
TRIBUNALE DI VARESE

Fallimento

[REDACTED] SRL

N. Gen. Rep. **004176/14**

Giudice Delegato Dr.ssa [REDACTED]

Curatore Dr. [REDACTED]

ELABORATO PERITALE – 001 –

Arce (FR) Località ISOLETTA– Via Civita Farnese

*Tecnico incaricato : Arch. Angelo Monti
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 1365
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1144
C.F. [REDACTED] P.Iva [REDACTED]*

con studio in [REDACTED]

telefono: +39 [REDACTED]

cellulare: +39 [REDACTED]

fax: +39 [REDACTED]

email: [REDACTED]

IMMOBILE 001 - APPARTAMENTO

**Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese
Immobile 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno, Disimpegno
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 73,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]
foglio **38** mappale **63** subalterno **1**, categoria **A/4**, classe **3, 4 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 136,34**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: sub. 2; Ovest: Via Farnese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
periferica mista(normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

In data 27.03.2010 l'intera area e quanto ivi contenuto è stata oggetto di sequestro (ex art. 354 C.P.P.).

In data 29.03.2010 la Procura della Repubblica di Cassino ha convalidato il sequestro.

Con sentenza n. 59/2015 del 9.04.2015 il Tribunale di Cassino - Sezione Penale ha ordinato la confisca ai sensi dell'art. 240 c.p. dell'intera area e di quanto ivi contenuto.

Con sentenza n. 8782/2017 del 21.11.2017 la Corte d'Appello di Roma – Sezione Penale, assolvendo il Sig. [REDACTED] dal reato a lui ascritto, ha revocato la confisca.

Allo stato la Procura della Repubblica di Cassino non ha ancora disposto il dissequestro dell'area e di quanto ivi contenuto. Il Curatore si attiverà per ottenere il suddetto provvedimento. **Allegato n. 12**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571
importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252
importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] (FR) (c.f. [REDACTED]) con sede in Frosinone (FR)

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200
importo ipoteca: Euro 4.720.042,24
importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore di [REDACTED] **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. [REDACTED]) con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. [REDACTED] - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123
importo ipoteca: Euro 6.000,00
importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] SPA (C.F. [REDACTED]) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424
importo ipoteca: Euro 271.726,04
importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

a favore di

[REDACTED] ([REDACTED]) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep. trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Dr. [REDACTED] Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Sentenza di fallimento derivante da **ATTO GIUDIZIARIO**

a favore

di **MASSA DEI CREDITORI** della [REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 09

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTO**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA**

a firma di Dr. [REDACTED] Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256

Allegato n. 10

Al momento dell'acquisto dei beni la Società ██████████ srl era denominata ██████████ SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ SPA in liquidazione (C.F. ██████████) con sede in Isoletta d'Arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite Pratiche Edilizie in merito essendo l'immobile di remota costruzione

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno, Disimpegno
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 73,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
foglio **38** mappale **63** subalterno **1**, categoria **A/4**, classe **3, 4 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 136,34**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: sub. 2; Ovest: Via Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**.

Allegato n. 11

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 73,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti. **È totalmente da ristrutturare.**

Accessori:

A.1. Area esterna a cortile: antistante il fabbricato è presente un'area esterna a cortile che potrebbe essere divisa in tre parti assegnate rispettivamente ai tre subalterni che compongono l'intero immobile. La porzione assegnata al presente subalterno è pari a circa 30,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),
 Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),
 Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)
 Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari,
 Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento in pessimo stato di conservazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorda:

- Locali di abitazione: 1,00

LE SUPERFICI SONO STATE RICAIVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie netta
Soggiorno	15,45
Cucina	9,10
Camera	14,20
Bagno	4,55
Disimpegno	9,40

Per una superficie lorda commerciale pari a **73,00 mq.**

Ai locali di abitazione è stato attribuito un valore al mq pari ad **Euro 200,00**

La valutazione della porzione di area esterna è stata fatta a corpo: **Euro 2.000,00 tenuto conto che potrebbero essere ricavati due posti auto**

- Valore corpo:	€ 16.600,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.600,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 16.600,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento in pessimo stato di conservazione con annessa porzione di area esterna a cortile	73,00	€ 16.600,00	€ 16.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare **NON È DIVISIBILE**.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 16.600,00**

Elenco Allegati

ALLEGATI – Immobile 1 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. [REDACTED] Notaio in Pordenone (PN) (1984)
11. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
12. Documenti afferenti lo stato di possesso dell'area
13. Documentazione Fotografica

Immobile 002 – NEGOZIO

Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese Immobile 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **NEGOZIO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Un locale unico adibito a negozio
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 47,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:
intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]
foglio **38** mappale **63** subalterno **2**, categoria **C/1**, classe **2**, **35 mq**, posto al piano T, - rendita: **Euro 278,37**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: sub. 2; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
periferica mista(normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

In data 27.03.2010 l'intera area e quanto ivi contenuto è stata oggetto di sequestro (ex art. 354 C.P.P.).
In data 29.03.2010 la Procura della Repubblica di Cassino ha convalidato il sequestro.
Con sentenza n. 59/2015 del 9.04.2015 il Tribunale di Cassino - Sezione Penale ha ordinato la confisca ai sensi dell'art. 240 c.p. dell'intera area e di quanto ivi contenuto.
Con sentenza n. 8782/2017 del 21.11.2017 la Corte d'Appello di Roma – Sezione Penale, assolvendo il Sig. [REDACTED] dal reato a lui ascritto, ha revocato la confisca.

Allo stato la Procura della Repubblica di Cassino non ha ancora disposto il dissequestro dell'area e di quanto ivi contenuto.
Il Curatore si attiverà per ottenere il suddetto provvedimento. **Allegato n. 12**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571
importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252
importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] (FR) (c.f. [REDACTED]) con sede in Frosinone (FR)

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200
importo ipoteca: Euro 4.720.042,24
importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore di [REDACTED] **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. [REDACTED]) con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. [REDACTED] - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123
importo ipoteca: Euro 6.000,00
importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] **SPA** (C.F. [REDACTED]) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424
importo ipoteca: Euro 271.726,04
importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

a favore di

██████████ (██████████) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep. trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Dr. ██████████ Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Sentenza di fallimento derivante da **ATTO GIUDIZIARIO**

a favore

di **MASSA DEI CREDITORI** della ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 09

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTO**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA** a firma di Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256

Allegato n. 10

Al momento dell'acquisto dei beni la Società [REDACTED] srl era denominata [REDACTED] SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] SPA in liquidazione (C.F. [REDACTED] con sede in Isoletta d'arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite Pratiche Edilizie in merito essendo l'immobile di remota costruzione

Descrizione **Negozio** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **NEGOZIO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Un locale unico adibito a negozio
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 47,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]
foglio **38** mappale **63** subalterno **2**, categoria **C/1**, classe **2**, **35 mq**, posto al piano T, - rendita: **Euro 278,37**, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: sub. 2; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**.

Allegato n. 11

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 47,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti. **È totalmente da ristrutturare.**

Accessori:

A.1. Area esterna a cortile: antistante il fabbricato è presente un'area esterna a cortile che potrebbe essere divisa in tre parti assegnate rispettivamente ai tre subalterni che compongono l'intero immobile. La porzione assegnata al presente subalterno è pari a circa 30,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),
 Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),
 Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)
 Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari,
 Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento in pessimo stato di conservazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorda:

- Locali di abitazione: 1,00

LE SUPERFICI SONO STATE RICAVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie netta
Negozi	35,00

Per una superficie lorda commerciale pari a **47,00 mq.**

Ai locali di abitazione è stato attribuito un valore al mq pari ad **Euro 200,00**

La valutazione della porzione di area esterna è stata fatta a corpo: **Euro 2.000,00 tenuto conto che potrebbero essere ricavati due posti auto**

- Valore corpo:	€ 11.400,00
- Valore complessivo intero:	€ 11.400,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 11.400,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Negozi in pessimo stato di conservazione con annessa porzione di area esterna a cortile	47,00	€ 11.400,00	€ 11.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare **NON È DIVISIBILE.**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 11.400,00**

Elenco Allegati

ALLEGATI – Immobile 2 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. [REDACTED] Notaio in Pordenone (PN) (1984)
11. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
12. Documenti afferenti lo stato di possesso dell'area
13. Documentazione Fotografica

Immobile 003 – APPARTAMENTO

Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese Immobile 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera 1, Bagno, Disimpegno 1, Camera 2, Camera 3, Disimpegno 2, Vano scala, terrazzo
posto al piano Primo
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 154,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]
foglio **38** mappale **63** subalterno **3**, categoria **A/4**, classe **3**, **6 vani**, posto al piano 1, - rendita: **Euro 204,52**, - registrata
all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
periferica mista(normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

In data 27.03.2010 l'intera area e quanto ivi contenuto è stata oggetto di sequestro (ex art. 354 C.P.P.).

In data 29.03.2010 la Procura della Repubblica di Cassino ha convalidato il sequestro.

Con sentenza n. 59/2015 del 9.04.2015 il Tribunale di Cassino - Sezione Penale ha ordinato la confisca ai sensi dell'art. 240 c.p. dell'intera area e di quanto ivi contenuto.

Con sentenza n. 8782/2017 del 21.11.2017 la Corte d'Appello di Roma – Sezione Penale, assolvendo il Sig. [REDACTED] dal reato a lui ascritto, ha revocato la confisca.

Allo stato la Procura della Repubblica di Cassino non ha ancora disposto il dissequestro dell'area e di quanto ivi contenuto. Il Curatore si attiverà per ottenere il suddetto provvedimento. **Allegato n. 12**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571
importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252
importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] (FR) (c.f. [REDACTED]) con sede in Frosinone (FR)

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200
importo ipoteca: Euro 4.720.042,24
importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore

di [REDACTED] **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. [REDACTED]) con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. [REDACTED] - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123
importo ipoteca: Euro 6.000,00
importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] SPA (C.F. [REDACTED]) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424
importo ipoteca: Euro 271.726,04
importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

a favore di

[REDACTED] ([REDACTED]) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep. trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di Dr. [REDACTED] Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Sentenza di fallimento derivante da **ATTO GIUDIZIARIO**

a favore

di **MASSA DEI CREDITORI della** [REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 09

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

NON CONOSCIUTO

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

NON E' CONDOMINIO

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

NON E' CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA**

a firma di Dr. [REDACTED] Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256

Allegato n. 10

Al momento dell'acquisto dei beni la Società [REDACTED] srl era denominata [REDACTED] SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] SPA in liquidazione (C.F. [REDACTED] con sede in Isoletta d'Arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite Pratiche Edilizie in merito essendo l'immobile di remota costruzione

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera 1, Bagno, Disimpegno 1, Camera 2, Camera 3, Disimpegno 2, Vano scala, terrazzo
posto al piano Primo
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 154,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]
foglio **38** mappale **63** subalterno **3**, categoria **A/4**, classe **3**, **6 vani**, posto al piano 1, - rendita: **Euro 204,52**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**.

Allegato n. 11

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 73,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti. **È totalmente da ristrutturare.**

Accessori:

A.1. Area esterna a cortile: antistante il fabbricato è presente un'area esterna a cortile che potrebbe essere divisa in tre parti assegnate rispettivamente ai tre subalterni che compongono l'intero immobile. La porzione assegnata al presente subalterno è pari a circa 30,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),
 Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),
 Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)
 Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari,
 Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento in pessimo stato di conservazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorda:

- Locali di abitazione: 1,00

LE SUPERFICI SONO STATE RICAIVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie netta
Soggiorno	15,45
Cucina	8,70
Camera 1	14,20
Bagno	7,35
Disimpegno 1	8,90
Camera 2	13,20
Camera 3	12,15
Disimpegno 2	11,25
Vano scala	8,25
Terrazzo	73,00

Per una superficie lorda commerciale pari a **154,00 mq.** Compreso il terrazzo

Ai locali di abitazione è stato attribuito un valore al mq pari ad **Euro 200,00**

La valutazione della porzione di area esterna è stata fatta a corpo: **Euro 2.000,00 tenuto conto che potrebbero essere ricavati due posti auto**

- Valore corpo:	€ 32.800,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.800,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 32.800,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con terrazzo in pessimo stato di conservazione con annessa porzione di area esterna a cortile.	154,00	€ 32.800,00	€ 32.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica: **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare **NON È DIVISIBILE**.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 32.800,00**

Elenco Allegati

ALLEGATI – Immobile 3 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURA STORICA
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) (1984)
11. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
12. Documenti afferenti lo stato di possesso dell'area
13. Documentazione Fotografica

Immobile 004 – COMPLESSO PRODUTTIVO e TERRENI

Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese Immobile 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **COMPLESSO PRODUTTIVO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da fabbricati ad uso produttivo ed altri ad uso ufficio, portineria, alloggi e mensa operai, oltre a fabbricati in ferro e cisterne antincendio e per il deposito di oli minerali ad uso industriale. **Tutti in pessimo stato di conservazione.**

Gli immobili insistono su un'area di circa **102.000,00 mq** e sviluppano un volume lordo pari a circa **92.000,00 mc (fabbricati) oltre alle cisterne di vario tipo**

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED] foglio **38** mappale **65 - 66 - 67 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 703 - 704 - 782 - 784 - 785 - 787 - 789 - 791 - 973 - 1068 - 1069**, categoria **D/1**, posto al piano T-1, - rendita: **Euro 22.380,00**, - registrata all'UTE con le schede **PRESENTI ma errate e da rifare completamente** **Allegato n. 01**

Dati derivanti da VARIAZIONE del 02/05/2003 n. 1053.1/2003 in atti dal 02/05/2003 (protocollo n. 85109) RETTIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE COMMESSO NELLA DEN VAR 419(17815) DEL 31.01.03

Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli; Est: mapp. 1014, 975, 1012, 419, 417; Sud: mapp. 713, 712, 70#, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 561; Ovest: mapp. 935, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese.

A. 1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Piccolo fabbricato ricovero pompe** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

NON È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE LA COSTRUZIONE

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED] foglio **38** mappale **616**, categoria **A/5**, classe 1, **1 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 40,28**, - registrata all'UTE **NON E' STATA REPERITA LA SCHEDA**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Allegato n. 01

A. 2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENI** siti in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Superficie complessiva di circa mq **102.000,00**.

Identificati al **Catasto Terreni**:

intestati a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]

- foglio **38** mappale **56** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 6.755,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale “Costa”; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **65** qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **mq 4.339,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **66** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 470,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **67** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 58,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **703** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 2.460,00**, reddito dominicale: Euro 8,26, - reddito agrario: Euro 5,08
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 708, 884; Est: mapp. 935, 936, 863; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **704** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 340,00**, reddito dominicale: Euro 1,14, - reddito agrario: Euro 0,70
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: tratto Via Civita Farnese

- foglio **38** mappale **781** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 210,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **782** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 30,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **783** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 3.800,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 785, 784, 1067

- foglio **38** mappale **784** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 45,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **785** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 200,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **786** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 180,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **787** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 320,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **788** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 1.200,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; mapp. 791, 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **789** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 65,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **790** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 810,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 783; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **791** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 550,00**
 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
 Coerenze: Nord: mapp. 788; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **973** qualità **SEMINATIVO**, classe **4**, superficie catastale **mq 3.304,00**, reddito dominicale: Euro 4,27, - reddito agrario: Euro 7,68

Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 19/05/1998 n. 2334.12/1998 in atti dal 01/06/1998**

Coerenze: Nord: mapp. 974, 40; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale “Costa”; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **1067** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 76.791,00**, reddito dominicale: Euro 257,79, - reddito agrario: Euro 158,64

Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**

Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli (mapp. 1187, 1189, 40), mapp. 972, 974, 973; Est: mapp. 417, tratto di strada vicinale “Costa”; Sud: mapp. 713, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 661, 56; Ovest: mapp. 935, 703, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese, 704.

- foglio **38** mappale **1068** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 616,00**

Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1069; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **1069** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 84,00**

Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1068

Allegato n. 01

A. 3 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Identificato al **Catasto Terreni**:

Superficie complessiva di circa mq **51,00**.

intestato a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]

- foglio **38** mappale **62** qualità **PASCOLO**, classe **2**, superficie catastale **mq 51,00**, reddito dominicale: Euro 0,04, - reddito agrario: Euro 0,01

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: tratto Via Civita Farnese; Est: tratto Via Civita Farnese; Sud: tratto Via Civita Farnese; Ovest: mapp. 24

Allegato n. 01

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica mista (normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

In data 27.03.2010 l'intera area e quanto ivi contenuto è stata oggetto di sequestro (ex art. 354 C.P.P.).

In data 29.03.2010 la Procura della Repubblica di Cassino ha convalidato il sequestro.

Con sentenza n. 59/2015 del 9.04.2015 il Tribunale di Cassino - Sezione Penale ha ordinato la confisca ai sensi dell'art. 240 c.p. dell'intera area e di quanto ivi contenuto.

Con sentenza n. 8782/2017 del 21.11.2017 la Corte d'Appello di Roma – Sezione Penale, assolvendo il Sig. [REDACTED] dal reato a lui ascritto, ha revocato la confisca.

Allo stato la Procura della Repubblica di Cassino non ha ancora disposto il dissequestro dell'area e di quanto ivi contenuto. Il Curatore si attiverà per ottenere il suddetto provvedimento.

Allegato n. 17

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED] con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571
importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED] con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252
importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

[REDACTED] (FR) (c.f. [REDACTED] con sede in Frosinone (FR)

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED] con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di [REDACTED] (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep. iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200
importo ipoteca: Euro 4.720.042,24
importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore di [REDACTED] **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. [REDACTED] con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. [REDACTED] - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED] con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123
importo ipoteca: Euro 6.000,00
importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ART. 77 DPR. 602/73

a favore di

██████████ SPA (C.F. ██████████) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto ██████████
Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
a firma di ██████████ Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep.
iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424
importo ipoteca: Euro 271.726,04
importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

a favore di

██████████ (██████████) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep.
trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Dr. ██████████ Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Decreto di asservimento – ATTO AMMINISTRATIVO – sull’immobile censito al Catasto Fabbricati fg. 38 mapp. 783

a favore di

██████████ SPA (C.F. 01585570581) con sede in Roma (RM)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA)
a firma di ██████████ SPA in data 05/10/2011 al n. 12/2011 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 23/12/2011 ai nn. 24458/18073

Allegato n. 09

Decreto di asservimento – ATTO AMMINISTRATIVO – sull’immobile censito al Catasto Fabbricati fg. 38 mapp. 781 e 782

a favore di

██████████ SPA (C.F. 01585570581) con sede in Roma (RM)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA)
a firma di ██████████ SPA in data 05/10/2011 al n. 17/2011 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 23/12/2011 ai nn. 24461/18076

Allegato n. 10

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO

a favore

di MASSA DEI CREDITORI della ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 11

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR) **NON SONO STATE REPERITE** Pratiche Edilizie autorizzative il nucleo originario, che sono comunemente risalenti Ante 1968, anno in cui, come dichiarato dal Tecnico Comunale, risalgono le prime Pratiche Edilizie in Archivio. I fabbricati presenti sono tutti provvisti di Titolo Abilitativo.

4.3.2. *Conformità catastale*: risultano presenti presso l'archivio del Catasto di Frosinone le planimetrie catastali relativa agli immobili, ma **NON SONO AGGIORNATE** e risultano errate. Tutti i fabbricati risultano essere censiti come **FABBRICATI URBANI DA ACCERTARE**.

Al fine di rendere conforme il tutto sono necessarie le seguenti operazioni previa istanza per scarico dei Fabbricati Urbani da accertare in Partita 1:

- Tipo mappale per accorpere tutti i fabbricati ed attribuire un unico numero all'impianto con conseguente unica planimetria catastale	Euro 3.000,00
- Diritti catastali	Euro 200,00
- Redazione di nuova planimetria catastale	Euro 1.000,00
- Diritti catastali	Euro 100,00
- Eventuale rilievo con strumento per rettifica dei sedimi dei fabbricati	Euro 5.700,00
TOTALE	Euro 10.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	NON CONOSCIUTO
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	NON E' CONDOMINIO
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	NON E' CONDOMINIO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED]) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA** a firma di Dr. [REDACTED] Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256 **Allegato n. 12**

Al momento dell'acquisto dei beni la Società [REDACTED] srl era denominata [REDACTED] SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] SPA in liquidazione (C.F. [REDACTED]) con sede in Isoletta d'Arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Arce (FR) Pratiche Edilizie ante 1968.

Il tecnico comunale del Comune di Arce (FR) ha fornito al sottoscritto CTU le seguenti Pratiche Edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 228/1968** del 30.08.1968 per Ampliamento di fabbricato intelaiato (centrale termica) - intestata a [REDACTED] SPA
- **Licenza Edilizia n. 66/1972** del 03.10.1972 per Costruzione di capannone paglia, ampliamento centrale termica e modifiche varie da apportare allo stabilimento sito in Isoletta - intestata a Società [REDACTED] SPA
- **Licenza Edilizia n. 28/1974** del 02.03.1974 per Ampliamento deposito oli minerali ad uso industriale - intestata a Società [REDACTED] SPA

- **Licenza Edilizia n. 23/1975** del 11.03.1975 per Ampliamento e ristrutturazione stabilimento esistente - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia in sanatoria n. 52/1976** del 16.01.1976 per Costruzione capannone in ferro ed impianto in c.a. per la depurazione delle acque di scarico - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia in sanatoria n. 53/1976** del 16.01.1976 per Costruzione fabbricato in c.a. da adibire a recupero fibre e accessori impianto acque di depurazione - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia n. 125/1976** del 29.07.1976 per Costruzione di una cabina decompressione gas metano - intestata a Società ██████████ SPA **Allegato n. 13**

Descrizione **Complesso Produttivo** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **COMPLESSO PRODUTTIVO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da fabbricati ad uso produttivo ed altri ad uso ufficio, portineria, alloggi e mensa operai, oltre a fabbricati in ferro e cisterne antincendio e per il deposito di oli minerali ad uso industriale. **Tutti in pessimo stato di conservazione.**

Gli immobili insistono su un'area di circa **102.000,00 mq** e sviluppano un volume lordo pari a circa **92.000,00 mc (fabbricati) oltre alle cisterne di vario tipo**

Identificato al **Catasto Fabbricati:**

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████ foglio **38** mappale **65 - 66 - 67 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 703 - 704 - 782 - 784 - 785 - 787 - 789 - 791 - 973 - 1068 - 1069**, categoria **D/1**, posto al piano T-1, - rendita: **Euro 22.380,00**, - registrata all'UTE con le schede **PRESENTI ma errate e da rifare completamente** **Allegato n. 01**

Dati derivanti da VARIAZIONE del 02/05/2003 n. 1053.1/2003 in atti dal 02/05/2003 (protocollo n. 85109) **RETTIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE COMMESO NELLA DEN VAR 419(17815) DEL 31.01.03**

Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli; Est: mapp. 1014, 975, 1012, 419, 417; Sud: mapp. 713, 712, 70#, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 561; Ovest: mapp. 935, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva.**

Allegato n. 14

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

Il volume dell'immobile è pari a circa 92.000,00 mc.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti.

È totalmente da ristrutturare/DEMOLIRE.

Si segnalano le seguenti criticità:

- la tettoia in ferro identificata con il mapp. 790 è coperta con lastre di cemento amianto (eternit) che dovrebbe essere smaltito (circa 800 mq)
- all'esterno di quella che era la centrale termica è stata rilevata la presenza di un grande quantitativo (circa 9.000 tonnellate) di “Pulper” – materiale di scarto di cartiera che dovrebbe essere smaltito
- alcune cisterne sembra siano ripiene di oli combustibili che dovrebbero essere smaltiti

Descrizione **Piccolo fabbricato ricovero pompe** di cui al punto **A.1**

A. 1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Piccolo fabbricato ricovero pompe** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

NON È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE LA COSTRUZIONE

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED] foglio **38** mappale **616**, categoria **A/5**, classe 1, **1 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 40,28**, - registrata all'UTE

NON E' STATA REPERITA LA SCHEDA

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Allegato n. 01

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **E1 Agricola**.

Descrizione **Terreni** di cui al punto **A.2**

A. 2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENI** siti in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Superficie complessiva di circa mq **102.000,00**.

Identificati al **Catasto Terreni**:

intestati a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]

- foglio **38** mappale **56** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 6.755,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale "Costa"; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **65** qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **mq 4.339,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **66** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 470,00**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **67** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 58,00**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **703** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 2.460,00**, reddito dominicale: Euro 8,26, - reddito agrario: Euro 5,08

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 708, 884; Est: mapp. 935, 936, 863; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **704** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 340,00**, reddito dominicale: Euro 1,14, - reddito agrario: Euro 0,70

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: tratto Via Civita Farnese

- foglio **38** mappale **781** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 210,00**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **782** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 30,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **783** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 3.800,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 785, 784, 1067
- foglio **38** mappale **784** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 45,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **785** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 200,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **786** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 180,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **787** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 320,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **788** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 1.200,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; mapp. 791, 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **789** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 65,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **790** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 810,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 783; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **791** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 550,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 788; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **973** qualità **SEMINATIVO**, classe **4**, superficie catastale **mq 3.304,00**, reddito dominicale: Euro 4,27, - reddito agrario: Euro 7,68
Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 19/05/1998 n. 2334.12/1998 in atti dal 01/06/1998**
Coerenze: Nord: mapp. 974, 40; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale “Costa”; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **1067** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 76.791,00**, reddito dominicale: Euro 257,79, - reddito agrario: Euro 158,64
Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**
Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli (mapp. 1187, 1189, 40), mapp. 972, 974, 973; Est: mapp. 417, tratto di strada vicinale “Costa”; Sud: mapp. 713, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 661, 56; Ovest: mapp. 935, 703, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese, 704.
- foglio **38** mappale **1068** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 616,00**
Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1069; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **1069** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 84,00**
Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1068

Allegato n. 01

Il terreno ha una forma pressoché regolare, una orografia sostanzialmente pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da prato

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**;
il mappale n. **973** ricade in zona **D Produttiva** con esclusione di circa **1.680,00 mq** ricadenti in zona **E1 Agricola**;
il mappale n. **1067** ricade in zona **D Produttiva** con esclusione di **5.000,00 mq** ricadenti in zona **E1 Agricola**.

Allegato n. 14

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A.3**

A. 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Identificato al **Catasto Terreni**:

Superficie complessiva di circa mq **51,00**.

intestato a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED]

- foglio **38** mappale **62** qualità **PASCOLO**, classe **2**, superficie catastale **mq 51,00**, reddito dominicale: Euro 0,04, -
reddito agrario: Euro 0,01

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: tratto Via Civita Farnese; Est: tratto Via Civita Farnese; Sud: tratto Via Civita Farnese; Ovest: mapp. 24

Allegato n. 01

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **F1 Servizi Pubblici**;

Allegato n. 14

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),

Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),

Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)

Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi**A. COMPLESSO PRODUTTIVO****A.1 PICCOLO FABBRICATO RICOVERO POMPE****A.2 TERRENI in parte a destinazione PRODUTTIVA e in parte AGRICOLI****A.3 TERRENO a destinazione SERVIZI PUBBLICI**

Dal momento che tutti i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione si ritiene che la ristrutturazione sarebbe antieconomica. Sarebbe quindi auspicabile la demolizione totale di tutti i fabbricati esistenti per la realizzazione di un eventuale nuovo complesso produttivo.

La superficie dell'area sulla quale insistono le porzioni immobiliari qui descritte è di circa **mq 95.320,00** a destinazione Produttiva, sulla quale sarebbe realizzabile un complesso edilizio produttivo di superficie pari a 1/3 della superficie fondiaria.

In tali situazioni il valore è costituito dal valore dell'edificabilità dell'area, come se fosse libera, detratto il costo di demolizione dei fabbricati ed eventuale bonifica dell'area.

Attualmente terreni di pari capacità urbanistica sono localmente trattati il prezzo di **Euro 45,00 al mq**

Da cui la seguente valutazione: mq 95.320,00 x Euro 40,00 = **Euro 4.289.400,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore viene effettuato a corpo, tenuto conto dei costi di demolizione, rimozione e smaltimento:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piccolo fabbricato ricovero pompe	A corpo	€ 1.000,00	Euro 1.000,00
Terreno produttivo	95.320,00	€ 40,00	Euro 3.812.800,00
Terreno agricolo	6.780,00	€ 5,00	Euro 33.900,00
Terreno a servizi pubblici	51,00	€ 10,00	Euro 510,00
TOTALE			Euro 3.848.210,00

Valutazione dei costi di demolizione e rimozione

Per rendere l'area nuda ed edificabile si dovrà procedere alla demolizione dell'esistente, smaltimento macerie, compreso l'amianto presente per una ipotizzata superficie di circa 800,00 mq, lo smaltimento del Pulper – scarti da cartiera ipotizzabili, in base a rilievo di massima in loco, in circa 300,00 Tonnellate ed **eventuale bonifica dell'area il cui costo ad oggi non può essere quantificato**, oltre allo smaltimento dell'OLIO COMBUSTIBILE BTZ contenuto in alcune cisterne.

Rimozione e smaltimento lastre di amianto

Per la rimozione delle lastre di amianto, si renderà necessario, nel rispetto di tutte le norme sulla sicurezza e qualità del lavoro, operare sulla copertura del capannone sul quale è stata rilevata la presenza dell'amianto ed eseguire interventi di incapsulamento, smontaggio, rimozione, accatastamento su bancali a perdere, avvolgimento dei pacchi con telo in polietilene e relativa etichettature. Trasporto del materiale in discarica autorizzata allo smaltimento, oneri di smaltimento come rifiuto speciale, e tutto quanto necessario. Costo comprensivo di noleggio di mezzo con cestello per la salita sul tetto degli operatori.

Il costo è ipotizzabile in Euro 15,00/mq.

Mq. 800,00 x Euro 15,00 = **Euro 12.000,00 oltre ad IVA**

Rimozione e smaltimento Pulper – scarti cartiera

Per la rimozione del pulper (scarti da cartiera), è necessario, nel rispetto di tutte le norme sulla sicurezza e qualità del lavoro, effettuare l'analisi di caratterizzazione del materiale per poter capire se il materiale stesso deve essere smaltito ovvero potrebbe essere riciclato.

Il sottoscritto ha interpellato una ditta della zona, la ██████████ SRL con sede in San Vittore del Lazio (FR), specializzata nella raccolta, smaltimento e/o riciclo dei rifiuti speciali. E' stato formulato un preventivo che quantifica in Euro 250,00/t oltre IVA la rimozione e smaltimento del Pulper da cartiera, compresi oneri di carico su automezzo. Sono state ipotizzate 300 tonnellate di materiale.

Il costo è quindi ipotizzabile in Euro 250,00/t.
t. 300,00 x Euro 250,00 = **Euro 75.000,00 oltre ad IVA**

Demolizione e smaltimento fabbricati

Demolizione dell'esistente, smaltimento macerie, compreso trasporto alle pubbliche discariche

Il preventivo formulato dalla ditta ██████████ SRL prevede un costo forfettario per la demolizione dei fabbricati pari a **Euro 250.000,00 oltre ad IVA** ed un costo di smaltimento dei materiali risultanti pari ad Euro 50,00/t oltre ad IVA.

Sono stato stimati circa 9.000,00 mc di materiali di demolizione che moltiplicati per un peso specifico di 2,00 t/mc fanno risultare il tutto pari a 18.000,00 tonnellate

Il costo è ipotizzabile è quindi pari a **Euro 900.000,00 oltre ad IVA**

Demolizione e smaltimento dei serbatoi metallici

La ditta ██████████ SRL nel suo preventivo (**Allegato n. 16**) stilato in base al Verbale di sequestro (ex Art. 354 C.P.P.) del 27.03.2010 a firma dei funzionari della Guardia di Finanza Nucleo della Polizia Tributaria di Frosinone e dell'Ufficio delle Dogane di Frosinone (**Allegato n. 15**), elenca le seguenti voci:

- **n. 2 serbatoi metallici fuori terra, ad asse verticale, di mc 500 cadauno: in caso di bonifica il costo sarà Euro 50.000,00 +iva cadauno a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi**
- **n.3 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 12 cadauno VUOTI : se i serbatoi non necessitano di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà Euro 7.500,00 +iva cadauno più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;**
- **n. 1 serbatoio metallico fuori terra, a forma di parallelepipedo, di mc 30: in caso di bonifica il costo sarà Euro 12.000,00 + iva a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi;**
- **n. 2 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 40 cada uno: in caso di bonifica il costo sarà Euro 15.000,00 + iva a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi;**
- **n. 3 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 20 cadauno: in caso di bonifica il costo sarà Euro 9.500,00 +iva a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi**
- **n. 1 serbatoio metallico fuori terra, asse orizzontale, di mc 16 VUOTO ~ se il serbatoio non necessita di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà Euro 9.000,00 +iva più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi**

- **n. 1 serbato metallico fuori terra, asse verticale, di mc 7 VUOTO** : se il serbato non necessita di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà **Euro 6.000,00 +iva** più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;
- **n. 2 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 35 cadauno VUOTO**: se i serbatoi non necessitano di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà **Euro 12.500,00 +iva** cadauno più il costo da verificare al seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;
- **n. 1 serbato metallico fuori terra, asse orizzontale, di mc 4 VUOTO**: se il serbato non necessita di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà **Euro 3.000,00 +iva** più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;

Per un costo totale pari **Euro 236.000,00 oltre ad IVA**

Come specificato per ogni voce a tale importo va aggiunto il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi.

Smaltimento OLIO COMBUSTIBILE BTZ

Dal Verbale sopracitato risulterebbero circa 1.152.000 Litri di olio combustibile BTZ, la Ditta ██████████ in data 21.05.2020, tramite offerta integrativa, previa opportune analisi, quantifica il recupero/smaltimento del materiale in un costo che può variare da Euro 0,00 (se effettivamente Olio combustibile BTZ) a Euro 280,00/Ton (se da smaltire).

Essendo circa 1.130,00 Tonnellate, il costo massimo sarebbe pari ad Euro 316.400,00.

Il costo totale relativo a demolizioni rimozioni e smaltimenti è il seguente:

- Rimozione e smaltimento lastre di amianto	Euro	12.000,00 + IVA
- Rimozione e smaltimento Pulper – scarti cartiera	Euro	75.000,00 + IVA
- Demolizione e smaltimento fabbricati	Euro	900.000,00 + IVA
- Demolizione e smaltimento dei serbatoi metallici	Euro	236.000,00 + IVA

Per un costo totale pari ad **Euro 1.223.000,00 oltre ad IVA**

Relativamente ai costi di trasporto e smaltimento dei materiali risultanti da bonifica, questi potranno essere quantificati successivamente, solo dopo verifica dei materiali come da risultanze analitiche e in funzione degli impianti di destinazione finali.

VALORE terreni:	Euro 3.848.210,00
COSTI demolizioni, rimozioni e smaltimenti:	Euro 1.223.000,00 A DEDURRE
- Valore corpo:	Euro 2.625.210,00
- Valore complessivo intero:	Euro 2.625.210,00
- Valore complessivo diritto e quota	Euro 2.625.210,00
ARROTONDATO	Euro 2.625.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	A CORPO	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Complesso immobiliare a destinazione produttiva/agricola		Euro 2.625.000,00	Euro 2.625.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti: **Euro 393.781,50**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica: **Euro 10.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'intero compendio **potrebbe essere divisibile con la seguente modalità:**

- **tramite frazionamento separare la parte di terreni in zona agricola e venderli separatamente.**

Attualmente il PRG del Comune di Arce (FR) all'Art. 21 vincola l'edificazione di insediamenti industriali ed artigianali ad un Lotto minimo pari a 50.000,00 mq di superficie fondiaria. Risulta impossibile quindi, ad oggi, dividere la parte ricadente in Zona D - Produttiva dato che la superficie totale dell'area è, come già descritto in precedenza, pari a circa mq 95.320,00.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **Euro 2.221.428,50**

ARROTONDATO Euro 2.221.500,00

SI EVIDENZIA CHE TALE VALUTAZIONE È BASATA SU UNA STIMA DELLE QUANTITÀ E TIPOLOGIE DEI MATERIALI OGGETTO DI SMALTIMENTO COME SOPRA ILLUSTRATO.

INOLTRE NON PREVEDE UNA DECURTAZIONE RELATIVA AI COSTI DI EVENTUALE SMALTIMENTO DI QUANTO CONTENUTO NEI SERBATOI, POICHE' ALLO STATO RISULTEREBBE ESSERE COSTITUITO DA OLIO BTZ, COME SI EVINCE DAL VERBALE DI SEQUESTRO EX ART. 354 C.P.P. DEL 27.03.2010 A FIRMA DEI FUNZIONARI DELLA GUARDIA DI FINANZA NUCLEO DELLA POLIZIA TRIBUTARIA DI FROSINONE E DELL'UFFICIO DELLE DOGANE DI FROSINONE (Allegato n. 15).

SI SOTTOLINEA CHE NON È STATA EFFETTUATA ALCUN TIPO DI ANALISI SU TUTTI I MATERIALI OGGETTO DI SMALTIMENTO.

Elenco Allegati**ALLEGATI A – Immobile 4 -**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURE STORICHE, PLANIMETRIE CATASTALI ESISTENTI
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione DECRETO ASSERVIMENTO (2011)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione DECRETO ASSERVIMENTO (2011)
11. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
12. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) (1984)

ALLEGATI B – Immobile 4 -

- 13. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): Pratiche Edilizie
- 14. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): Certificato di Destinazione Urbanistica, ESTRATTO del Piano Regolatore Generale
Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
- 15. Verbale Guardia di Finanza
- 16. Preventivi Ditta [REDACTED]
- 17. Documenti afferenti lo stato di possesso dell'area
- 18. Documentazione Fotografica

Riassumendo il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare è il seguente:

Immobile 1:	Euro	16.600,00
Immobile 2:	Euro	11.400,00
Immobile 3:	Euro	32.800,00
Immobile 4:	Euro	2.221.500,00
TOTALE	Euro	2.282.300,00

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

Varese, 15 Luglio 2020

**Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno, Disimpegno
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 73,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
foglio **38** mappale **63** subalterno **1**, categoria **A/4**, classe **3, 4 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 136,34**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: sub. 2; Ovest: Via Farnese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
periferica mista(normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████ con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571

importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1
Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio
iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252

importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ (FR) (c.f. ██████████) con sede in Frosinone (FR)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di ██████████ (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep.

iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200

importo ipoteca: Euro 4.720.042,24

importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore di ██████████ **SOC. COOP. AR.L.** (C.F. ██████████) con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. ██████████ - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio

iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123

importo ipoteca: Euro 6.000,00

importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ SPA (C.F. ██████████) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto ██████████ Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di ██████████ Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep.

iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424

importo ipoteca: Euro 271.726,04

importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

a favore di

██████████ (██████████) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep.

trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di Dr. ██████████ Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO

a favore

di MASSA DEI CREDITORI della ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 09

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTO**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA** a firma di Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256

Allegato n. 10

Al momento dell'acquisto dei beni la Società ██████████ srl era denominata ██████████ SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ SPA in liquidazione (C.F. ██████████) con sede in Isoletta d'arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite Pratiche Edilizie in merito essendo l'immobile di remota costruzione

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera, Bagno, Disimpegno
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 73,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
foglio **38** mappale **63** subalterno **1**, categoria **A/4**, classe **3**, **4 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 136,34**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: sub. 2; Ovest: Via Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**.

Allegato n. 11

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 73,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti. **È totalmente da ristrutturare.**

Accessori:

A.1. Area esterna a cortile: antistante il fabbricato è presente un'area esterna a cortile che potrebbe essere divisa in tre parti assegnate rispettivamente ai tre subalterni che compongono l'intero immobile. La porzione assegnata al presente subalterno è pari a circa 30,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari. Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:
condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),
Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),
Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)
Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari,
Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento in pessimo stato di conservazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorda:

- Locali di abitazione: 1,00

LE SUPERFICI SONO STATE RICAIVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie netta
Soggiorno	15,45
Cucina	9,10
Camera	14,20
Bagno	4,55
Disimpegno	9,40

Per una superficie lorda commerciale pari a **73,00 mq.**

Ai locali di abitazione è stato attribuito un valore al mq pari ad **Euro 200,00**

La valutazione della porzione di area esterna è stata fatta a corpo: **Euro 2.000,00 tenuto conto che potrebbero essere ricavati due posti auto**

- Valore corpo:	€ 16.600,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.600,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 16.600,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento in pessimo stato di conservazione con annessa porzione di area esterna a cortile	73,00	€ 16.600,00	€ 16.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare **NON È DIVISIBILE.**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 16.600,00**

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

Varese, 11 marzo 2019

Elenco Allegati

ALLEGATI – Lotto 1 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) (1984)
11. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
12. Documentazione Fotografica

Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **NEGOZIO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Un locale unico adibito a negozio
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 47,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
foglio **38** mappale **63** subalterno **2**, categoria **C/1**, classe **2**, **35 mq**, posto al piano T, - rendita: **Euro 278,37**, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: sub. 2; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:
periferica mista(normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████ con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio

iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571

importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████ con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252

importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ (FR) (c.f. ██████████ con sede in Frosinone (FR)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di ██████████ (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep.

iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200

importo ipoteca: Euro 4.720.042,24

importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore di ██████████ **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. ██████████ con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. ██████████ - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro ██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio

iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123

importo ipoteca: Euro 6.000,00

importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ SPA (C.F. ██████████ con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto ██████████ Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di ██████████ Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep.

iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424

importo ipoteca: Euro 271.726,04

importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

a favore di

██████████ (██████████) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████ con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep.

trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di Dr. ██████████ Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO

a favore

di **MASSA DEI CREDITORI** della ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 09

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTO**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA** a firma di Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256

Allegato n. 10

Al momento dell'acquisto dei beni la Società ██████████ srl era denominata ██████████ SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ SPA in liquidazione (C.F. ██████████) con sede in Isoletta d'arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite Pratiche Edilizie in merito essendo l'immobile di remota costruzione

Descrizione **Negozi** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **NEGOZIO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Un locale unico adibito a negozio
posto al piano Terra
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 47,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
foglio **38** mappale **63** subalterno **2**, categoria **C/1**, classe **2**, **35 mq**, posto al piano T, - rendita: **Euro 278,37**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: sub. 2; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**.

Allegato n. 11

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 47,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti. **È totalmente da ristrutturare.**

Accessori:

A.1. Area esterna a cortile: antistante il fabbricato è presente un'area esterna a cortile che potrebbe essere divisa in tre parti assegnate rispettivamente ai tre subalterni che compongono l'intero immobile. La porzione assegnata al presente subalterno è pari a circa 30,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),

Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),

Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)

Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari,

Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento in pessimo stato di conservazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorda:

- Locali di abitazione: 1,00

LE SUPERFICI SONO STATE RICAIVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie netta
Negozio	35,00

Per una superficie lorda commerciale pari a **47,00 mq.**

Ai locali di abitazione è stato attribuito un valore al mq pari ad **Euro 300,00**

La valutazione della porzione di area esterna è stata fatta a corpo: **Euro 2.000,00 tenuto conto che potrebbero essere ricavati due posti auto**

- Valore corpo:	€ 16.100,00
- Valore complessivo intero:	€ 16.100,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 16.100,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Negozio in pessimo stato di conservazione con annessa porzione di area esterna a cortile	47,00	€ 16.100,00	€ 16.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare **NON È DIVISIBILE.**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 16.100,00**

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

Varese, 11 marzo 2019

Elenco Allegati

ALLEGATI – Lotto 2 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) (1984)
11. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
12. Documentazione Fotografica

TRIBUNALE DI VARESE

Fallimento

██████████ SRL

N. Gen. Rep. 004176/14



Giudice Delegato Dr.ssa ██████████

Curatore Dr. ██████████

ELABORATO PERITALE – Lotto 003 - APPARTAMENTO

Arce (FR) Località ISOLETTA– Via Civita Farnese

*Tecnico incaricato : Arch. Angelo Monti
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 1365
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1144
C.F. ██████████ P.Iva ██████████*

con studio in ██████████

telefono: +39 ██████████

cellulare: +39 ██████████

fax: +39 ██████████

email: ██████████

Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da

Soggiorno, Cucina, Camera 1, Bagno, Disimpegno 1, Camera 2, Camera 3, Disimpegno 2, Vano scala, terrazzo posto al piano Primo

sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 154,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a [REDACTED] SRL con sede in Varese (VA) - C.F. [REDACTED] foglio **38** mappale **63** subalterno **3**, categoria **A/4**, classe **3**, **6 vani**, posto al piano 1, - rendita: **Euro 204,52**, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica mista(normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

[REDACTED] (C.F. [REDACTED] con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

[REDACTED] SRL (C.F. [REDACTED] con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di [REDACTED] di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio

iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571

importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio

iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252

importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ (FR) (c.f. ██████████) con sede in Frosinone (FR)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di ██████████ (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep.

iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200

importo ipoteca: Euro 4.720.042,24

importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore

di ██████████ **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. ██████████) con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. ██████████ - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio

iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123

importo ipoteca: Euro 6.000,00

importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ SPA (C.F. ██████████) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto ██████████ Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di ██████████ Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep.

iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424

importo ipoteca: Euro 271.726,04

importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

a favore di

██████████ (██████████) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep.

trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di Dr. ██████████ Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO

a favore

di **MASSA DEI CREDITORI** della ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 09

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTO**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA** a firma di Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256

Allegato n. 10

Al momento dell'acquisto dei beni la Società ██████████ srl era denominata ██████████ SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ SPA in liquidazione (C.F. ██████████) con sede in Isoletta d'arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite Pratiche Edilizie in merito essendo l'immobile di remota costruzione

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **APPARTAMENTO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da
Soggiorno, Cucina, Camera 1, Bagno, Disimpegno 1, Camera 2, Camera 3, Disimpegno 2, Vano scala, terrazzo
posto al piano Primo
sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa **mq 154,00**

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
foglio **38** mappale **63** subalterno **3**, categoria **A/4**, classe **3**, **6 vani**, posto al piano 1, - rendita: **Euro 204,52**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE** **Allegato n. 01**

Coerenze: Nord: mapp. 704; Est: mapp. 704; Sud: mapp. 704; Ovest: Via Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**.

Allegato n. 11

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 73,00 mq.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti. **È totalmente da ristrutturare.**

Accessori:

A.1. Area esterna a cortile: antistante il fabbricato è presente un'area esterna a cortile che potrebbe essere divisa in tre parti assegnate rispettivamente ai tre subalterni che compongono l'intero immobile. La porzione assegnata al presente subalterno è pari a circa 30,00 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),

Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),

Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)

Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari,

Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento in pessimo stato di conservazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie lorda:

- Locali di abitazione: 1,00

LE SUPERFICI SONO STATE RICAIVATE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Destinazione	Superficie netta
Soggiorno	15,45
Cucina	8,70
Camera 1	14,20
Bagno	7,35
Disimpegno 1	8,90
Camera 2	13,20
Camera 3	12,15
Disimpegno 2	11,25
Vano scala	8,25
Terrazzo	73,00

Per una superficie lorda commerciale pari a **154,00 mq.** Compreso il terrazzo

Ai locali di abitazione è stato attribuito un valore al mq pari ad **Euro 200,00**

La valutazione della porzione di area esterna è stata fatta a corpo: **Euro 2.000,00 tenuto conto che potrebbero essere ricavati due posti auto**

- Valore corpo:	€ 32.800,00
- Valore complessivo intero:	€ 32.800,00
- Valore complessivo diritto e quota	€ 32.800,00

Riepilogo:

ID Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Appartamento con terrazzo in pessimo stato di conservazione con annessa porzione di area esterna a cortile.	154,00	€ 32.800,00	€ 32.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare **NON È DIVISIBILE.**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 32.800,00**

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

Varese, 11 marzo 2019

Elenco Allegati

ALLEGATI – Lotto 3 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURA STORICA
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) (1984)
11. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
12. Documentazione Fotografica

TRIBUNALE DI VARESE

Fallimento

[REDACTED] SRL

N. Gen. Rep. **004176/14**



Giudice Delegato Dr.ssa [REDACTED]

Curatore Dr. [REDACTED]

**ELABORATO PERITALE – Lotto 004 –
COMPLESSO PRODUTTIVO e TERRENI**
Arce (FR) Località ISOLETTA– Via Civita Farnese

*Tecnico incaricato : Arch. Angelo Monti
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 1365
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1144
C.F. [REDACTED] P.Iva [REDACTED]*

con studio in [REDACTED]

telefono: +39 [REDACTED]

cellulare: +39 [REDACTED]

fax: +39 [REDACTED]

email: [REDACTED]

Beni in Arce (FR) Località Isoletta - Via Civita Farnese
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **COMPLESSO PRODUTTIVO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da fabbricati ad uso produttivo ed altri ad uso ufficio, portineria, alloggi e mensa operai, oltre a fabbricati in ferro e cisterne antincendio e per il deposito di oli minerali ad uso industriale. **Tutti in pessimo stato di conservazione.**

Gli immobili insistono su un'area di circa **102.000,00 mq** e sviluppano un volume lordo pari a circa **92.000,00 mc (fabbricati) oltre alle cisterne di vario tipo**

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████ foglio **38** mappale **65 - 66 - 67 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 703 - 704 - 782 - 784 - 785 - 787 - 789 - 791 - 973 - 1068 - 1069**, categoria **D/1**, posto al piano T-1, - rendita: **Euro 22.380,00**, - registrata all'UTE con le schede **PRESENTI ma errate e da rifare completamente** **Allegato n. 01**

Dati derivanti da VARIAZIONE del 02/05/2003 n. 1053.1/2003 in atti dal 02/05/2003 (protocollo n. 85109) RETTIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE COMMESO NELLA DEN VAR 419(17815) DEL 31.01.03

Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli; Est: mapp. 1014, 975, 1012, 419, 417; Sud: mapp. 713, 712, 70#, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 561; Ovest: mapp. 935, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese.

A. 1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Piccolo fabbricato ricovero pompe** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

NON È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE LA COSTRUZIONE

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████ foglio **38** mappale **616**, categoria **A/5**, classe 1, **1 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 40,28**, - registrata all'UTE **NON E' STATA REPERITA LA SCHEDA**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987 **Allegato n. 01**

A. 2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENI** siti in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Superficie complessiva di circa mq **102.000,00**.

Identificati al **Catasto Terreni**:

- intestati a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████
- foglio **38** mappale **56** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 6.755,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale “Costa”; Ovest: mapp. 1067
 - foglio **38** mappale **65** qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **mq 4.339,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
 - foglio **38** mappale **66** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 470,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **67** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 58,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **703** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 2.460,00**, reddito dominicale: Euro 8,26, - reddito agrario: Euro 5,08
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 708, 884; Est: mapp. 935, 936, 863; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **704** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 340,00**, reddito dominicale: Euro 1,14, - reddito agrario: Euro 0,70
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: tratto Via Civita Farnese

- foglio **38** mappale **781** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 210,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **782** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 30,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **783** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 3.800,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 785, 784, 1067

- foglio **38** mappale **784** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 45,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **785** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 200,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **786** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 180,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **787** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 320,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **788** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 1.200,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; mapp. 791, 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **789** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 65,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **790** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 810,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 783; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **791** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 550,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 788; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **973** qualità **SEMINATIVO**, classe **4**, superficie catastale **mq 3.304,00**, reddito dominicale: Euro 4,27, - reddito agrario: Euro 7,68

Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 19/05/1998 n. 2334.12/1998 in atti dal 01/06/1998**

Coerenze: Nord: mapp. 974, 40; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale “Costa”; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **1067** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 76.791,00**, reddito dominicale: Euro 257,79, - reddito agrario: Euro 158,64

Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**

Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli (mapp. 1187, 1189, 40), mapp. 972, 974, 973; Est: mapp. 417, tratto di strada vicinale “Costa”; Sud: mapp. 713, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 661, 56; Ovest: mapp. 935, 703, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese, 704.

- foglio **38** mappale **1068** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 616,00**

Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1069; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **1069** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 84,00**

Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1068

Allegato n. 01

A. 3 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Identificato al **Catasto Terreni**:

Superficie complessiva di circa mq **51,00**.

intestato a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████

- foglio **38** mappale **62** qualità **PASCOLO**, classe **2**, superficie catastale **mq 51,00**, reddito dominicale: Euro 0,04, - reddito agrario: Euro 0,01

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: tratto Via Civita Farnese; Est: tratto Via Civita Farnese; Sud: tratto Via Civita Farnese; Ovest: mapp. 24

Allegato n. 01

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica mista (normale) a traffico locale

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (8), ferrovia (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

In data 27.03.2010 l'intera area e quanto ivi contenuto è stata oggetto di sequestro (ex art. 354 C.P.P.).

In data 29.03.2010 la Procura della Repubblica di Cassino ha convalidato il sequestro.

Con sentenza n. 59/2015 del 9.04.2015 il Tribunale di Cassino - Sezione Penale ha ordinato la confisca ai sensi dell'art. 240 c.p. dell'intera area e di quanto ivi contenuto.

Con sentenza n. 8782/2017 del 21.11.2017 la Corte d'Appello di Roma – Sezione Penale, assolvendo il Sig. ██████████ dal reato a lui ascritto, ha revocato la confisca.

Allo stato la Procura della Repubblica di Cassino non ha ancora disposto il dissequestro dell'area e di quanto ivi contenuto. Il Curatore si attiverà per ottenere il suddetto provvedimento.

Allegato n. 17

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale (Attiva) derivante da Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 26/10/1989 ai nn. 14740/1571
importo ipoteca: Lire 3.642.864.000 che equivale ad Euro 1.881.380,66

Allegato n. 02

Tale ipoteca risulta ANNOTATA con formalità successiva:

Ipoteca in rinnovazione (Attiva) derivante da Ipoteca Legale per Provvedimento Presidente Tribunale a favore di

██████████ (C.F. ██████████) con sede in Roma (RM) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di ██████████ di Pavia (PV) in data 16/08/1989 ai nn. 44620/89 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 19/10/2009 ai nn. 24000/3252
importo ipoteca: Euro 1.881.382,24

Allegato n. 03

Iscrizione legale (Attiva) derivante da **ART. 77 DPR. 602/73**

a favore di

██████████ (FR) (c.f. ██████████) con sede in Frosinone (FR)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a firma di ██████████ (FR) in data 08/01/2004 ai nn. 30342 di Rep.
iscritto a Frosinone (FR) in data 26/02/2004 ai nn. 5283/1200
importo ipoteca: Euro 4.720.042,24
importo capitale: Euro 2.360.021,12

Allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

a favore di ██████████ **SOC. COOP. A.R.L.** (C.F. ██████████) con sede in Barlassina (MI) domicilio ipotecario eletto c/o studio Avv. R. ██████████ - Barlassina (MI) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Monza sezione distaccata di Desio (MI) in data 06/12/2005 ai nn. 1962/2005 di Repertorio iscritto a Frosinone (FR) in data 16/01/2006 ai nn. 696/123
importo ipoteca: Euro 6.000,00
importo capitale: Euro 4.817,86

Allegato n. 05

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ART. 77 DPR. 602/73

a favore di

██████████ SPA (C.F. ██████████) con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto ██████████
Frosinone spa – Viale Refice, 24 Frosinone (FR) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
a firma di ██████████ Spa con sede in Milano (MI) in data 24/04/2009 ai nn. 59742/79 di Rep.
iscritto a Frosinone (FR) in data 04/05/2009 ai nn. 11050/1424
importo ipoteca: Euro 271.726,04
importo capitale: Euro 135.863,02

Allegato n. 06

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

a favore di

██████████ (██████████) nato a Milano (MI) il 29/12/1933 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Lomazzo (CO) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
a firma di Tribunale di Cassino (FR) in data 16/12/1997 ai nn. 626 di Rep.
trascritto a Frosinone (FR) in data 06/05/1998 ai nn. 6882/5650

Allegato n. 07

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trasferimento sede sociale – ATTO TRA VIVI

a favore di

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Albaredo (PV) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Dr. ██████████ Notaio in Arcisate (VA) in data 28/12/2000 ai nn. 1841 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 04/01/2001 ai nn. 149/134

Allegato n. 08

Decreto di asservimento – ATTO AMMINISTRATIVO – sull’immobile censito al Catasto Fabbricati fg. 38 mapp. 783

a favore di

██████████ SPA (C.F. 01585570581) con sede in Roma (RM)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA)
a firma di ██████████ SPA in data 05/10/2011 al n. 12/2011 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 23/12/2011 ai nn. 24458/18073

Allegato n. 09

Decreto di asservimento – ATTO AMMINISTRATIVO – sull’immobile censito al Catasto Fabbricati fg. 38 mapp. 781 e 782

a favore di

██████████ SPA (C.F. 01585570581) con sede in Roma (RM)

Contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA)
a firma di ██████████ SPA in data 05/10/2011 al n. 17/2011 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 23/12/2011 ai nn. 24461/18076

Allegato n. 10

Sentenza di fallimento derivante da ATTO GIUDIZIARIO

a favore

di MASSA DEI CREDITORI della ██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

contro

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) - Per il Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 21/03/2014 ai nn. 4176 di Repertorio
trascritto a Frosinone (FR) in data 22/09/2014 ai nn. 14513/11870

Allegato n. 11

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR) **NON SONO STATE REPERITE** Pratiche Edilizie autorizzative il nucleo originario, che sono comunemente risalenti Ante 1968, anno in cui, come dichiarato dal Tecnico Comunale, risalgono le prime Pratiche Edilizie in Archivio. I fabbricati presenti sono tutti provvisti di Titolo Abilitativo.

4.3.2. *Conformità catastale*: risultano presenti presso l'archivio del Catasto di Frosinone le planimetrie catastali relativa agli immobili, ma **NON SONO AGGIORNATE** e risultano errate. Tutti i fabbricati risultano essere censiti come **FABBRICATI URBANI DA ACCERTARE**.

Al fine di rendere conforme il tutto sono necessarie le seguenti operazioni previa istanza per scarico dei Fabbricati Urbani da accertare in Partita 1:

- Tipo mappale per accorpere tutti i fabbricati ed attribuire un unico numero all'impianto con conseguente unica planimetria catastale	Euro 3.000,00
- Diritti catastali	Euro 200,00
- Redazione di nuova planimetria catastale	Euro 1.000,00
- Diritti catastali	Euro 100,00
- Eventuale rilievo con strumento per rettifica dei sedimi dei fabbricati	Euro 5.700,00
TOTALE	Euro 10.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTO**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ SRL (C.F. ██████████) con sede in Varese (VA) proprietario dal 30/11/1984 ad oggi in forza di **CONTRATTO DI CESSIONE DI AZIENDA** a firma di Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) in data 30/11/1984 ai nn. 90369/10467 di Repertorio registrato a Pordenone (PN) in data 18/12/1984 al n. 3162 trascritto a Frosinone (FR) in data 29/12/1984 ai nn. 18244/16256 **Allegato n. 12**

Al momento dell'acquisto dei beni la Società ██████████ srl era denominata ██████████ SRL con sede in Albaredo Arnaboldi (PV) Località Bronzi, con medesimo codice fiscale

6.2 Precedenti proprietari:

██████████ SPA in liquidazione (C.F. ██████████) con sede in Isoletta d'Arce (FR)

7. PRATICHE EDILIZIE: non sono state reperite presso l'Archivio del Comune di Arce (FR) Pratiche Edilizie ante 1968.

Il tecnico comunale del Comune di Arce (FR) ha fornito al sottoscritto CTU le seguenti Pratiche Edilizie:

- **Licenza Edilizia n. 228/1968** del 30.08.1968 per Ampliamento di fabbricato intelaiato (centrale termica) - intestata a ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia n. 66/1972** del 03.10.1972 per Costruzione di capannone paglia, ampliamento centrale termica e modifiche varie da apportare allo stabilimento sito in Isoletta - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia n. 28/1974** del 02.03.1974 per Ampliamento deposito oli minerali ad uso industriale - intestata a Società ██████████ SPA

- **Licenza Edilizia n. 23/1975** del 11.03.1975 per Ampliamento e ristrutturazione stabilimento esistente - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia in sanatoria n. 52/1976** del 16.01.1976 per Costruzione capannone in ferro ed impianto in c.a. per la depurazione delle acque di scarico - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia in sanatoria n. 53/1976** del 16.01.1976 per Costruzione fabbricato in c.a. da adibire a recupero fibre e accessori impianto acque di depurazione - intestata a Società ██████████ SPA
- **Licenza Edilizia n. 125/1976** del 29.07.1976 per Costruzione di una cabina decompressione gas metano - intestata a Società ██████████ SPA **Allegato n. 13**

Descrizione **Complesso Produttivo** di cui al punto **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **COMPLESSO PRODUTTIVO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Composto da fabbricati ad uso produttivo ed altri ad uso ufficio, portineria, alloggi e mensa operai, oltre a fabbricati in ferro e cisterne antincendio e per il deposito di oli minerali ad uso industriale. **Tutti in pessimo stato di conservazione.**

Gli immobili insistono su un'area di circa **102.000,00 mq** e sviluppano un volume lordo pari a circa **92.000,00 mc (fabbricati) oltre alle cisterne di vario tipo**

Identificato al **Catasto Fabbricati:**

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████ foglio **38** mappale **65 - 66 - 67 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 703 - 704 - 782 - 784 - 785 - 787 - 789 - 791 - 973 - 1068 - 1069**, categoria **D/1**, posto al piano T-1, - rendita: **Euro 22.380,00**, - registrata all'UTE con le schede **PRESENTI ma errate e da rifare completamente** **Allegato n. 01**

Dati derivanti da VARIAZIONE del 02/05/2003 n. 1053.1/2003 in atti dal 02/05/2003 (protocollo n. 85109) **RETTIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE COMMESO NELLA DEN VAR 419(17815) DEL 31.01.03**

Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli; Est: mapp. 1014, 975, 1012, 419, 417; Sud: mapp. 713, 712, 70#, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 561; Ovest: mapp. 935, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva.**

Allegato n. 14

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

Il volume dell'immobile è pari a circa 92.000,00 mc.

Caratteristiche descrittive:

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, addirittura fatiscente, e completamente priva di impianti.

È totalmente da ristrutturare/DEMOLIRE.

Si segnalano le seguenti criticità:

- la tettoia in ferro identificata con il mapp. 790 è coperta con lastre di cemento amianto (eternit) che dovrebbe essere smaltito (circa 800 mq)
- all'esterno di quella che era la centrale termica è stata rilevata la presenza di un grande quantitativo (circa 9.000 tonnellate) di “Pulper” – materiale di scarto di cartiera che dovrebbe essere smaltito
- alcune cisterne sembra siano ripiene di oli combustibili che dovrebbero essere smaltiti

Descrizione **Piccolo fabbricato ricovero pompe** di cui al punto **A.1**

A. 1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Piccolo fabbricato ricovero pompe** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

NON È STATO POSSIBILE INDIVIDUARE LA COSTRUZIONE

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

intestata a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████ foglio **38** mappale **616**, categoria **A/5**, classe 1, **1 vani**, posto al piano T, - rendita: **Euro 40,28**, - registrata all'UTE

NON E' STATA REPERITA LA SCHEDA

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Allegato n. 01

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **E1 Agricola**.

Descrizione **Terreni** di cui al punto **A.2**

A. 2 Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENI** siti in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Superficie complessiva di circa mq **102.000,00**.

Identificati al **Catasto Terreni**:

intestati a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████

- foglio **38** mappale **56** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 6.755,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale "Costa"; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **65** qualità **SEMINATIVO**, classe **3**, superficie catastale **mq 4.339,00**, reddito dominicale: Euro 22,68, - reddito agrario: Euro 13,95

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **66** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 470,00**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **67** qualità **FABBR. RURALE**, superficie catastale **mq 58,00**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 65; Est: mapp. 65; Sud: mapp. 65; Ovest: mapp. 65

- foglio **38** mappale **703** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 2.460,00**, reddito dominicale: Euro 8,26, - reddito agrario: Euro 5,08

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 708, 884; Est: mapp. 935, 936, 863; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **704** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 340,00**, reddito dominicale: Euro 1,14, - reddito agrario: Euro 0,70

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: tratto Via Civita Farnese

- foglio **38** mappale **781** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 210,00**

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067

- foglio **38** mappale **782** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 30,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **783** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 3.800,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 785, 784, 1067
- foglio **38** mappale **784** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 45,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **785** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 200,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 783; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **786** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 180,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **787** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 320,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **788** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 1.200,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; mapp. 791, 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **789** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 65,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **790** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 810,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 783; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **791** qualità **FU D ACCERT**, superficie catastale **mq 550,00**
Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976
Coerenze: Nord: mapp. 788; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **973** qualità **SEMINATIVO**, classe **4**, superficie catastale **mq 3.304,00**, reddito dominicale: Euro 4,27, - reddito agrario: Euro 7,68
Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 19/05/1998 n. 2334.12/1998 in atti dal 01/06/1998**
Coerenze: Nord: mapp. 974, 40; Est: mapp. 1067, 661; Sud: tratto di strada vicinale “Costa”; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **1067** qualità **SEMIN. ARBORATO**, classe **3**, superficie catastale **mq 76.791,00**, reddito dominicale: Euro 257,79, - reddito agrario: Euro 158,64
Dati derivanti da **FRAZIONAMENTO del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**
Coerenze: Nord: tratto linea ferroviaria Roma – Napoli (mapp. 1187, 1189, 40), mapp. 972, 974, 973; Est: mapp. 417, tratto di strada vicinale “Costa”; Sud: mapp. 713, tratto di strada vicinale “Costa”, mapp. 756, 661, 56; Ovest: mapp. 935, 703, 884, 857, 772, 771, 752, tratto Via Civita Farnese, 704.
- foglio **38** mappale **1068** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 616,00**
Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1069; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1067
- foglio **38** mappale **1069** qualità **ENTE URBANO**, superficie catastale **mq 84,00**
Dati derivanti da **TIPO MAPPALE del 17/06/2000 n. 4694.1/2000 in atti dal 17/06/2000 (protocollo n. 119798)**
Coerenze: Nord: mapp. 1067; Est: mapp. 1067; Sud: mapp. 1067; Ovest: mapp. 1068

Allegato n. 01

Il terreno ha una forma pressoché regolare, una orografia sostanzialmente pianeggiante

La tessitura è costituita prevalentemente da prato

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **D Produttiva**;
il mappale n. **973** ricade in zona **D Produttiva** con esclusione di circa **1.680,00 mq** ricadenti in zona **E1 Agricola**;
il mappale n. **1067** ricade in zona **D Produttiva** con esclusione di **5.000,00 mq** ricadenti in zona **E1 Agricola**.

Allegato n. 14

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

Descrizione **Terreno** di cui al punto **A.3**

A. 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO** sito in Comune di Arce (FR) Località Isoletta, Via Civita Farnese.

Identificato al **Catasto Terreni**:

Superficie complessiva di circa mq **51,00**.

intestato a ██████████ SRL con sede in Varese (VA) - C.F. ██████████

- foglio **38** mappale **62** qualità **PASCOLO**, classe **2**, superficie catastale **mq 51,00**, reddito dominicale: Euro 0,04, -
reddito agrario: Euro 0,01

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 10/03/1976

Coerenze: Nord: tratto Via Civita Farnese; Est: tratto Via Civita Farnese; Sud: tratto Via Civita Farnese; Ovest: mapp. 24

Allegato n. 01

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente in forza di deliberazione della Giunta Regionale N. 934 del 02.03.1999 e s.m.i. l'immobile è identificato nella zona **F1 Servizi Pubblici**;

Allegato n. 14

Norme tecniche ed indici: vedasi Allegato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Frosinone (VA),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (FR),

Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Arce (FR),

Archivio Notarile Distrettuale di Udine (UD)

Ufficio del territorio di FROSINONE: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Borsinoimmobiliare.it

8.3. Valutazione corpi**A. COMPLESSO PRODUTTIVO****A.1 PICCOLO FABBRICATO RICOVERO POMPE****A.2 TERRENI in parte a destinazione PRODUTTIVA e in parte AGRICOLI****A.3 TERRENO a destinazione SERVIZI PUBBLICI**

Dal momento che tutti i fabbricati sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione si ritiene che la ristrutturazione sarebbe antieconomica. Sarebbe quindi auspicabile la demolizione totale di tutti i fabbricati esistenti per la realizzazione di un eventuale nuovo complesso produttivo.

La superficie dell'area sulla quale insistono le porzioni immobiliari qui descritte è di circa **mq 95.320,00** a destinazione Produttiva, sulla quale sarebbe realizzabile un complesso edilizio produttivo di superficie pari a 1/3 della superficie fondiaria.

In tali situazioni il valore è costituito dal valore dell'edificabilità dell'area, come se fosse libera, detratto il costo di demolizione dei fabbricati ed eventuale bonifica dell'area.

Attualmente terreni di pari capacità urbanistica sono localmente trattati il prezzo di **Euro 45,00 al mq**

Da cui la seguente valutazione: mq 95.320,00 x Euro 40,00 = **Euro 4.289.400,00**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore viene effettuato a corpo, tenuto conto dei costi di demolizione, rimozione e smaltimento:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piccolo fabbricato ricovero pompe	A corpo	€ 1.000,00	Euro 1.000,00
Terreno produttivo	95.320,00	€ 40,00	Euro 3.812.800,00
Terreno agricolo	6.780,00	€ 5,00	Euro 33.900,00
Terreno a servizi pubblici	51,00	€ 10,00	Euro 510,00
TOTALE			Euro 3.848.210,00

Valutazione dei costi di demolizione e rimozione

Per rendere l'area nuda ed edificabile si dovrà procedere alla demolizione dell'esistente, smaltimento macerie, compreso l'amianto presente per una ipotizzata superficie di circa 800,00 mq, lo smaltimento del Pulper – scarti da cartiera ipotizzabili, in base a rilievo di massima in loco, in circa 300,00 Tonnellate ed **eventuale bonifica dell'area il cui costo ad oggi non può essere quantificato**, oltre allo smaltimento dell'OLIO COMBUSTIBILE BTZ contenuto in alcune cisterne.

Rimozione e smaltimento lastre di amianto

Per la rimozione delle lastre di amianto, si renderà necessario, nel rispetto di tutte le norme sulla sicurezza e qualità del lavoro, operare sulla copertura del capannone sul quale è stata rilevata la presenza dell'amianto ed eseguire interventi di incapsulamento, smontaggio, rimozione, accatastamento su bancali a perdere, avvolgimento dei pacchi con telo in polietilene e relativa etichettature. Trasporto del materiale in discarica autorizzata allo smaltimento, oneri di smaltimento come rifiuto speciale, e tutto quanto necessario. Costo comprensivo di noleggio di mezzo con cestello per la salita sul tetto degli operatori.

Il costo è ipotizzabile in Euro 15,00/mq.

Mq. 800,00 x Euro 15,00 = **Euro 12.000,00 oltre ad IVA**

Rimozione e smaltimento Pulper – scarti cartiera

Per la rimozione del pulper (scarti da cartiera), è necessario, nel rispetto di tutte le norme sulla sicurezza e qualità del lavoro, effettuare l'analisi di caratterizzazione del materiale per poter capire se il materiale stesso deve essere smaltito ovvero potrebbe essere riciclato.

Il sottoscritto ha interpellato una ditta della zona, la ██████████ SRL con sede in San Vittore del Lazio (FR), specializzata nella raccolta, smaltimento e/o riciclo dei rifiuti speciali. E' stato formulato un preventivo che quantifica in Euro 250,00/t oltre IVA la rimozione e smaltimento del Pulper da cartiera, compresi oneri di carico su automezzo. Sono state ipotizzate 300 tonnellate di materiale.

Il costo è quindi ipotizzabile in Euro 250,00/t.
t. 300,00 x Euro 250,00 = **Euro 75.000,00 oltre ad IVA**

Demolizione e smaltimento fabbricati

Demolizione dell'esistente, smaltimento macerie, compreso trasporto alle pubbliche discariche

Il preventivo formulato dalla ditta ██████████ SRL prevede un costo forfettario per la demolizione dei fabbricati pari a **Euro 250.000,00 oltre ad IVA** ed un costo di smaltimento dei materiali risultanti pari ad Euro 50,00/t oltre ad IVA.

Sono stato stimati circa 9.000,00 mc di materiali di demolizione che moltiplicati per un peso specifico di 2,00 t/mc fanno risultare il tutto pari a 18.000,00 tonnellate

Il costo è ipotizzabile è quindi pari a **Euro 900.000,00 oltre ad IVA**

Demolizione e smaltimento dei serbatoi metallici

La ditta ██████████ SRL nel suo preventivo (**Allegato n. 16**) stilato in base al Verbale di sequestro (ex Art. 354 C.P.P.) del 27.03.2010 a firma dei funzionari della Guardia di Finanza Nucleo della Polizia Tributaria di Frosinone e dell'Ufficio delle Dogane di Frosinone (**Allegato n. 15**), elenca le seguenti voci:

- **n. 2 serbatoi metallici fuori terra, ad asse verticale, di mc 500 cadauno: in caso di bonifica il costo sarà Euro 50.000,00 +iva cadauno a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi**
- **n.3 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 12 cadauno VUOTI : se i serbatoi non necessitano di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà Euro 7.500,00 +iva cadauno più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;**
- **n. 1 serbatoio metallico fuori terra, a forma di parallelepipedo, di mc 30: in caso di bonifica il costo sarà Euro 12.000,00 + iva a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi;**
- **n. 2 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 40 cada uno: in caso di bonifica il costo sarà Euro 15.000,00 + iva a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi;**
- **n. 3 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 20 cadauno: in caso di bonifica il costo sarà Euro 9.500,00 +iva a cui andrà sommato il costo del materiale risultante da tale intervento che verrà depositato in appositi bulk da litri 1.000 e quantificato a seguito di analisi**
- **n. 1 serbatoio metallico fuori terra, asse orizzontale, di mc 16 VUOTO ~ se il serbatoio non necessita di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà Euro 9.000,00 +iva più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi**

- **n. 1 serbato metallico fuori terra, asse verticale, di mc 7 VUOTO** : se il serbatoi non necessita di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà **Euro 6.000,00 +iva** più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;
- **n. 2 serbatoi metallici fuori terra, asse verticale, di mc 35 cadauno VUOTI**: se i serbatoi non necessitano di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà **Euro 12.500,00 +iva** cadauno più il costo da verificare al seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;
- **n. 1 serbato metallico fuori terra, asse orizzontale, di mc 4 VUOTO**: se il serbatoi non necessita di bonifica offriamo Euro 15,00/ton; in caso di bonifica il costo sarà **Euro 3.000,00 +iva** più il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi;

Per un costo totale pari **Euro 236.000,00 oltre ad IVA**

Come specificato per ogni voce a tale importo va aggiunto il costo da verificare a seguito di analisi sul materiale risultante da intervento di bonifica da quantificare in seguito ad analisi.

Smaltimento OLIO COMBUSTIBILE BTZ

Dal Verbale sopracitato risulterebbero circa 1.152.000 Litri di olio combustibile BTZ, la Ditta ██████████ in data 21.05.2020, tramite offerta integrativa, previa opportune analisi, quantifica il recupero/smaltimento del materiale in un costo che può variare da Euro 0,00 (se effettivamente Olio combustibile BTZ) a Euro 280,00/Ton (se da smaltire).

Essendo circa 1.130,00 Tonnellate, il costo massimo sarebbe pari ad Euro 316.400,00.

Il costo totale relativo a demolizioni rimozioni e smaltimenti è il seguente:

- Rimozione e smaltimento lastre di amianto	Euro	12.000,00 + IVA
- Rimozione e smaltimento Pulper – scarti cartiera	Euro	75.000,00 + IVA
- Demolizione e smaltimento fabbricati	Euro	900.000,00 + IVA
- Demolizione e smaltimento dei serbatoi metallici	Euro	236.000,00 + IVA

Per un costo totale pari ad **Euro 1.223.000,00 oltre ad IVA**

Relativamente ai costi di trasporto e smaltimento dei materiali risultanti da bonifica, questi potranno essere quantificati successivamente, solo dopo verifica dei materiali come da risultanze analitiche e in funzione degli impianti di destinazione finali.

VALORE terreni:	Euro 3.848.210,00
COSTI demolizioni, rimozioni e smaltimenti:	Euro 1.223.000,00 A DEDURRE
- Valore corpo:	Euro 2.625.210,00
- Valore complessivo intero:	Euro 2.625.210,00
- Valore complessivo diritto e quota	Euro 2.625.210,00
ARROTONDATO	Euro 2.625.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	A CORPO	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Complesso immobiliare a destinazione produttiva/agricola		Euro 2.625.000,00	Euro 2.625.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti: **Euro 393.781,50**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale/urbanistica: **Euro 10.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: L'intero compendio **potrebbe essere divisibile con la seguente modalità:**

- **tramite frazionamento separare la parte di terreni in zona agricola e venderli separatamente.**

Attualmente il PRG del Comune di Arce (FR) all'Art. 21 vincola l'edificazione di insediamenti industriali ed artigianali ad un Lotto minimo pari a 50.000,00 mq di superficie fondiaria. Risulta impossibile quindi, ad oggi, dividere la parte ricadente in Zona D - Produttiva dato che la superficie totale dell'area è, come già descritto in precedenza, pari a circa mq 95.320,00.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **Euro 2.221.428,50**

ARROTONDATO **Euro 2.221.500,00**

SI EVIDENZIA CHE TALE VALUTAZIONE È BASATA SU UNA STIMA DELLE QUANTITÀ E TIPOLOGIE DEI MATERIALI OGGETTO DI SMALTIMENTO COME SOPRA ILLUSTRATO.

INOLTRE NON PREVEDE UNA DECURTAZIONE RELATIVA AI COSTI DI EVENTUALE SMALTIMENTO DI QUANTO CONTENUTO NEI SERBATOI, POICHE' ALLO STATO RISULTEREBBE ESSERE COSTITUITO DA OLIO BTZ, COME SI EVINCE DAL VERBALE DI SEQUESTRO EX ART. 354 C.P.P. DEL 27.03.2010 A FIRMA DEI FUNZIONARI DELLA GUARDIA DI FINANZA NUCLEO DELLA POLIZIA TRIBUTARIA DI FROSINONE E DELL'UFFICIO DELLE DOGANE DI FROSINONE (Allegato n. 15).

SI SOTTOLINEA CHE NON È STATA EFFETTUATA ALCUN TIPO DI ANALISI SU TUTTI I MATERIALI OGGETTO DI SMALTIMENTO.

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

Varese, 15 Luglio 2020

Elenco Allegati

ALLEGATI A – Lotto 4 -

1. Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, VISURE STORICHE, PLANIMETRIE CATASTALI ESISTENTI
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (1989)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA DI RINNOVAZIONE (2009)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2004)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE (2005)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Iscrizione IPOTECA LEGALE (2009)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione PIGNORAMENTO (1997)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (2000)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione DECRETO ASSERVIMENTO (2011)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione DECRETO ASSERVIMENTO (2011)
11. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2014)
12. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone : Nota Trascrizione CONTRATTO DI CESSIONE D'AZIENDA e Atto di Provenienza a firma Dr. ██████████ Notaio in Pordenone (PN) (1984)

ALLEGATI B – Lotto 4 -

13. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): Pratiche Edilizie
14. Ufficio Tecnico del Comune di Arce (FR): Certificato di Destinazione Urbanistica, ESTRATTO del Piano Regolatore Generale Vigente e Norme Tecniche di Attuazione
15. Verbale Guardia di Finanza
16. Preventivi Ditta ██████████
17. Documenti afferenti lo stato di possesso dell'area
18. Documentazione Fotografica