 10.00 x 18.00 circa con ad unica altezza di ml 7.20 e delle dimensioni circa di

ml 100.00 per 54.00 in ottimo stato di conservazione con copertura piana prefabbricata in C.A.V., gli impianti sono a vista in tubazioni metalliche (aria e termico) ed in pvc (elettrico), la pavimentazione è in cemento lisciato a macchina, le aperture esterne sono protette da infissi metallici.

Il fabbricato adibito a cabina elettrica costruito sulla stessa particella è stato costruito in forza della C.E. n. 488 del 22.10.1991. E' da evidenziare che per detto terreno "sito in località Settignano, della superficie catastale complessiva di circa mq. 29.840, con sovrastante fabbricato industriale, così riportata nel N.C.E.U. attualmente al foglio 9 mappale 325 (costituito dall'ex mappale 325 di mq 21.762 e dagli ex mappali 12 di mq 1.174 e 13 di mq 908) a destinazione D/1 e nel N.C.T. al foglio 9, mappali 332 e 328 rispettivamente ciascuna di mq 2998 per complessivi mq 5.996" da errore del tecnico nella redazione dell'accatastamento del 03.06.2003 la ditta intestataria veniva riportata , costatato

l'errore veniva in data 31.07.2003 presentata osservazione al Catasto di FROSINONE da parte della società intestataria per la correzione dell'errore.

E' da evidenziare inoltre che all'atto di compravendita dei terreni succitati a firma del Notaio Angelina LELLA rep. N. 8985 racc. n. 3451 registrato a CASSINO il 12.10.1990 n. 1929 è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19.09.1990 dal Comune di ATINA per i mappali 11-12-13-14-257 in cui la destinazione urbanistica è zona "I" - Industriale, contrariamente a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17.11.2006 avente la destinazione zona "Agricola".

All'interno dell'area di proprietà risulta esservi un vincolo riportato nell'atto di compravendita relativamente alle porzioni dei mappali 328 per mq 100 circa, 332 per mq 80 circa e 325 per mq 630 circa coincidenti con la strada che divide i vari stabilimenti presenti nell'area per la realizzazione dell'acquedotto del Comune di ATINA per l'esproprio di cui alla deliberazione n. 26 del Consiglio Comunale di ATINA in data 17.03.90 vistata dalla nella seduta del 13.04.1990, decisione n. 16024, ma non riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 17.11.2006.

**5. INDIVIDUAZIONE, PROVENIENZA E DIRITTI REALI GRAVANTI  
SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.**

- Beni in Sora (FR) :

al N.C.E.U foglio 37 terreno esteso mq 2.220 con sovrastante  
fabbricato mappale n° 360 sub 2/3/4/5/6/7 in via Cellaro, snc;

al N.C.T. foglio 37 terreno esteso mq 435 mappale n° 1333 in via  
Cellaro, snc;

al N.C.T foglio 37 terreno esteso mq 280 mappale 1334 in via Cellaro,  
snc;

al N.C.E.U foglio 37 terreno con sovrastante fabbricato mappali n°  
1558 e 1559 in via Cellaro, snc.

Di cui all'atto di pignoramento, per diritti pari a 1/1, pervenuti alla  
debitrice eseguita soc. C. s.n.c. con sede in

- atto di compravendita del 31.01.64 trascritto alla Conservatoria  
RR.II. di S. Maria Capua Vetere il 13.02.1964 al n. part. 5792, con  
rogito notar MONACO di Sora per una quota pari a 1/1 dal Sig.

o Fg. 37 particelle 360, 133, 1334.

Trattasi di fabbricati industriali ed uffici realizzati su terreni  
ricadenti in zona " R.R.C." delle Norme di Attuazione del P.R.G., come  
risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune  
di Sora in data 10.11.2006.

Attraverso l'esame dei repertori, delle trascrizioni e iscrizioni presso  
la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, alla data del 23.10.2006 sono  
risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**reg. part. n. 599 del 05.11.1976** Ipoteca Volontaria a favore del  
Mediocredito del Lazio di L. 140.000.000 a garanzia della somma di L.  
100.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti, 2 in ragione di  
1/1, oltre ai beni su citati anche sulla particella 133.

**reg. part. n. 990 del 06.07.1989** Ipoteca Volontaria a favore del  
Mediocredito del Lazio di L. 340.000.000 a garanzia della somma di L.  
170.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti, 2 in ragione di  
1/1.

**reg. part. n. 991 del 06.07.1989** Privilegio Industriale in pari data all'iscrizione n. 990 del 06.07.1989.

**reg. part. n. 1741 del 01.10.1991** Ipoteca Volontaria a favore del Mediocredito del Lazio di L. 6.172.000.000 a garanzia della somma di L. 3.086.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti,2 in ragione di 1/1.

**reg. part. n. 1742 del 01.10.1991** Privilegio Industriale in pari data all'iscrizione n. 1741 del 01.10.1991.

**reg. part. n. 1121 del 12.04.2002** Ipoteca Legale a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Frosinone con sede in Via Ponte della Fontana, snc di € 932.483,42 a garanzia della somma di € 466.241,71.

**reg. part. n. 888 del 14.02.2004** Ipoteca Legale a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Frosinone con sede in Via Ponte della Fontana, snc di € 182.183,52 a garanzia della somma di € 91.091,76.

**reg. part. n. 3316 del 30.05.2005** Ipoteca in rinnovazione alla formalità di riferimento originaria n. 379 del 03.07.1986 di € 852.153,88 a garanzia della somma di € 490.634,05 a favore della TREVI FINANCE n. 3 con sede in Roma presso lo studio dell'Avv. Eugenio SCHIAVONE Via G.G. Belli, 39.

**reg. part. n. 3317 del 30.05.2005** Privilegio in rinnovazione di € 852.153,88 a garanzia della somma di € 490.634,05, iscritta in data 30.05.2005(formalità di riferimento originaria n. 32 del 03.07.1986) a favore della TREVI FINANCE n. 3 con sede in Roma presso lo studio dell'Avv. Eugenio SCHIAVONE Via G.G. Belli, 39 .

**reg. part. n. 4639 del 07.04.2006** e al n. 7011 del reg. gen. Pignoramento a favore di CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l. sede in Roma C.F. 00919681007.

- Beni in Sora(FR) :

al N.C.E.U foglio 55 locale negozio di mq 119 al piano terra mappale n° 256 sub 1 in via Dante Alighieri, snc;

al N.C.E.U foglio 55 fabbricato elevato su tre piani (terra, primo e secondo) di vani 11.5 catastali mappale n° 256 sub 2 in via Dante Alighieri, snc;

Di cui all'atto di pignoramento, per diritti pari a 1/1, pervenuti alla debitrice eseguita :

- atto di compravendita del 03.08.1968 trascritto alla Conservatoria RR.II. di S. Maria Capua Vetere il 26.08.1968 al n. part. 27711, con rogito notar MONACO di Sora per una quota pari a 1/1 dal Sig. i Fg. 38 particella 362 di mq 270.

Trattasi di fabbricato per civile abitazione e locale commerciale a piano terra ricadente in Zona " RRCC - Nuovo centro città" delle Norme di Attuazione del P.R.G., come risulta dallo stralcio dello strumento urbanistico vigente del Comune di Sora.

Attraverso l'esame dei repertori delle trascrizioni e iscrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, alla data del 23.10.2006 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**reg. part. n. 600 del 05.11.1976** Ipoteca Volontaria a favore del Mediocredito del Lazio di L. 140.000.000 a garanzia della somma di L. 100.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti,2 in ragione di 1/1, oltre ai beni su citati anche sulla particella 133.

**reg. part. n. 990 del 06.07.1989** Ipoteca Volontaria a favore del Mediocredito del Lazio di L. 340.000.000 a garanzia della somma di L. 170.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti,2 in ragione di 1/1.

**reg. part. n. 1741 del 01.10.1991** Ipoteca Volontaria a favore del Mediocredito del Lazio di L. 6.172.000.000 a garanzia della somma di L. 3.086.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti,2 in ragione di 1/1.

**reg. part. n. 1742 del 01.10.1991** Privilegio Industriale in pari data all'iscrizione n. 1741 del 01.10.1991.

**reg. part. n. 3316 del 30.05.2005** Ipoteca in rinnovazione alla formalità di riferimento originaria n. 379 del 03.07.1986 di € 852.153,88 a garanzia della somma di € 490.634,05 a favore della TREVI FINANCE n. 3 con sede in Roma presso lo studio dell'Avv. Eugenio SCHIAVONE Via G.G. Belli, 39.

**reg. part. n. 4639 del 07.04.2006** e al n. 7011 del reg. gen. Pignoramento a favore di CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l. sede in Roma C.F. 00919681007.

- Beni in Atina (FR):

terreno sito in località Settignano, della superficie catastale di circa mq. 29.840, con sovrastante fabbricato industriale, riportati

nel N.C.E.U. al foglio 9 mappale 325 (ex mappali 12 e 13) e nel N.C.T. al foglio 9, mappali 332 e 328.

Di cui all'atto di pignoramento, per diritti pari a 1/1, pervenuti alla debitrice esecutata

i

- atto di compravendita del 25.09.1990 trascritto alla Conservatoria RR.II. di Frosinone il 16.10.1990 al n. 11714 del reg.part. , con rogito notar A. LELLA di Alvito (FR) la istava la piena proprietà dai Sigg.

erreno sito in Atina al foglio 9 particella 328.

Con lo stesso atto il Sig. ha venduto alla

diritti pari 1/1 del terreno sito in Atina al foglio 9 particella 332.

Con lo stesso atto la l acquista da la

nuda proprietà e da l'usufrutto complessivamente per

diritti pari a 1/1 dei terreni in Atina al foglio 9 particelle 12,13 e 325.

Ai venditori i beni sono così pervenuti:

- la particella 328 del foglio 9 del Comune di Atina ai Sigg. , in virtù di den. n.

39 Vol. 12795 a cui era pervenuta anteriormente al 01.01.1985;

- la particella 332 del foglio 9 del Comune di Atina al Sig. del rep. 10736 trascritto

- le particelle 12,13 e 325 del foglio 9 del Comune di Atina alle Sig.re on atto Notaio LABATE del 28.03.1985 rep. 24188.

Trattasi di fabbricato ricadente in " Zona Agricola " delle Norme di Attuazione del Piano di Ricostruzione unico strumento urbanistico in dotazione del Comune, da ritenere non più operante come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Atina in data 17.11.2006.

Attraverso l'esame dei repertori delle trascrizioni e iscrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, alla data del 23.10.2006 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**4639 del 07.04.2006** e al n. 7011 del reg. gen. Pignoramento a favore di CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l. sede in Roma C.F. 00919681007.

**1741 del 01.10.1991** Ipoteca Volontaria a favore del Mediocredito del Lazio di L. 6.172.000.000 a garanzia della somma di L. 3.086.000.000 con sede in Roma al P.le delle Belle Arti,2 in ragione di 1/1.

**1742 del 01.10.1991** Privilegio Industriale in pari data all'iscrizione n. 1741 del 01.10.1991.

**2340 del 26.07.2002** Ipoteca Legale a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Frosinone per € 1.092.475,24 capitale € 546.237,62 contro grava sui beni in Atina al foglio 9 particelle 328,332,12,13,325,15,341.

**Ann.to n. 71 del 22.01.2003 Riduzione somma.**

**2365 del 05.04.2004** Ipoteca Legale a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione di Frosinone per € 494.721,38 capitale € 247.356,19 contro a sui beni in Atina al foglio 9 particelle 328,332,12,13,325, ed altri.



## **6. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Si stima, quindi, sulla base di quanto riportato al punto 3 della presente relazione e nel determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili, si procederà in modo diverso a secondo che si tratti di valutare le aree di sedime, gli edifici industriali e gli annessi, gli immobili destinati a civile abitazione e precisamente:

- **Valutazione delle aree di sedime degli stabilimenti industriali.**

Il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo che può considerarsi infinita, o almeno del tutto indipendente dalla via utile del complesso produttivo che vi insiste e dalle sue caratteristiche.

Il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa discendono (economie esterne); in particolare per un'area di fatto a destinazione industriale risultano di notevole importanza le sue caratteristiche di accessibilità alle fonti di approvvigionamento, alla mano d'opera ed in generale alle principali arterie di collegamento: ed è, pertanto, a questi dati che si è fatto soprattutto riferimento nel redigere la stima del complesso produttivo di ATINA.

Mentre l'area di sedime del complesso produttivo di SORA in disuso che trovasi all'interno del perimetro urbano pianificato dal P.R.G. in zona classificata RRC (Ristrutturazione Ridimensionamento e Completamento) comprensorio 7 che rientra nella zona B di completamento a carattere residenziale (L. 6/8/1967 n. 765) in cui è assicurata la presenza di servizi pubblici e di verde in conformità ai minimi inderogabili del D.M. 2/4/1968 è stata valutata come terreno edificabile. In definitiva l'area di sedime del complesso industriale di ATINA, ubicata a ridosso di un tessuto stradale, che con facilità conduce a CASSINO, SORA e quindi FROSINONE, ROMA E NAPOLI ed alle stazioni ferroviarie di CASSINO e FROSINONE, quindi adatta a localizzazioni industriali.

Da un'indagine di mercato appositamente esperita il valore unitario prudenziale per tale area risulta essere di euro 6,00 per mq (sei/00 per metro quadro) perché da certificato di destinazione urbanistica risulta terreno agricolo con un valore complessivo di:

$23.844 \text{ mq} \times 6,00 \text{ euro/mq} = 143.064,00 \text{ euro}$

Per l'area di sedime del complesso industriale dimesso di SORA si è tenuto conto oltre della posizione all'interno del centro urbano, del tessuto stradale, dei servizi, della possibilità di una nuova edificazione a carattere residenziale che andrebbe ad uniformarsi al contesto urbano circostante.

Da un'indagine di mercato appositamente esperita il valore unitario prudenziale per tale area risulta essere di euro 50,00 per mq (cinquanta/00 per metro quadro) con un valore complessivo di:

$7175.00 \text{ mq} \times 50,00 \text{ euro/mq} = 358.750,00 \text{ euro}$

• **Valutazione dei fabbricati industriali e degli annessi.**

Si è già accennato alla necessità, per i fabbricati industriali, di scegliere - ai fini di una stima il più aderente possibile ai valori

reali- il criterio di "stima sintetica" per comparazione. Va rilevato, infatti, che se i fabbricati industriali sono in genere realizzati in funzione delle specifiche esigenze di una particolare industria, spesso - come nella fattispecie in esame- le loro strutture risultano adattabili, sia pur con le opportune trasformazioni, ad altri cicli produttivi. La riduzione del valore degli edifici industriali nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale nonché dell'obsolescenza del singolo manufatto sia riguardo a se stante che come elemento dell'intero complesso produttivo.

Bisognerà, quindi, una volta ottenuto il valore di costo dell'attualità, moltiplicare tale valore per i coefficienti riduttivi che tengono conto sia del deprezzamento per vetustà che del deprezzamento tecnologico.

Il deprezzamento per vetustà è, infatti, collegato alla durata della vita utile di un edificio industriale che - per la maggiore usura per cui è sottoposto e per la necessità di continue opere di adeguamento e trasformazione - è più breve di quella di edifici a destinazione residenziale o commerciale.

Il deprezzamento per obsolescenza, invece, è collegato non soltanto al numero di anni di vita utili ma anche - e soprattutto- al superamento tecnologico dell'edificio.

Nel valore dei fabbricati è stato compreso anche il valore della parte impiantistica a servizio degli stessi.

Infatti non avrebbe senso immaginare la vendita separata degli impianti i quali essendo realizzati su misura dello stabilimento ed usurabili, richiederebbero costi di smontaggio trasporto ad altra sede ed eventuale rimontaggio, che supererebbero di gran lunga il valore economico intrinseco ricavabile dalla vendita degli stessi.

La parte impiantistica in senso stretto incide per un 9% del costo della struttura edile; tale valore deve essere deprezzato per la sopravvenuta vetustà ed usura per utilizzo, così come deve essere deprezzato per lo stabilimento di Sora la messa in sicurezza del materiale nocivo ETRNIT con cui è stata realizzata parte della copertura e la rimozione di macchinari in disuso.

I complessi industriali (All. 1 Relazione fotografica) sono composti dei seguenti spazi suddivisi e valutati per utilizzo funzionale ( All. 3 elaborati planimetrici):

- TERRENO E STRUTTURE EDILI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI SORA.
  - 1) Terreno a servizio dello stabilimento mq. 7175.00 che moltiplicato per il valore in €/mq 50,00 si ha un valore complessivo di € 358.750,00;
  - 2) Stabilimento per produzione e depositi esterni a piano terra di mq 4197.01 complessivi che moltiplicati per il valore in €/mq 250,00 si ha un valore complessivo di € 1.049.252,50;
  - 3) depositi esterni a piano terra di mq 465.36 complessivi che moltiplicati per il valore in €/mq 150,00 si ha un valore complessivo di € 63.804,00;
  - 4) Palazzina uffici, ricezione ed amministrativi a piano terra e primo per complessivi mq 476.52 che moltiplicati per il valore in €/mq 450,00 si ha un valore complessivo di € 214.434,00;

Nella presente valutazione vanno detratte le spese minime per l'eventuale messa in sicurezza della copertura in ETERNIT per incapsulamento con resine acriliche per la sola parte con copertura SHED di mq 1280.00 che moltiplicato per una spesa di €/mq 25,00 si avrà un costo complessivo di € 32.000,00.

Inoltre nella presente valutazione vanno detratte le spese per l'eventuale rimozione del macchinario in disuso presente all'interno del locale lavorazione e del silos esterno si avrà un costo complessivo di € 10.000,00.

**Totale Valore Commerciale € 1.644.240,50.**

- TERRENO E STRUTTURE EDILI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI ATINA.
  - 1) Terreno a servizio dello stabilimento Fg. 9 part. 325 di mq. 23844.00 che moltiplicato per il valore in €/mq 6,00 si ha un valore complessivo di € 143.064,00;
  - 2) Terreno a servizio dello stabilimento Fg. 9 part. 328 di mq. 2998.00 che moltiplicato per il valore in €/mq 6,00 si ha un valore complessivo di € 17.988,00;
  - 3) Terreno a servizio dello stabilimento Fg. 9 part. 332 di mq. 2998.00 che moltiplicato per il valore in €/mq 6,00 si ha un valore complessivo di € 17.988,00;
  - 4) Stabilimento per produzione e depositi a piano terra di mq 5400.00 complessivi che moltiplicati per il valore in €/mq 500,00 si ha un valore complessivo di € 2.700.000,00;

- 5) Uffici, ricezione ed amministrativi a piano terra per complessivi mq 125.03 che moltiplicati per il valore in €/mq 700,00 si ha un valore complessivo di € 87.521,00;
- 6) depositi a piano primo per complessivi mq 286.12 che moltiplicati per il valore in €/mq 350,00 si ha un valore complessivo di € 100.142,00;
- 7) fabbricato destinato a cabina elettrica a piano terra di mq 41.37 che moltiplicati per il valore in €/mq 450,00 si ha un valore complessivo di € 18.616,50;
- 8) magazzino, loc. caldaia a piano terra e deposito a primo di mq 149.74 complessivi che moltiplicati per il valore in €/mq 500,00 si ha un valore complessivo di € 74.870,00;
- 9) mensa e spogliatoi a piano terra di mq 328.10 complessivi che moltiplicati per il valore in €/mq 500,00 si ha un valore complessivo di € 164.050,00;
- 10) area coperta a piano terra di mq 250.27 complessivi che moltiplicati per il valore in €/mq 200,00 si ha un valore complessivo di € 50.054,00;

**Totale Valore Commerciale € 3.374.293,50**

- FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN SORA ALLA VIA CELLARO.

Si fa presente che si sono attribuiti ad ogni immobile i diritti di proprietà sulla corte e vani scala e sulle particelle 1333 e 1334 adibite a strada e parcheggi per complessivi mq (2220+435+280)= mq 2935.00, pari a 1/7 dell'intero valore corrispondente, essendo spazi comuni a tutti gli appartamenti, locali commerciali e deposito, difficilmente alienabili separatamente.

Nella presente valutazione vanno detratte le spese per il completamento della domanda n°188 del 18.02.1986 pari a € 134.672,34 che i proprietari dovranno sostenere per il rilascio della Concessione in Sanatoria secondo una quota ad esso spettante, che il sottoscritto ritiene ragionevole determinarla ripartendo il 50% in base al numero delle unità immobiliari per ed il restante 50% in base alla superficie a civile abitazione di ogni singola unità immobiliare, considerando i balconi e terrazzi al 30% della superficie, la superficie del piano seminterrato viene considerata al 60% per rapportarla a superficie per civile abitazione ed escludendo le parti comuni (scale e ballatoio).

- 1) Locale a piano primo sottostrada Fg.37 part.lla 360 sub 14 in corso di costruzione di mq 894.86 che moltiplicato per il valore in €/mq 300,00 si ha l'importo di € 268.458,00 a cui si aggiunge la quota corte mq 2935.00x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 21.820,58 che corrisponde il valore complessivo di € 267.601.42;
- 2) Locale a piano terra Fg.37 part.lla 360 sub 11 di mq 663.62 che moltiplicato per il valore in €/mq 1200,00 si ha l'importo di € 796.344,00 a cui si aggiunge la quota corte mq 2935.00 x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 24.699,74 si ha un valore complessivo di € 792.608,26;
- 3) Locale a piano terra Fg.37 part.lla 360 sub 12 di mq 198.89 che moltiplicato per il valore in €/mq 1400,00 si ha l'importo di € 265.846,00 a cui si aggiunge la mq quota corte mq 2935.00 x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 14.139,09 si ha un valore complessivo di € 272.670,91;
- 4) Locale a piano primo Fg.37 part.lla 360 sub 13 di mq 845.87 che moltiplicato per il valore in €/mq 1200,00 si ha l'importo di € 1.015.044,00 a cui si aggiunge la quota mq corte mq 2935.00 x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 28.841,27 si ha un valore complessivo di € 1.007.166,70;
- 5) Appartamento a piano secondo Fg.37 part.lla 360 sub 16 ex sub 6 di mq 212.93 che moltiplicato per il valore in €/mq 1200,00 si ha l'importo di € 255.516,00 a cui si aggiunge la quota corte mq 2935.00 x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 e la superficie dei terrazzi pari a mq 84.55 che moltiplicata per il valore in €/mq 100,00 si ha € 8.455,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 15.034,42 a cui corrisponde il valore complessivo di € 269.900,58;
- 6) Appartamento a piano secondo Fg.37 part.lla 360 sub 5 in corso di costruzione di mq 211.83 che moltiplicato per il valore in €/mq 1000,00 si ha l'importo di € 211.830,00 a cui si aggiunge la quota corte mq

2935.00 x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 e la superficie dei terrazzi pari a mq 80.58 che moltiplicata per il valore in €/mq 100,00 si ha € 8.058,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 14.982,38 a cui corrisponde il valore complessivo di € 225.869,62;

7) Appartamento a piano secondo Fg.37 part.lla 360 sub 15 ex sub 4 di mq 211.83 che moltiplicato per il valore in €/mq 1.400,00 si ha l'importo di € 296.652,00 a cui si aggiunge la quota corte mq 2935.00 x1/7= mq 419.28 che moltiplicata per il valore in €/mq 50,00 si ha € 20.964,00 e la superficie dei terrazzi pari a mq 105.89 che moltiplicata per il valore in €/mq 100,00 si ha € 10.589,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 15.154,86 a cui corrisponde il valore complessivo di € 313.050,14;

8) tendone esterno con struttura metallica su binari estensibile in buona condizione della struttura ed in discrete condizioni di tenuta all'acqua del tendone del valore complessivo comprensivo dello smontaggio di € 8.000,00.

**Totale Valore Commerciale € 3.156.867,60.**

• FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE IN SORA ALLA VIA DANTE ALIGHIERI. Nella presente valutazione vanno detratte le spese per il completamento della domanda n°892 che allo stato attuale in considerazione della mancanza degli elementi necessari (non è stata prodotta documentazione richiesta dal Comune) alla determinazione degli importi dovuti si può stimare forfetariamente in € 15.000,00 circa.

1) Locale a piano terra Fg.55 part.lla 256 sub 1 di mq 120.95 che moltiplicato per il valore in €/mq 1400,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 7.500,00 si ha un valore complessivo di € 155.830,00;

2) Appartamento a piano primo e secondo Fg.55 part.lla 256 sub 2 di mq 198.00 che moltiplicato per il valore in €/mq 2000,00 a cui va detratta la quota per il completamento della sanatoria pari a € 7.500,00 si ha un valore complessivo di € 388.500,00;

3) cantine a piano terra e ammezzato e Fg.55 part.lla 256 sub 2 di mq 26.93 che moltiplicato per il valore in €/mq 600,00 si ha un valore complessivo di € 16.158,00;

4) terrazzi e balconi a servizio della part.lla 256 sub 2 pari a mq 68.43 che moltiplicato per il valore in €/mq 100,00 si ha un valore complessivo di € 6.843,00.

**Totale Valore Commerciale € 567.331,00.**

## **7. CONCLUSIONI**

Il valore dei beni degli esecutati è riassunto come segue:

- 1) Complesso industriale sito in SORA  
in N.C.E.U. al foglio 37 particella 1558 ..... **€ 1.644.240,50;**
- 2) Complesso industriale sito in ATINA  
in N.C.E.U. al foglio 9 particelle 325-328-332 ..... **€ 3.374.293,50;**
- 3) Locale a piano primo sottostrada del  
fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. al  
Fg.37 part.lla 360 sub 14 in corso di  
costruzione, con quota corte e detrazione  
della quota per il completamento della  
sanatoria ..... **€ 267.601,42;**
- 4) Locale a piano terra del fabbricato  
sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360  
sub 11, con quota corte e detrazione della  
quota per il completamento della sanatoria ..... **€ 792.608,26;**
- 5) Locale a piano terra del fabbricato  
sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360  
sub 12, con quota corte e detrazione della  
quota per il completamento della sanatoria ..... **€ 272.670,91;**
- 6) Locale a piano primo del fabbricato  
sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360  
sub 13, con quota corte e detrazione della  
quota per il completamento della sanatoria ..... **€ 1.007.166,70;**
- 7) Appartamento a piano secondo del fabbricato  
sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360  
sub 16, con quota corte, terrazzi e detrazione  
della quota per il completamento della sanatoria ..... **€ 269.900,58;**
- 8) Appartamento a piano secondo del fabbricato  
sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360

sub 5, in corso di costruzione con quota corte,  
terrazzi e detrazione della quota per il  
completamento della sanatoria ..... € 225.869,62;

9) Appartamento a piano secondo del fabbricato  
sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360  
sub 15, con quota corte, terrazzi e detrazione  
della quota per il completamento della sanatoria ..... € 313.050,14;

10) tendone esterno con struttura metallica  
rimovibile ..... € 8.000,00;

11) Locale commerciale a piano terra del  
Fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.55  
part.lla 256 sub 1, detratta la quota  
per il completamento della sanatoria ..... € 155.830,00;

12) Appartamento a piano primo e secondo  
del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.55  
part.lla 256 sub 2 con terrazzi, balconi e  
detrazione della quota per completamento  
della sanatoria ..... € 411.501,00;

**Valore complessivo dei beni immobili è di euro 8.742.732,63  
(diconsi euro ottomilionesettecentoquarantaduesettecentotrenta-  
due/63).**

#### **8. DIVISIONI PER LOTTI FUNZIONALI**

Gli immobili per la loro peculiarità possono essere divisi in quote  
distinte in quanto catastalmente ogni immobile è ben individuato e  
suscettibile di autonomo e libero godimento, ad eccezione del complesso  
aziendale di ATINA che assume il massimo valore di mercato solo  
mantenendo integra la propria configurazione attuale poiché la sua  
dimensione fisica è frutto di oculate scelte funzionali ed industriali,  
il C.T.U. propone all'Ill.mo Sig. G.E. una suddivisione per Comune di  
appartenenza dei lotti per una più facile commerciabilità degli stessi  
così come di seguito specificato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI SORA (FR)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<p><b>1) PRIMO LOTTO:</b> Complesso industriale sito in SORA in N.C.E.U. al foglio 37 particella 1558</p>	<p>€ 1.644.240,50</p>
<p><b>2) SECONDO LOTTO:</b> Locale a piano primo sottostrada del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. al Fg.37 part.11a 360 sub 14 in corso di costruzione, con quota corte e detrazione della quota per il completamento della sanatoria</p>	<p>€ 267.601,42</p>
<p><b>3) TERZO LOTTO:</b> Locale a piano terra del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.11a 360 sub 11, con quota corte e detrazione della quota per il completamento della sanatoria</p>	<p>€ 792.608,26</p>
<p><b>4) QUARTO LOTTO:</b> Locale a piano terra del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.11a 360 sub 12, con quota corte e detrazione della quota per il completamento della sanatoria</p>	<p>€ 272.670,91</p>
<p><b>5) QUINTO LOTTO:</b> Locale a piano primo del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.11a 360 sub 13, con quota corte e detrazione della quota per il completamento della sanatoria</p>	<p>€ 1.007.166,70</p>

<b>6) SESTO LOTTO:</b> Appartamento a piano secondo del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360 sub 16, con quota corte, terrazzi e detrazione della quota per il completamento della sanatoria	 <b>€ 269.900,58</b>
<b>7) SETTIMO LOTTO:</b> Appartamento a piano secondo del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360 sub 5, in corso di costruzione con quota corte, terrazzi e detrazione della quota per il completamento della sanatoria	 <b>€ 225.869,62</b>
<b>8) OTTAVO LOTTO:</b> Appartamento a piano secondo del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.37 part.lla 360 sub 15, con quota corte, terrazzi e detrazione della quota per il completamento della sanatoria	 <b>€ 313.050,14</b>
<b>9) NONO LOTTO:</b> tendone esterno con struttura metallica rimovibile	 <b>€ 8.000,00</b>
<b>10) DECIMO LOTTO:</b> Locale commerciale a piano terra del Fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.55 part.lla 256 sub 1, con detraz. della quota per il completamento della sanatoria	 <b>€ 155.830,00</b>
<b>11) UNDICESIMO LOTTO:</b> Appartamento a piano primo e secondo del fabbricato sito in SORA in N.C.E.U. Fg.55 part.lla 256 sub 2 con terrazzi, balconi e detrazione della quota per il completamento della sanatoria	 <b>€ 411.501,00</b>

**COMUNE DI ATINA (FR)**

**1) LOTTO UNICO:**

Complesso industriale sito in ATINA  
in N.C.E.U. al foglio 9 particelle 325,328,332

€ 3.374.293,50

Per la formazione dei lotti, così come articolati, non si ha bisogno di frazionamento.

Avendo esaurito in ogni sua parte il mandato affidatomi, nel ringraziarla per la fiducia accordata, rassegno la presente relazione con tutti gli allegati richiamati.

In fede.

Pontecorvo,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. DARIO BASTONI