
TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Fallimentare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale:

Dott.ssa Lara Miacci

Concordato Preventivo n. 3/2015

INCARICO

A seguito di istanza depositata nella Cancelleria del Tribunale di Cassino in data 26.10.2020, la [REDACTED] veniva autorizzata dal [REDACTED] a dare incarico all'Ing. Fabio Gabriele, [REDACTED], per l'effettuazione degli: *"accertamenti di rispondenza urbanistica – catastale degli immobili compresi nel concordato, oltre ad accertare l'effettiva consistenza degli immobili e la conformità delle planimetrie allo stato dei luoghi"*.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il sottoscritto al fine di evadere l'incarico assunto, ha effettuato vari accessi al Comune di Sora e i sopralluoghi necessari per la verifica della conformità urbanistica e catastale degli immobili.

PREMESSA

Il complesso immobiliare oggetto di Concordato Preventivo è così costituito:

LOTTO n. 1.

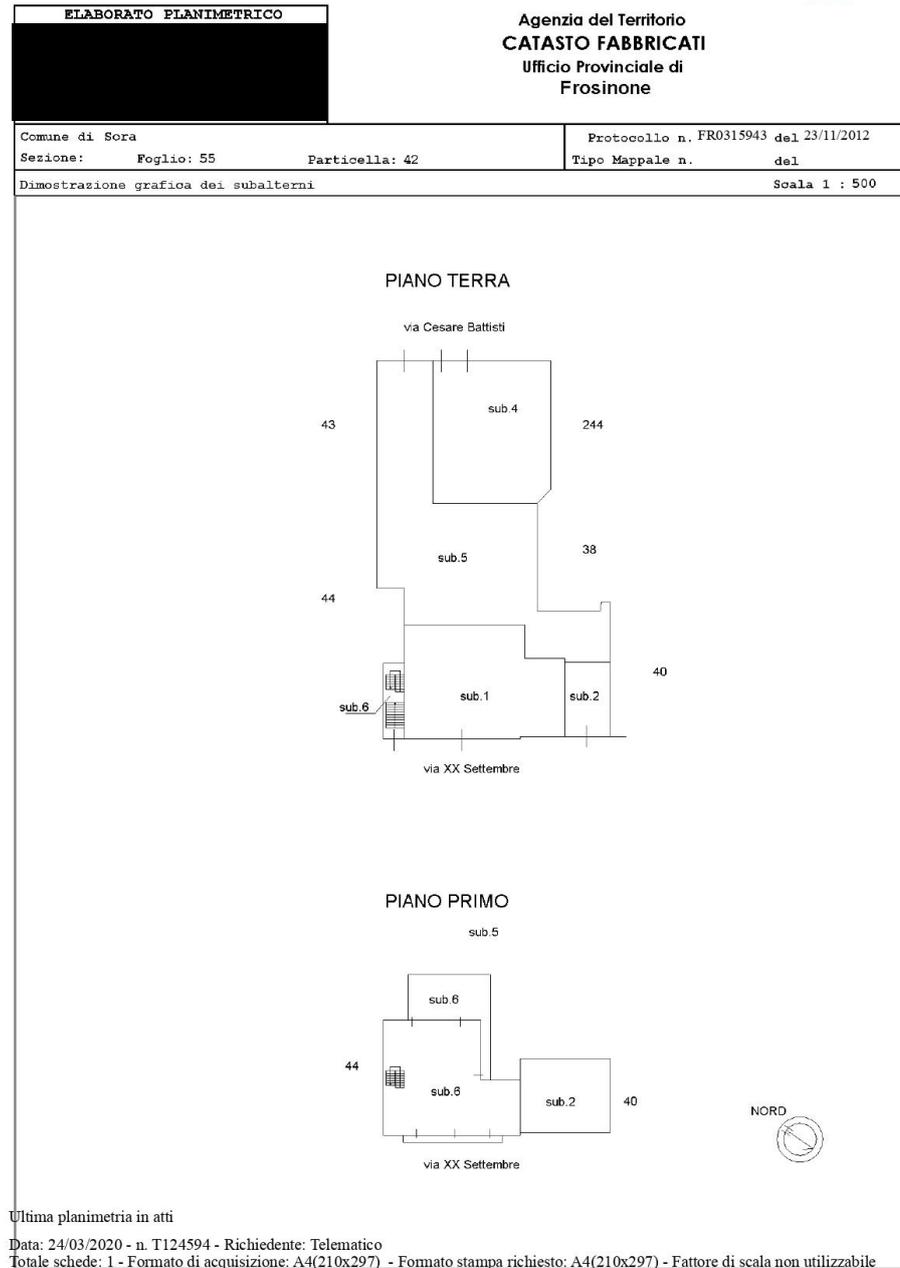
- a) Unità immobiliare adibita a locale commerciale sita in Sora, via XX Settembre, n. 17, a piano terra;
- b) Locale terraneo adibito a magazzino sito in via Cesare Battisti, n. 4;
- c) Locale terraneo adibito parte a magazzino, parte a segheria e parte a deposito, sito in via Cesare Battisti;

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Unità immobiliare	Foglio	Part.	Sub.	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita €	Piano
A	55	42	1	1	C/1	2	148	139	2.048,47	T
B	55	42	4	1	C/3	2	173	173	518,21	T
C	55	42	5	1	C/2	4	296	296	703,21	T

Data: 24/03/2020 - n. T124594 - Richiedente: Telematico

N. 5



Corrispondenza catastale

Unità immobiliare "A" – Non esiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale nell'unità immobiliare è stato realizzato un soppalco con struttura portante in ferro dell'ampiezza di circa mq. 52,00, non presente nella planimetria catastale. inoltre, la zona catastale a destinazione "ripostiglio" in realtà è adibita a "negoziò".

Unità immobiliare "B" – Esiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale l'unità immobiliare sia planimetricamente che per destinazione d'uso è rispondente alla planimetria in atti al catasto.

Data presentazione: 13/03/2001 - Data: 17/07/2020 - n. T241710 - Richiedente: [REDACTED]

N. 7

MODULARIO
n. 11 n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di: SORA via CESARE BATTISTI civ. 4

Piano Terra

Via C. Battisti

Soghera
nr. = 4,70m.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. n. 55
n. 55 sub. 4

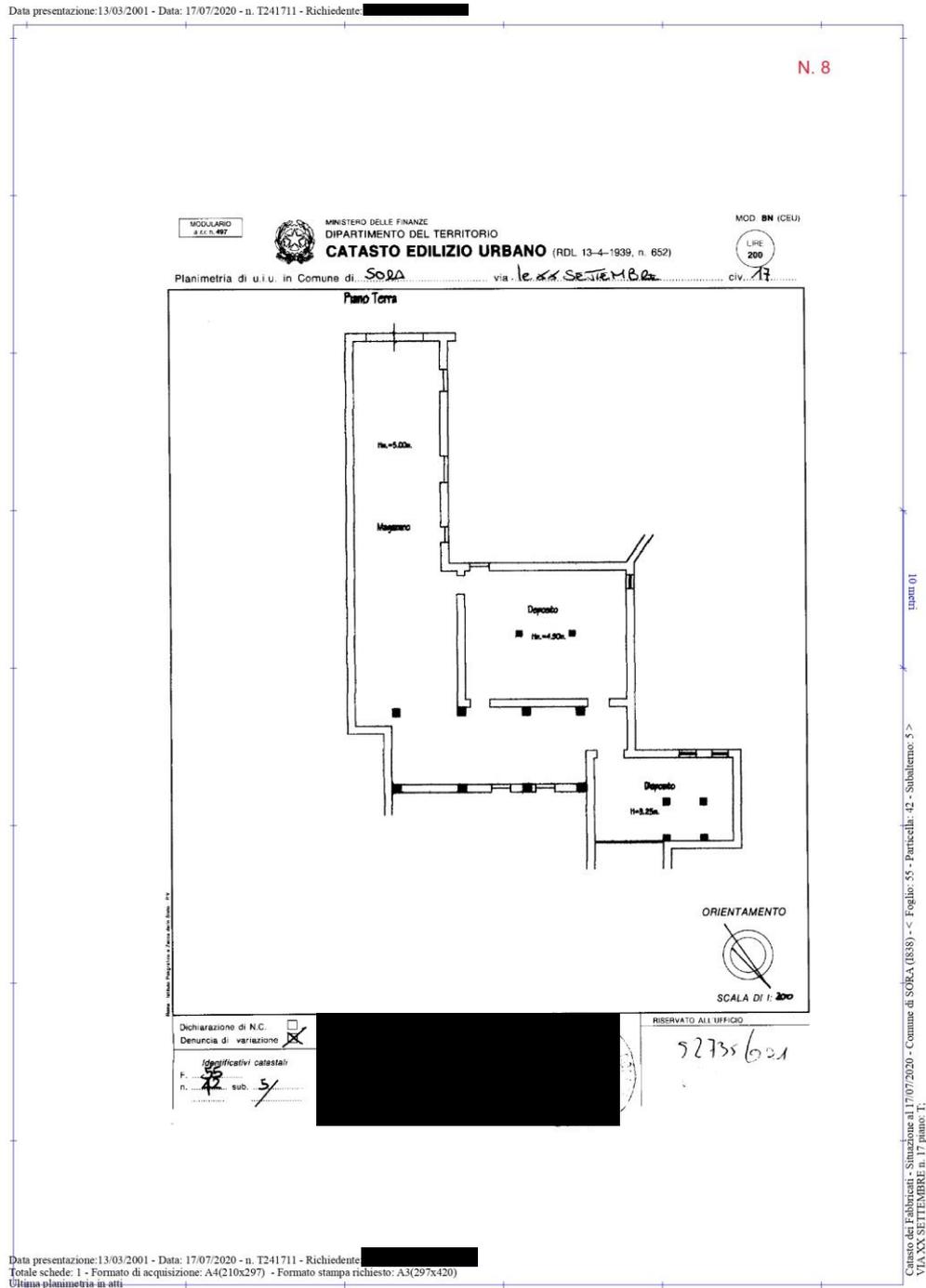
RISERVATO ALL'UFFICIO
52735/001

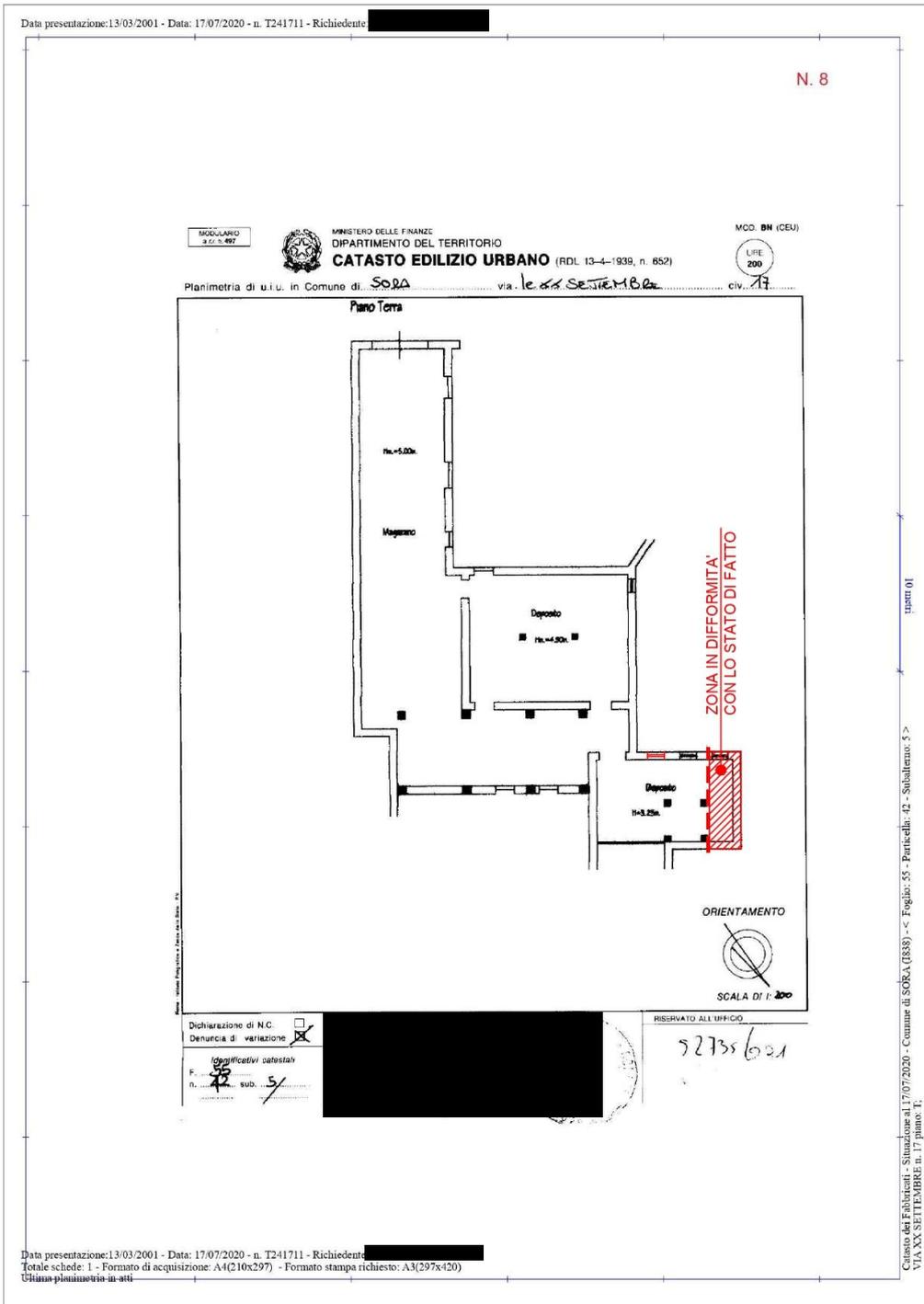
Catasto dei Fabbricati - Stradazione al 17/07/2020 - Comune di SORA (0338) - < Foglio: 55 - Particella: 42 - Subalterno: 4 >
VIA CESARE BATTISTI n. 4 piano T.

Data presentazione: 13/03/2001 - Data: 17/07/2020 - n. T241710 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Unità immobiliare "C" – Non esiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale l'unità immobiliare non è rispondente allo stato attuale né planimetricamente né per destinazione d'uso.





REGOLARITÀ EDILIZIA

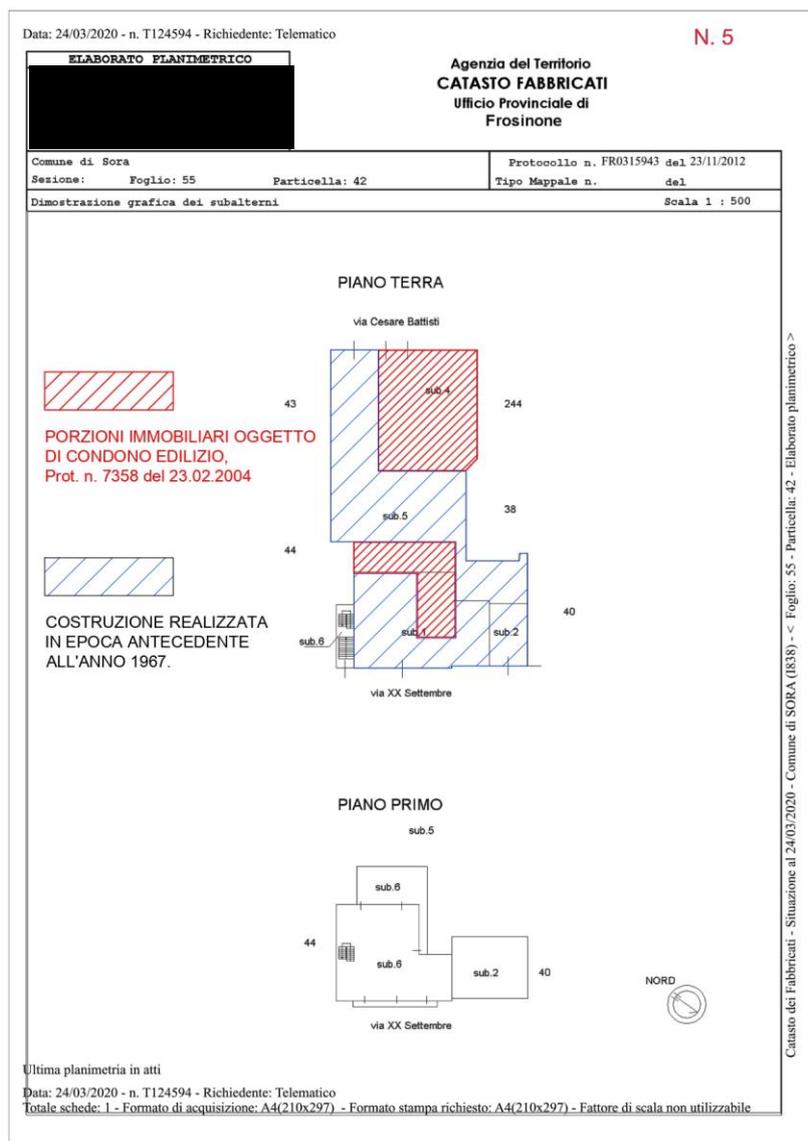
La valutazione sulla regolarità edilizia viene effettuata considerando i titoli edilizi rilasciati e/o depositati.

Lotto n. 1

Comprende un locale commerciale sito in via XX Settembre, n. 17 censito in catasto al foglio **55** mappale **42** sub. **1**, un locale artigianale in via Cesare Battisti, n. 4, censito in catasto al foglio **55** mappale **42** sub. **4** ed un locale uso deposito sito in via XX Settembre, n. 17, censito in catasto al foglio **55** mappale **42** sub. **5**.

L'intero fabbricato è stato costruito parte in data anteriore all'anno 1967 -come dichiarato nella richiesta di condono edilizio in sanatoria- e parte reso conforme all'attuale normativa urbanistica con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8198-2375 – Prot. n. 7358 in data 23.02.2004 rilasciata dal Comune di Sora – *Ufficio Condono Edilizio – Piano di Recupero Urbanistico*.

Vedasi allegato sottostante:



Dagli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria si evincono difformità in particolare:

- nel locale adibito a negozio è stato realizzato un soppalco in ferro con scala di accesso dal piano terra, di circa mq. 52,00, senza le prescritte autorizzazioni sia urbanistica da parte del Comune di Sora che sismica da parte dell'Ufficio del Genio Civile competente territorialmente e successiva variazione catastale;
- nel locale adibito a segheria lo stato di fatto non coincide con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria;
- il locale adibito a magazzino è conforme alla concessione edilizia in sanatoria.

L'importo delle spese ed oneri da sostenere, al fine di ricondurre l'immobile a quanto assentibile, sarà necessario procedere alle seguenti attività:

- presentazione dell'accertamento di conformità allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sora per le opere già eseguite, quale la realizzazione del soppalco;
- verifica della struttura realizzata al fine di accertarne l'idoneità statica con conseguente presentazione degli elaborati presso l'Ufficio del Genio Civile di Cassino;
- variazione catastale con presentazione del DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone.

Considerando che gli interventi saranno completamente definiti solo in seguito a verifiche strutturali e urbanistiche e che è stato definito sulla base di una stima sommaria quantificata nella cifra di € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Lotto n. 2

I locali siti in Sora, via Firmio, n.ri 1,3,5, censiti in catasto al foglio **57** mappale **799** sub. **4**, da un sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 06.05.2021, risultano completamente difformi dalla planimetria catastale depositata agli atti, sia per una diversa distribuzione degli spazi interni che per una macro-differenza nella consistenza catastale.

L'importo delle opere da effettuare al fine di ricondurre l'immobile a quanto assentibile, considerando che gli interventi saranno completamente definiti solo in seguito della verifica urbanistica, è stato definito sulla base di una stima sommaria quantificata nella cifra di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) tenendo conto che sarà necessario procedere alle seguenti attività:

- presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per attività edilizie allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sora;
- variazione catastale con presentazione del DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone.

Lotto n. 3

L'unità immobiliare sita in Sora, via Colle Marchitto, snc, comprendente una porzione di appartamento a piano secondo con locale garage a piano terra, censito in catasto al foglio **38** mappale **1565** sub **4**, è stata resa conforme all'attuale normativa urbanistica con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 731/A del 28.07.2006 - Prot. Gen. N. 29381 del 02.08.2006, Prot. Uff. Condono n. 731 del 28.07.2006, rilasciata dall'Ufficio Condono edilizio del Comune di Sora.

L'istanza di condono edilizio in sanatoria prevedeva "un ampliamento ad un fabbricato esistente consistente nella costruzione di un garage con sovrastante portico, con adiacente appartamento ottenuto dalla tamponatura di un piano già esistente e di una mansarda al piano secondo".

Il rilievo sullo stato dei luoghi non è stato effettuato a causa di indisposizioni da parte del proprietario, il quale ha fornito al sottoscritto un'ampia documentazione fotografica, dalla quale si evince che lo stato di fatto è corrispondente agli elaborati allegati alla domanda di condono edilizio.

Trattandosi di condono edilizio in sanatoria per l'ampliamento di fabbricato esistente, l'unità immobiliare non può essere censita in catasto come unità a sé stante, in quanto si configura un illecito edilizio ossia il frazionamento di unità immobiliare senza la dovuta autorizzazione urbanistica da parte del Comune di Sora.

Le difformità sembrano sanabili, con riserva di verificare la difformità riscontrata nel lotto n. 3 necessitando al riguardo attività che esulano dall'incarico conferito essendo necessaria la verifica del carico urbanistico nella perimetrazione di zona, con presentazione della necessaria documentazione tecnica agli Uffici Tecnici comunali con un costo che si può quantificare approssimativamente in € 12.000,00 (euro dodicimila/00), tenendo conto che sarà necessario procedere alle seguenti attività:

- presentazione dell'accertamento di conformità allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sora per le opere già eseguite, quali il frazionamento di unità immobiliare con conseguente aumento di carico urbanistico.

Al momento non vi è conformità urbanistica e corrispondenza catastale fra gli elaborati grafici e catastali agli atti del Comune di Sora e dell'Agenzia delle Entrate.

Allo stato attuale non sembrano necessarie opere murarie.

Con quanto sopra, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto all'incarico affidato ed allega alla presente:

- verbali di sopralluogo;
- copia concessione edilizia in sanatoria con allegati LOTTO 1;
- copia concessione edilizia in sanatoria con allegati LOTTO 3.

Isola del Liri, lì 10 giugno 2021.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Fabio Gabriele



TRIBUNALE DI CASSINO

CONCORDATO PREVENTIVO N° 3/2015 -

Oggi 13 APRILE 2021 alle ore 15,00 il sottoscritto
CTU ed il proprio collaboratore [REDACTED]

[REDACTED] si sono recati in viale X SETTEMBRE, 9/17
per locali oggetto di perizia urbanistica
di cui al concordato 3/2015.

Effettuata una attenta circospezione dei
luoghi, anche con rilievi metrici alle
ore 16,00, chiudendo le prime operazioni
peritali.

Le operazioni sono state svolte alla
presenza continua del [REDACTED]

All'unità immobiliare sito in [REDACTED]
[REDACTED] l'accertamento urbanistico è
stato rimandato in quanto [REDACTED]

[REDACTED] è influenzato - si rimanda l'accesso -

Ing. GABRIELE FABIO

06 MAGGIO 2021 ORE 10.30 RIPRESA OPZ.

RAZIONI PERITALI -

Il sottoscritto CTU Ing. Gabriele Fabio con
l'assistenza del collaboratore [REDACTED]

[REDACTED] si è recato presso
i luoghi oggetto di Concordato,
precisamente nei locali siti in Via
Firmio. Alla presenza del [REDACTED]

[REDACTED] il CTU ha avuto accesso ai
locali, turacci, li ha rilevato me-
tricamente ed eseguito un rilievo
fotografico. Alle ore 10.50 chiuse
le operazioni peritali -

detto, confermato e sottoscritto -

[REDACTED]
ING. GABRIELE FABIO (CTU) [REDACTED]