
TRIBUNALE DI CASSINO

Perizia dell'Esperto Ing. De Falco Eugenio, nel fallimento 19/2020 contro

SALTARELLI COTTO D'ARTE SRL

*Giudice Delegato: Dott.ssa Ciuffi Maria Rosaria
Curatore fallimentare : Avv. De Gasperis Fabrizio*

INCARICO

Il sottoscritto Ing. De Falco Eugenio, con studio in Via Gari, 19 - 03043 - Cassino (FR), email defalco.eugenio@libero.it, PEC eugenio.defalco@ingpec.eu, Tel. 328 68 54 997, veniva nominato dal curatore fallimentare, Avvocato De Gasperis Fabrizio, come ausiliario delle procedura e successivamente accettava l'incarico con il seguente quesito: *"...individuazione della consistenza e del valore dei beni immobili di proprietà della ditta fallita e a quant'altro necessario per poter porre in vendita i detti beni immobili"*

PREMESSA

I beni oggetto della stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- Terreni ubicati nel comune di Minturno (LT) -via Ernandes o stradina locale diramazione di via Ernandes o Hernandez- in Catasto Fg 17 mappali 302 e 188

DESCRIZIONE

I terreni si trovano in via Ernandes del Comune di Minturno, in prossimità della SR 630, strada che collega il Comune di Cassino con Formia. Geomorfologicamente la zona, cui appartiene il lotto di terreno è una depressione locale di piccola estensione, ove sono manifesti la formazione di stagni.

Terreno urbanisticamente classificato F/3, zona di verde filtro, come meglio descritto nell'allegato certificato di destinazione urbanistica. Entrambe le particelle confinano con una stradina locale che è anche il confine fra il Comune di Minturno (dove si trovano i terreni) e Spigno Saturnia; in verità il lotto, costituito dalle due particelle, è anche in prossimità con il Comune di Formia (vedi allegato 1).

Nell'area che si trova fra la stradina citata e la SR 630 vi sono attività commerciali, ma detta area non può essere collegata direttamente con i terreni oggetto della stima, a causa di un immediato dislivello; infatti, a ridosso della stradina sopra citata, che è confine, vi è un forte dislivello (Vedi foto)

Le caratteristiche del terreno si colgono bene osservando le foto e l'allegato 2, ed in particolare, si osserva come come trattasi di una "zona umida" con vegetazione tipica dei terreni acquitrinosi.

Collegamenti: tramite il primo tratto di strada disagiata, ci si collega con una strada normale e poi con la SR630. Naturalmente la SR630 rappresenta anche il collegamento con l'autostrada A1 Roma-Napoli.

Il terreno in catasto ha un'estensione complessiva di 10.552 mq ed è identificata al Fg 17 mappali 302 e 188, rispettivamente di 5417mq e 5135mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) – via Ernandes Fg 17 mapp. 188 di are 54 e c.a.17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) – via Ernandes Fg 17 mapp. 302 di are 51 e c.a. 35

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella documentazione fornitami vi sono le visure ipocatastali e la nota di trascrizione della sentenza di fallimento

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento, in base alle risultanze delle ispezioni ipotecarie fornitemi, risultava essere della ditta: SATURNIA COTTO D'ARTE SRL, con sede in Spigno Saturnia, ed ora del fallimento (nota di trascrizione R.g. 3871 R. p. 2870 Presentaz 19/02/2021

Nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento è riportato:

SINO AL 29.12.2003 IL SOGGETTO CONTRO ERA DENOMINATO **SATURNIA COTTO D 'ARTE S.R.L.** E AVEVA SEDE IN SPIGNO SATURNIA, VIA AUSONIA KM.28.300. CON PROTOCOLLO N.23807 /2003 DEL 23.12.2003 E' STATO ACQUISITO DALLA CC IAA DI LATINA L'ATTO A ROGITO NOTAIO RANUCCI DEL 16.12.2003, REP.85751, CONTENENTE MODIFICHE ALL'ATTO COSTITUTIVO, VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE A TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE PRESSO L'ATTUALE SEDE IN VIA GRADA 31. PER CUI LA SOC PRECEDENTEMENTE DENOMINATA SATURNIA COTTO D'ARTE S.R.L . **HA ASSUNTO L'ATTUALE DENOMINAZIONE SALTARELLI COTTO D'ARTE S.R.L.**

CONFINI

Confini del lotto costituito dalle due particelle: stradina locale, mappale 2, mappale 912, mappale 911, mappale 1, del Foglio 17 del Comune di Minturno.

CONSISTENZA

In catasto il lotto in questione è censito al foglio 17 del Comune di Minturno mappali:

188 seminativo arborato di 5417mq R.D. 32,41€, R.A 43,68€

302 seminativo arborato di 5135mq R.D. 30,60€, R.A. 41,25€

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dei terreni è: incolto(Vedi foto)-Presenta vegetazione spontanea-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per atto del :

27 05 1991 Dott Gino Bartolomeo notaio in Formia del terreno in Minturno Fg 17 Mapp 302

28 11 1991 Dott Gino Bartolomeo notaio in Formia del terreno in Minturno Fg 17 Mapp 188

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dalle due particelle di terreno fra loro confinanti:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - via Hernandez Fg 17 mapp. 188 di are 54 e c.a.17
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - via Hernandez Fg 17 mapp. 302 di are 51 e c.a. 35

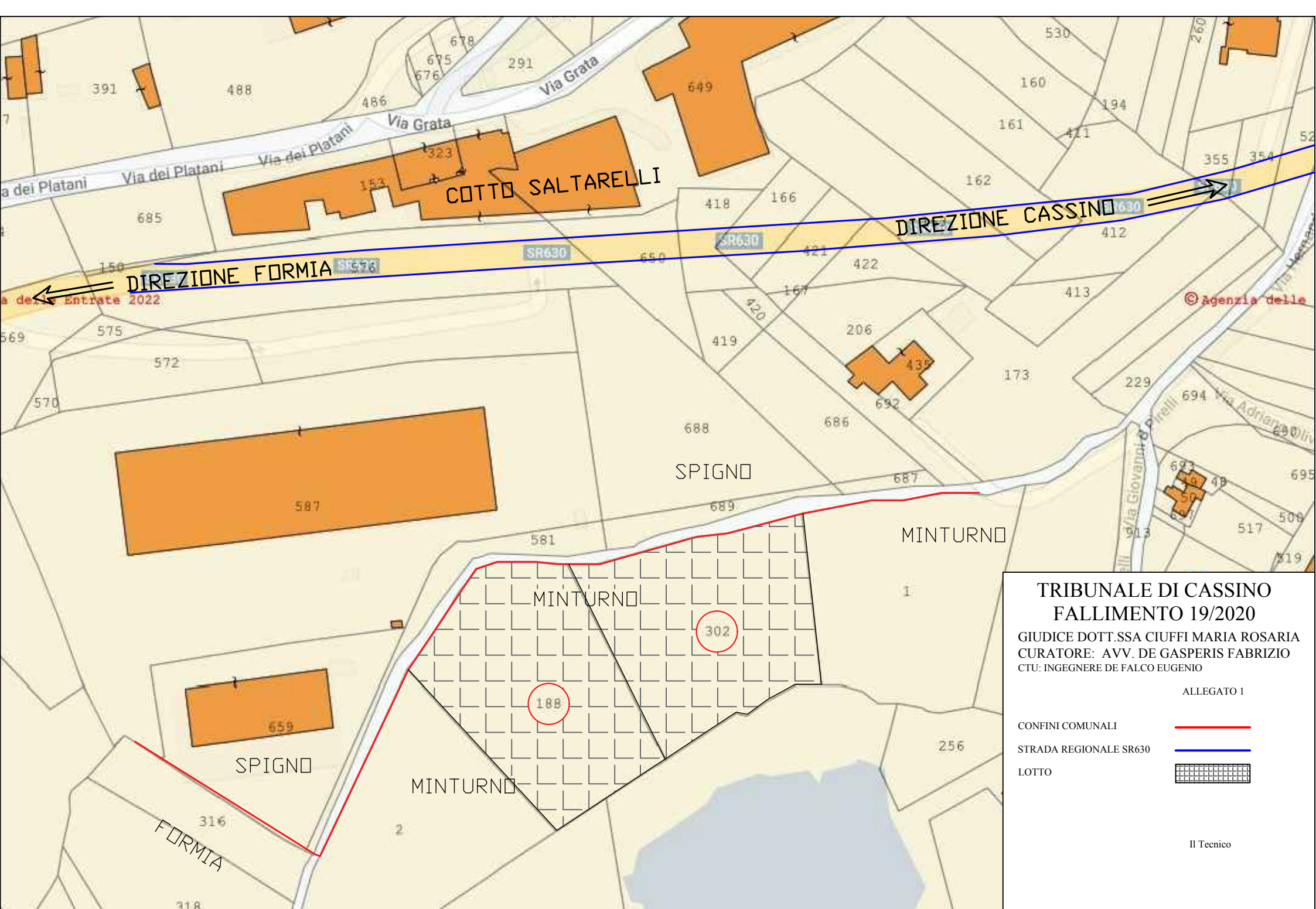
Il terreno si trova su un luogo a confine fra il Comune di Minturno (dove si trovano i terreni), di Spigno Saturnia e del Comune di Formia (vedi allegato 1), a ridosso di una zona commercialmente valida. Nel contempo si evidenzia come la conformazione dei luoghi rappresenti un ostacolo allo spostamento fra la zona commerciale di Spigno e i terreni in questione, a causa della differenza improvvisa di quota; infatti, il collegamento fra le due parti avviene tramite una stradina che aggira il dislivello. Il collegamento fra il Comune di Minturno e quello di Formia, in quei luoghi, non presenta difficoltà orografiche. Tanto a significare come nella valutazione si debba tener conto di quest'aspetto importante ai fini del possibile uso del lotto di terreno.

Ai fini della stima, tenuto conto di quanto nel C.D.U. , di quanto rilevato nei luoghi, delle possibilità d'impiego del lotto, ed in particolare dei collegamenti, si ritiene che il terreno, possa spuntare in una contrattazione in libero mercato una somma complessiva di 50 000,00€

| Identificativo corpo | Superficie catastale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita |
|--|----------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| Lotto N° 1 -Fg 17 mappali 302 e 188 Comune di Minturno | 10552 mq | 4,73844€ | 50 000,00€ | 100,00% |
| | | | | |

Cassino, li 03/03/2022

Il C T U



**TRIBUNALE DI CASSINO
FALLIMENTO 19/2020**

GIUDICE DOTT.SSA CIUFFI MARIA ROSARIA
 CURATORE: AVV. DE GASPERIS FABRIZIO
 CTU: INGEGNERE DE FALCO EUGENIO

- ALLEGATO I
- CONFINI COMUNALI —
- STRADA REGIONALE SR630 —
- LOTTO

Il Tecnico

ALLEGATO 2



SR530

SR530

S. Raimondo

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

188

302

147

486

161

344

685

153

323

418

166

162

158

576

650

421

163

569

575

572

419

435

413

570

688

686

173

302

587

682

687

1

1

5

305

302

256

310

188

9

578

318

911

Ⓜ Agenzia delle Entrate 2021

680

319

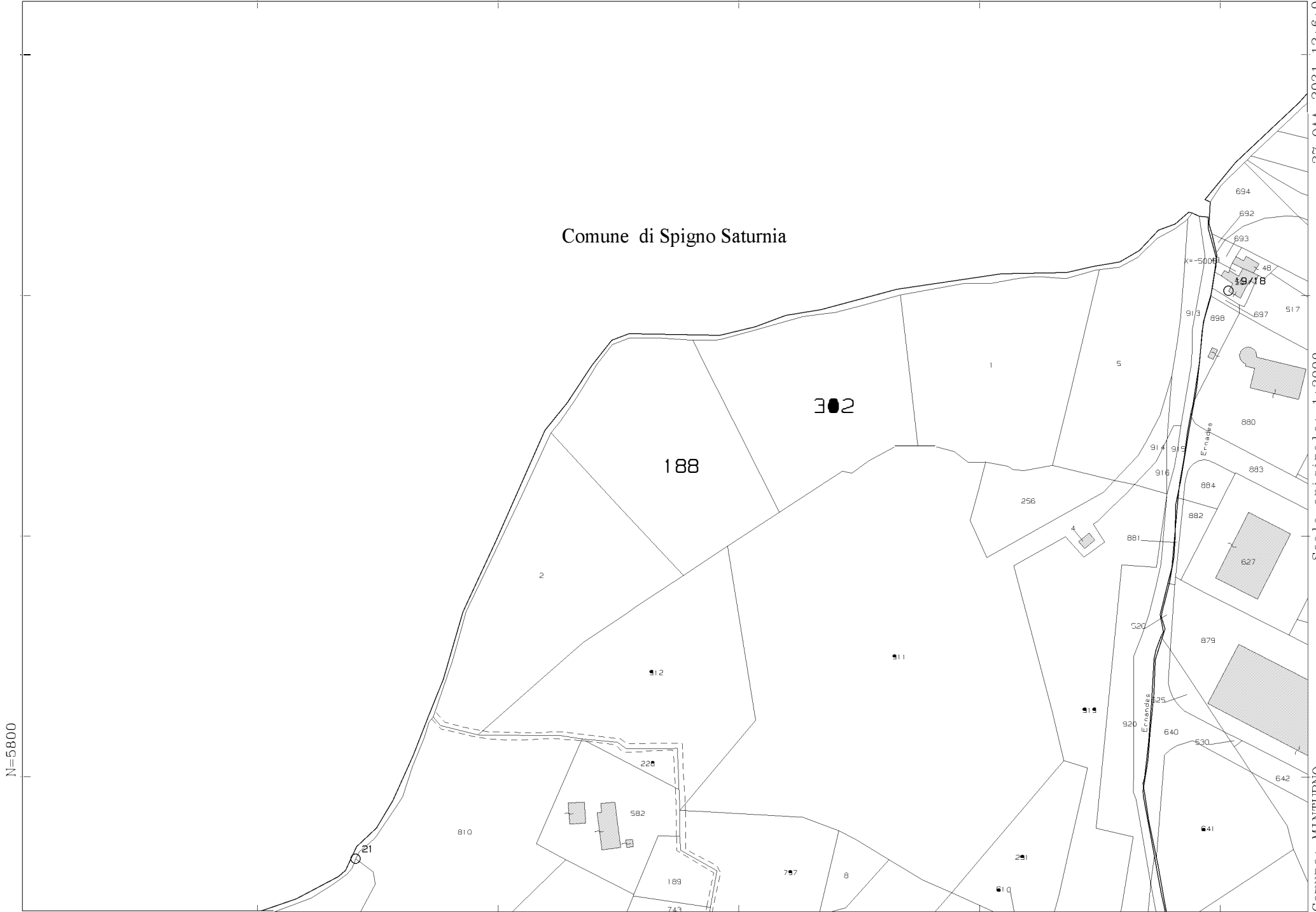
919

920

320

228

Comune di Spigno Saturnia



N=5800

E=3400

1 Particella: 188

Comune: MINTURNO
 Foglio: 17
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 27-Ott-2021 12:6:0
 Prot. n. T160994/2021



CITTA' DI MINTURNO

Medaglia d'Oro al Merito Civile - Dpr 3/8/1998
04026 - Provincia di Latina

SERVIZIO URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

-Vista l'istanza dell'ing. **De Falco Eugenio**,
presentata il **05/11/2021**, prot. n. **37522**;

- tecnico incaricato dal/ dalla proprietario/ a;
- proprietario/ a;
- C. T.U.**;

-Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

-**che** i terreni, distinti in Catasto al foglio di mappa n. **17**, particelle **n.n. 302 e 188**, sono destinati dal Piano Regolatore del Consorzio Industriale Sud Pontino, approvato con Deliberazione di G. R. n. 378/78 e successiva Deliberazione di G. R. n. 1070/89, variante al PRT ASI, approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale del 23/03/2016, n. 24 pubblicata sul supplemento n. 1 del BUR n. 43 del 31/05/2016 e recepimento del Consiglio Comunale con Delibera n. 22 del 26/03/2018, a;

zona F/3* verde filtro esistente o programmato.


Le relative norme di attuazione sono indicate nello schema riepilogativo riportato sul retro del presente certificato.

Si rilascia in carta legale/ libera per il seguente uso:

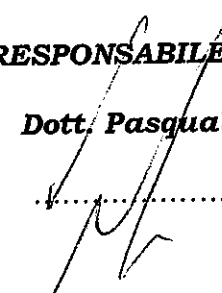
- successione (in esecuzione ai sensi del D.P.R. 642/72 e s.m.i.)
- atto notarile (in bollo);
- fallimento 19/220.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott. **Pasquale Sarao**


Data rilascio 08/11/2021





| ZONE OMOGENEE | DESTINAZIONE D'USO | INDICE PRIMARIO | INDICE SECONDARIO | ATTREZZATURE | | | | ALTEZZA | RISERVA DEI SOGNI | DISTACCO MINIMO | | | Distanza dalle Sittade | STRUMENTO D'ATTUAZIONE | | | |
|-----------------|--------------------|-----------------------|--|---|-----------|------------|------------------|---------|-------------------|-----------------|--------------|---------------|------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|----------------------|
| | | | | PRIMA | | SECONDA | | | | DALLI EDIFICI | DAL CANTIERE | DALLI EDIFICI | | | | DAL CANTIERE | |
| | | | | VERDE | PAESAGGIO | SCOLASTICA | INTERESSE COMUNE | | | | | | | | | | RELATIVO ALL'ALTEZZA |
| A ¹ | RTHU CSL | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A ² | RTHU CSL | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B ¹ | RTHU CSL | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B ² | RTHU CSL | PER LE AREE VERDE | 0,40 | 10 | 3 | 5 | 2 | 10,50 | 3 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | CONCESSIONE EDILIZIA | | |
| C ¹ | RTU CSL | PER LE AREE SOFISTATE | 2,00 | 10 | 3 | 5 | 2 | 10,50 | 3 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | PIANO PARTICOLAREGGIATO | | |
| B ²² | RTU CSL | | 1,50 | 10 | 3 | 5 | 2 | 10,50 | 3 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | CONCESSIONE EDILIZIA | | |
| C ² | RTHU CSL | | 0,70 | 10 | 3 | 5 | 2 | - | - | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | PIANO DI UTILIZZAZIONE E LOTTEZZAZIONE CONVENZIONATA | | |
| C ³ | RTHU CSL | | 0,40 | 0,80 | 10 | 3 | 5 | 2 | 8,00 | 2 | 1/1 | 10,00 | 1/2 | 5,00 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | LOTTEZZAZIONE CONVENZIONATA | |
| D ¹ | | | | Zona stralciata da riproporre sulla base di nuovi studi, tenendo conto delle osservazioni contenute nel parere del C.T.C.R. N° 52 del 21.1.1983 | | | | | | | | | | | | | |
| D ² | OI | | 3,00 | NON MINORE DEL 10% DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO | | | | | | | 2/1 | 15,00 | 1/1 | 7,50 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| D ³ | ROI | | 2,00 ¹ 3,00 ² | NON MINORE DEL 10% DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO | | | | 10,00 | | | 2/1 | 15,00 | 1/1 | 7,50 | ART. 8 D. L. 30/05/11 1444 | PIANO PARTICOLAREGGIATO | |
| E ¹ | RA | | 0,03 ¹ 0,04 ² | | | 4 | 2 | 8,00 | 2 | | | 10,00 | | 5,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| E ² | RA | | 0,03 ¹ 0,03 ² | | | 4 | 2 | 8,00 | 2 | | | 10,00 | | 5,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| E ³ | A | | 0,03 | | | | | 4,50 | 1 | | | 20,00 | | 10,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| E ⁴ | RA | | 0,01 ¹ 0,02 ² | | | | | 4,50 | 1 | | | 10,00 | | 5,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| E ⁵ | IA | | 0,06 | | | | | 8,00 | 2 | | | 10,00 | | 5,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| E ⁶ | A | | 0,001 | | | | | 4,50 | 1 | | | 20,00 | | 15,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| F | P | | 3,00 | NON MINORE DEL 10% DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO (1) | | | | | | | | 10,00 | | 5,00 | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | | | 3,00 | NON MINORE DEL 10% DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO (2) | | | | | | | | 10,00 | | 5,00 | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | | | 3,00 | NON MINORE DEL 10% DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO (3) | | | | | | | | 10,00 | | 5,00 | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | P | | | | | | | | | | | | | | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | P | | | | | | | | | | | | | | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | P | | | | | | | | | | | | | | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | PA | | 0,001 | | | | | 4,50 | 1 | | | 20,00 | | 15,00 | D. L. 14/05/11 1404 | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | P | | 0,01 | | | | | 8,00 | | | | | | | | CONCESSIONE EDILIZIA | |
| | P | | | | | | | | | | | | | | | CONCESSIONE EDILIZIA | |

NORME GENERALI
 Destinazioni d'uso e destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone omogenee sono contrassegnate nella tabella secondo la seguente simbologia:

R - Residenza
 T - Residenza turistica
 H - Alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi
 U - Uffici pubblici o privati, studi professionali
 C - Attrezzature commerciali
 S - Attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport
 L - Laboratori sussidiari attività commerciali
 O - Laboratori artigianali
 I - Impianti industriali
 P - Attrezzature d'ingegneria generale, zone di uso pubblico o aperte al pubblico nonché attrezzature commerciali o per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicato nel piano
 A - Impianti eccettivi per la conduzione dei fondi agricoli.

VINCOLI PANORAMICI
 Nelle zone per le quali sia imposto il vincolo panoramico, si applicano le norme dell'articolo 29 giugno 1935 n. 1497 e del regolamento 3 giugno 1940 n. 1557. Tutte le costruzioni situate a valle del segno grafico corrispondente nella tavola di P. R. G. o alla distanza di m. 100 devono essere eseguite in modo da assicurare la libera visuale. Gli edifici e le costruzioni dovranno essere di altezza inferiore alla quota stradale ed in ogni caso la linea che congiunge un punto sito a m. 1,50 sul terreno a valle della strada ed il punto più alto dell'edificio non dovrà formare con la orizzontale un angolo inferiore a 15 gradi. Il fronte delle costruzioni verso valle deve essere ripulito alla proiezione della linea di massima pendenza del terreno; miscelata all'asse del fronte dell'edificio (per le fronti spazzate vale la stessa regola). Il terreno sottostante l'edificio verso valle può essere abbassato a non più di 1 metro sotto il piano d'imposta del colata di calcepolce.

PARCHeggi NEI LOTTI
 In aggiunta alle quantità previste in tabella nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere ammesse superfici a parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 20 mq. di costruzione (art. 41 comma 1, U.).

DISTANZE DAI CIGLI E FILI STRADALI
 Le distanze delle costruzioni dai fili stradali all'interno di zone omogenee per le quali è previsto l'intervento urbanistico preventivo sono quelle minime prescritte dal D. M. 24/88 n. 1444. Nelle zone di tipo B, C e D, in sede di progettazione contengono previsioni planimetriche, possono essere ridotte, in punti singoli, alla metà.

ALBERATURE ESISTENTI
 In tutta il territorio comunale è fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto ed è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo urbano. Per ogni strada e assoluta o cessata, quando si debba procedere all'abbattimento i richiedenti dovranno impegnarsi alla messa in dimora nell'area non impegnata di altrettanti alberi della stessa esattezza e grandezza di altre essenze similari. Le limitazioni suddette non si applicano quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola ma deve comunque essere in precedenza segnalato al comune.

PIANO DI COSTRUZIONI DEL P.P. PER LE AREE STRALCIATE DA RIPROPORRE

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Riferimento : **TRIBUNALE DI CASSINO – FALLIMENTO 19/2020**

Giudice : Maria Rosaria Ciuffi

C.T. : Ing Eugenio De Falco

Il sottoscritto Ingegnere Eugenio De Falco, come fissato, apre le operazioni alle ore **14,30** del giorno **28 10 2021**, sui luoghi di causa e risultano presenti:

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| AVV. CUMATORI | AVV FABRIZIO DE CASPARI |
| COLLABORATORI E TV GEO, LUCA RAI | |
| | |
| | |
| | |

Si procede alla apertura di sopralluogo
Si chiuderà le opere alle ore 15,30
Eugenio De Falco





