

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT. ENRICO QUARANTA

CURATORE: DOTT.SSA M. PINA IORIO

FALLIMENTO N. 51/2017

... OMISSIS ...

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 4

S. Maria C.V. li 19/09/2025

L'ESPERTO
Ing. Pasquale Ferriero

Ill.mo Sig. G.D. dott. Enrico Quaranta, Sezione Fallimentare del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa.

In data 22/03/2025 la S.V. Ill.ma autorizzava la nomina del sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale perito stimatore per il fallimento n. 51/2017 della società ... OMISSIS ..., con l'incarico di procedere alla stima degli immobili ricadenti nell'attivo fallimentare.

Pertanto, tenuto conto anche di quanto disposto dall'art. 173-bis delle Disp. att. C.p.c., relativamente ai contenuti minimi della relazione di stima, il presente elaborato peritale è stato redatto secondo il seguente schema:

- Verifica della possibilità di suddivisione in lotti;
- Identificazione degli immobili e individuazione dei confini;
- Descrizione degli immobili, comprensiva della valutazione dello stato manutentivo, e calcolo della superficie commerciale;
- Indicazione dei dati catastali attuali e pregressi;
- Ricostruzione della provenienza ante-ventennale;
- Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dei beni, nonché verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; controllo della possibilità di sanatoria di eventuali opere abusive ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, con indicazione dei costi della stessa, ovvero verifica della eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, ovvero verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 o dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, precisando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- verifica della esistenza di censi, livelli o usi civici sui beni e della eventuale affrancazione dagli stessi;
- Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate, delle eventuali spese condominiali non pagate, degli eventuali procedimenti giudiziari in corso relativamente ai beni;
- Indicazione dello stato di possesso del bene e dei titoli posseduti dagli eventuali terzi occupanti;

- Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati;
- Determinazione del valore di stima.

I diritti immobiliari già acquisiti all'attivo fallimentare, così come comunicati dal curatore, sono di seguito elencanti:

1. Appartamento in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 7, cat. A/2, classe 2, vani 2,5, R.C. € 238,86;
2. Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 20, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;
3. Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 24, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;
4. Villetta di tipo bifamiliare in Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri, censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 957, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 542,28;
5. Villetta di tipo bifamiliare in Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri, censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1323, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77;
6. Villetta di tipo bifamiliare in Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri, censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1322, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77.

Previo accordi con il curatore fallimentare, il giorno 07/04/2025 alle ore 16:00 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso gli immobili sopra elencati ubicati in Santa Maria Capua Vetere (CE), provvedendo in tale circostanza ad eseguire il rilievo piano altimetrico e fotografico degli stessi. In prosieguo, il giorno 21/05/2025 alle ore 12:30 si provvedeva ad eseguire il secondo accesso presso gli immobili sopra elencati ubicati in Pontecorvo (FR), provvedendo in tale circostanza ad eseguire il rilievo piano altimetrico e fotografico degli stessi.

a) Suddivisione in lotti

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti ciascuno in autonomo lotto per la vendita, per cui si è provveduto alla formazione di n. 6 lotti, come di seguito elencato:

LOTTO N. 1: Appartamento in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 7, cat. A/2, classe 2, vani 2,5, R.C. € 238,86;

LOTTO N. 2: Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 20, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;

LOTTO N. 3: Box auto in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla Via Uccella n. 11, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 14, p.lla 6084, sub. 24, cat. C/6, classe 8, mq. 14, R.C. € 97,61;

LOTTO N. 4: Villetta in Pontecorvo (FR), censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 957, cat. A/2, classe 5, vani 7,5, R.C. € 542,28;

LOTTO N. 5: Villetta in Pontecorvo (FR), censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1323, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77;

LOTTO N. 6: Villetta in Pontecorvo (FR), censita in NCEU di detto di Comune, al foglio 17, p.lla 1322, cat. A/2, classe 4, vani 9, R.C. € 557,77.

Nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 4, mentre i restanti immobili sono oggetto di specifiche relazioni su fascicoli a parte.

b) Identificazione degli immobili e individuazione dei confini

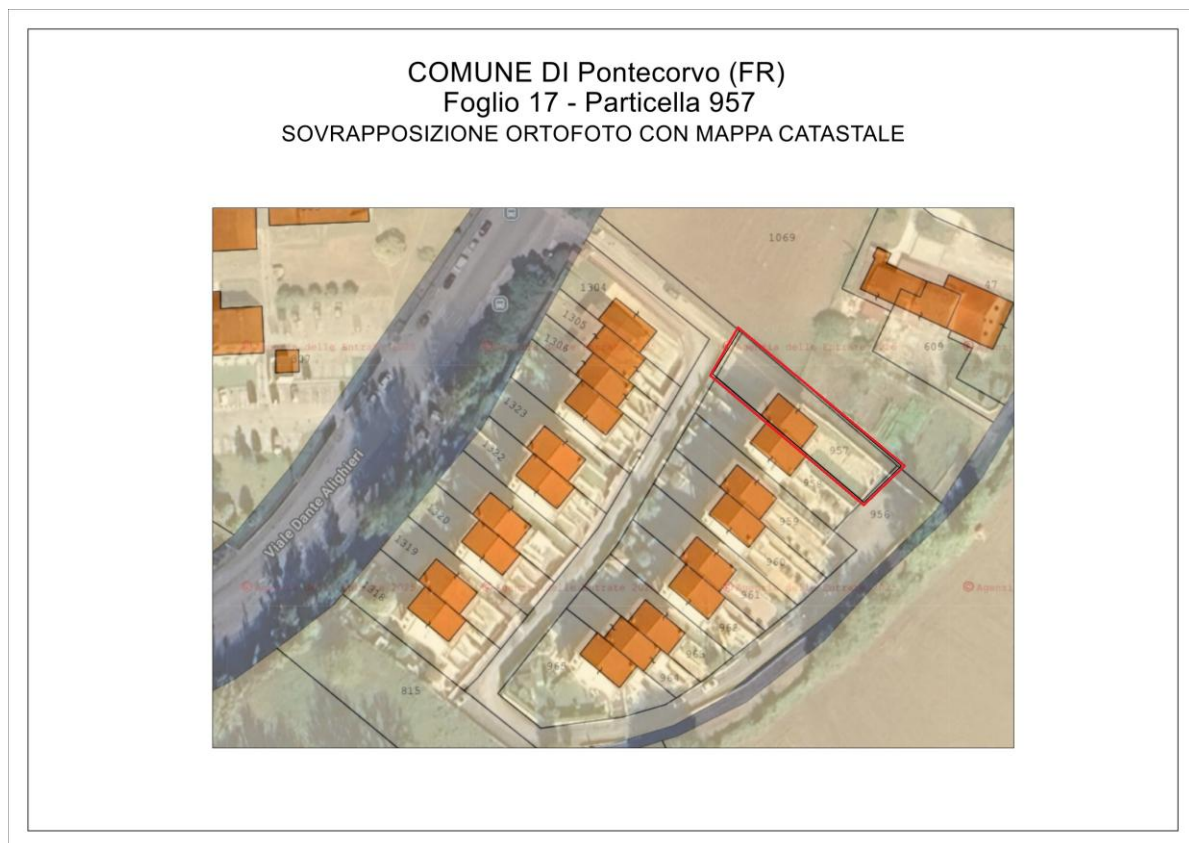
I beni in argomento facenti parte del lotto N. 4, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di una villetta per civile abitazione ubicata nel comune di Pontecorvo (FR), al Viale Dante Alighieri snc, contraddistinta con il numero 1, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, denominato “Parco dei Principi”.

La villetta dislocata su tre livelli, piano terra, primo e seminterrato, è riportata al NCEU di Pontecorvo al foglio 17, p.lla 957.

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile.

LOTTO N. 4: Diritti di piena ed intera proprietà di villetta per civile abitazione sita in Pontecorvo (FR), alla Via Dante Alighieri snc, contraddistinta con il numero 1, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato “Parco dei Principi”. La villetta **confina** con viale di accesso a Nord-Ovest (p.lla 956), con particella 1069 a Nord-Est, con villetta censita come particella 958 a Sud-Ovest, con area a parcheggio a Sud-Est P.lla 956); è riportata **nel N.C.E.U. del Comune di Pontecorvo al foglio 17, p.lla 957, cat. A/2, cl. 5 vani 7,5, R.C. € 542,28.**

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



c) Descrizione degli immobili

I beni costituenti il neformato lotto di vendita consistono in una villetta per civile abitazione, facente parte del complesso immobiliare “Parco dei Principi”, costituito da diciannove villette di tipo bifamiliare ed a schiera comprensivo di viale privato di accesso ed aree pertinenziali comuni, sita nel Comune di Pontecorvo (FR) alla Via Dante Alighieri snc.

La villetta è contraddistinta con il numero 1, ed è di tipo bifamiliare, realizzata in accostamento con altra villetta non interessata dalla procedura fallimentare.

L'immobile è dislocato su tre livelli ed è così composto:

- piano seminterrato: soggiorno con cucina a vista di mq. 55,17, bagno di mq. 6,98, ripostiglio di mq. 5,28, porticato di mq. 12,93;
- piano terra: soggiorno-pranzo con scala a vista di mq. 56,18, w.c. di mq. 4,96, due balconi di mq. 12,90 e mq. 8,50;
- piano primo: disimpegno di mq. 5,50, bagno di mq. 5,61, due camere da letto di mq. 25,21 e mq. 20,88, due balconi di mq. 12,90 e mq. 8,50.

La villetta è dotata di area scoperta pertinenziale di circa mq. 420,00 che si estende su tre lati. La porzione antistante interamente pavimentata si trova al livello del piano terra del fabbricato, mentre

la porzione retrostante, in parte sistemata a verde, si trova al livello del piano seminterrato. Le due porzioni sono collegate per mezzo di una rampa carrabile inclinata che si trova sul lato destro dell'immobile.

La porta di ingresso principale è ubicata al piano terra, lato Sud-Est, al di sotto del balcone antistante il corpo di fabbrica, ed immette direttamente nel vano soggiorno-pranzo, diviso in due parti dalla rampa di scale per il collegamento con gli altri piani dell'immobile ubicata in posizione trasversale. Alla sinistra della porta di ingresso vi è il bagno di piano. Un secondo balcone è posto sulla facciata retrostante, accessibile anch'esso dal soggiorno mediante due porta-finestra.

Il piano seminterrato è accessibile sia dalla rampa di scale descritta che immette direttamente nell'ampio vano adibito a soggiorno con cucina a vista, sia dal giardino esterno lato nord-ovest. Sul lato destro per chi scende le scale vi sono un bagno ed un ampio ripostiglio accessibili dal predetto vano, mentre sul lato sinistro una ampia porta-finestra si apre al di sotto di un porticato che si affaccia sul cortile-giardino posto al medesimo livello.

Il primo piano si raggiunge per mezzo della stessa rampa di scale interna che giunge in un disimpegno sul cui lato destro si trovano le porta di una camera da letto e del bagno e sul cui lato sinistro si trova la camera da letto di maggiori dimensioni. Dalle camere si accede ai due balconi per mezzo di porta-finestre.

L'altezza interna utile della villetta è di m. 2,70 su tutti e tre i piani. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 193,85, oltre a mq. 55,73 di balconi e porticato.

Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale degli immobili in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 192,33
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 19,23
3. 25 % delle superfici di balconi e terrazzi:
Totale (mq. 42,80 * 0,25)..... mq 10,70
4. 35 % delle superfici di porticati:
Totale (mq. 12,93 x 0,35) mq 4,53
5. 10 % delle superfici di cortili e giardini:
Totale (mq. 420 x 0,10) mq 42,00

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 268,79.**

VISTA ESTERNA DELLA VILLETTA



VISTA DEL PIANO SEMINTERRATO



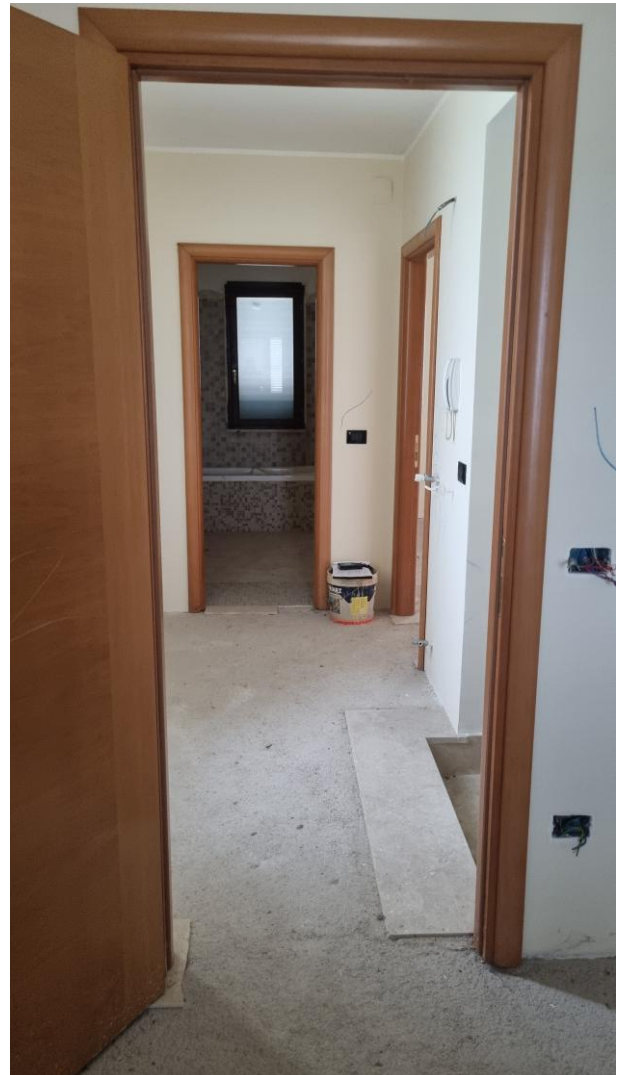
ALTRA VISTA DEL PIANO SEMINTERRATO



VISTA DEL PIANO TERRA



VISTA DEL PIANO PRIMO



Esposizione. La villetta dispone di affacci prevalenti sui lati Nord-Ovest e Sud-Est, prospicienti il cortile pertinenziale. Tutti i vani sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile buona tenuto conto della ubicazione e della prospicienza sull'area scoperta pertinenziale.

Dotazioni condominiali e aree comuni: L'immobile descritto fa parte di un complesso immobiliare composto da diciannove villette, denominato "Parco dei Principi".

Il complesso è accessibile da Via Dante Alighieri per mezzo di un cancello carrabile e di un cancello pedonale che immettono in un viale interno pavimentato, identificato dalla p.lla 956, sul quale si trovano i cancelli di ingresso delle aree pertinenziali delle villette, tutte del tipo a schiera bifamiliari.

Il complesso immobiliare è costituito in condominio per cui sono da intendersi quali parti comuni quelle espressamente indicate nel relativo Regolamento, tra cui il viale interno, l'impianto fognario, il locale tecnico con i contatori e l'impianto di illuminazione.

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il complesso immobiliare di cui la villetta in oggetto fa parte è stato edificato tra gli anni 2005 e 2008. La villetta in oggetto si presenta solo parzialmente rifinita, con necessità di ultimare i lavori interni come di seguito descritto. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres in tutti i vani al piano seminterrato e terra, mentre è assente nei vani del primo piano, le pareti sono intonacate e solo parzialmente tinteggiate; i bagni non hanno il rivestimento delle pareti e sono privi dei sanitari. Pertanto necessitano interventi di completamento delle finiture.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, protetti esternamente da persiane a battente in alluminio. La porta di ingresso posta al piano terra è blindata a singolo battente dotata di serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile si possono definire discrete, tenuto conto dell'assenza di parte delle finiture e del prolungato stato di abbandono, il quale, da quanto si è potuto appurare non ha ancora danneggiato le finiture installate. Nel corso del sopralluogo si sono rilevati inoltre:

- un diffuso ammaloramento delle pareti al piano seminterrato per effetto della risalita di acqua per capillarità, determinato presumibilmente dall'assenza di impermeabilizzazione o da una non perfetta posa in opera della guaina delle pareti controterra;
- l'ammaloramento puntuale dell'intonaco esterno e dei soffitti dei balconi del primo piano, nonché un precoce invecchiamento delle finiture degli infissi esterni.

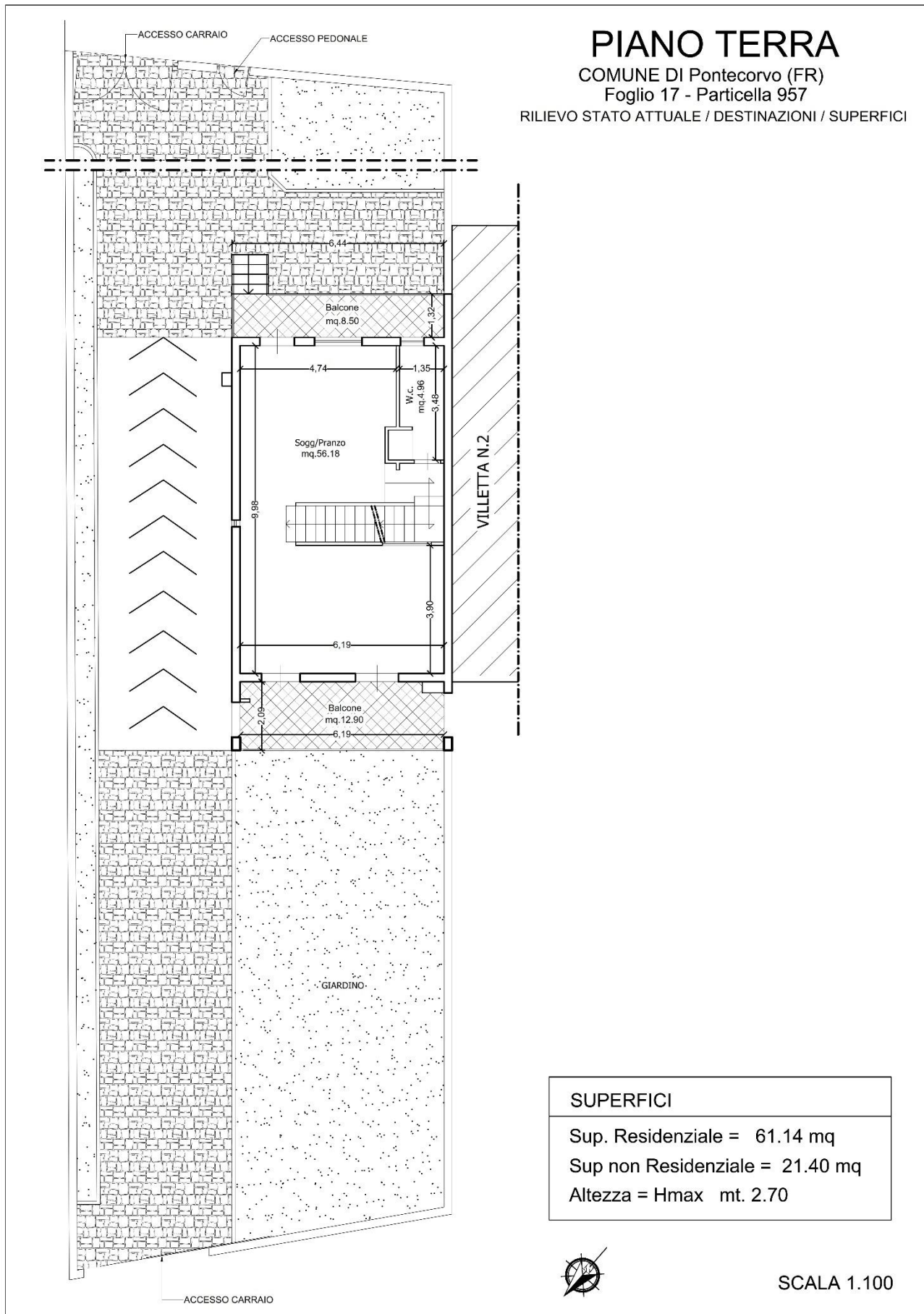
L'intero complesso immobiliare di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite discrete.

Impianti. Gli impianti interni della villetta sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda, impianto di scarico acque reflue, impianto termico.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, attualmente non collegato alla rete elettrica, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca della costruzione, ma si presenta privo di molti elementi terminali, quali il quadro principale, alcune prese ed interruttori, per cui non è possibile verificare se risulti funzionante, benché conforme alle norme vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla rete fognaria del complesso immobiliare.

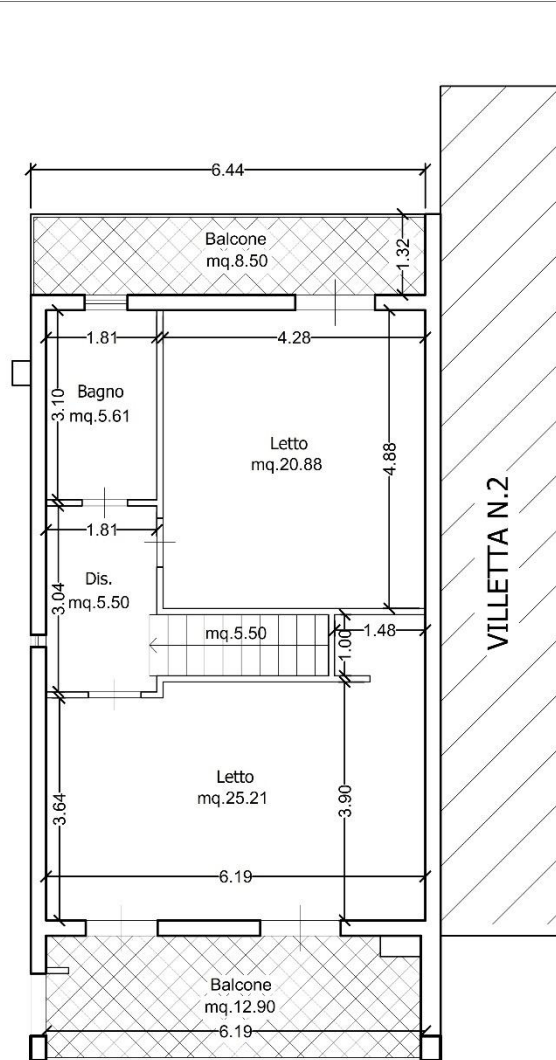




PIANO PRIMO

COMUNE DI Pontecorvo (FR)
Foglio 17 - Particella 957

RILIEVO STATO ATTUALE / DESTINAZIONI / SUPERFICI



SUPERFICI

Sup. Residenziale = 60.00 mq

Sup non Residenziale = 21.40mq

Altezza = Hmax 2.70 mt.

SCALA 1.100

d) Indicazione dei dati catastali attuali e pregressi

L'immobile è identificato catastalmente come di seguito indicato:

- **N.C.E.U.** del Comune di Pontecorvo **foglio 17, particella 957**, Categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 175, R. C. € 542,28.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni.

I dati attuali derivano da:

- variazione nel classamento del 20/04/2009, pratica n. FR0127773, in atti dal 20/04/2009 (n. 7411.1/2009);
- ultimazione di fabbricato urbano del 04/06/2008, pratica n. FR0193632, in atti dal 04/06/2008 (n. 19525.1/2008);
- costituzione del 19/09/2007, pratica n. FR0367135, in atti dal 19/09/2007 (n. 4249.1/2007).

Le vulture susseguitesì in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta Società ... Omissis ..., con sede in Caserta, per i diritti di 1000/1000 di proprietà, dal 19/09/2007 ad oggi.

Ai fini della ricostruzione della continuità ventennale, si riporta di seguito la storia catastale dell'area di sedime su cui insiste la villetta in argomento, censita in Catasto Terreni al foglio 17, particella 957.

Immobile in C.T. fg. 17, p.lla 957

L'immobile è censito con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 957, ente urbano, consistenza are 05.80,

con dati derivanti da:

- tipo mappale e frazionamento del 12/09/2007, pratica n. FR0358694 in atti dal 12/09/2007 (n. 358694.1/2007).

L'immobile deriva dal frazionamento del terreno già censito con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 816, seminativo classe 2, consistenza are 96.78,

con dati derivanti da:

Fallimento ... Omissis ... n. 51/2017 – Lotto 4

- variazione del 12/09/2007, pratica n. FR0358694 in atti dal 12/09/2007 (n. 358694.1/2007),

con la quale veniva eseguita la fusione con soppressione delle particelle 851, 48 e 320.

In precedenza, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 816, seminativo classe 2, consistenza are 10,30,

con dati derivanti da:

- variazione del 11/04/2001, pratica n. 12026 in atti dal 11/04/2001 (n. 2912.1/2001),
- frazionamento del 11/04/2001, pratica n. 12026 in atti dal 11/04/2001 (n. 2912.1/2001),

con la quale veniva eseguita la fusione con soppressione della particella 321.

In precedenza, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 321, seminativo classe 2, consistenza are 21.90,

con dati derivanti da:

- variazione in atti dal 15/12/1987.

Le volture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- l'immobile è attualmente privo di intestazione, trattandosi di ente urbano;
- in precedenza l'immobile era in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 12/10/2006 al passaggio in catasto fabbricati del 12/09/2007;
- dal 25/01/1960 al 12/10/2006 era in ditta ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ..., per i diritti di 1/3 di proprietà ciascuno.

Di seguito si riporta, inoltre, la storia catastale delle particelle soppresse 851, 48, 320 e 816, dalle quali ha avuto origine l'attuale particella 957.

Immobile in C.T. fg. 17, p.lla 851

Unità immobiliare soppressa in data 12/09/2007.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 851, seminativo classe 2, consistenza are 34.58,

con dati derivanti da:

- frazionamento del 15/01/2004, pratica n. FR0004181, in atti dal 15/01/2004 (n. 4181.1/2004).

In precedenza, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 46, seminativo classe 2, consistenza ettari 1.12.33,

con dati derivanti da:

- variazione d'ufficio del 03/03/2003, pratica n. 45271, in atti dal 03/03/2003 (TM n. 82508.1/1988).

In precedenza, l'immobile era censito con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 46, seminativo classe 2, consistenza ettari 1.13.20,

con dati derivanti da:

- variazione d'ufficio del 13/06/1994, in atti dal 13/06/1994 (n. 2.1/1994).

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 09/02/2004 alla soppressione del 12/09/2007;
- dall'impianto meccanografico del 10/03/1976 al 09/02/2004 erano in ditta ... Omissis ..., per i diritti di 1000/1000 di proprietà.

Immobile in C.T. fg. 17, p.lla 48

Unità immobiliare soppressa in data 12/09/2007.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 48, seminativo classe 2, consistenza are 25.50,

con dati derivanti da:

- variazione in atti dal 15/12/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 12/12/2003 alla soppressione del 12/09/2007;
- dal 28/01/1985 al 12/12/2003 erano in ditta ... Omissis ..., proprietà $\frac{1}{4}$, ... Omissis ..., proprietà $\frac{1}{4}$, ... Omissis ..., proprietà $\frac{2}{4}$.

Immobile in C.F. fg. 17, p.lla 320

Unità immobiliare soppressa in data 12/09/2007.

Precedentemente censita con i seguenti identificativi:

- foglio 17, particella 320, seminativo classe 2, consistenza are 26.40,

con dati derivanti da:

- variazione in atti dal 15/12/1987.

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni erano in ditta Società ... Omissis ... per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 12/12/2003 alla soppressione del 12/09/2007;
- dal 04/12/1991 al 12/12/2003 erano in ditta ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ..., per i diritti di comproprietà.

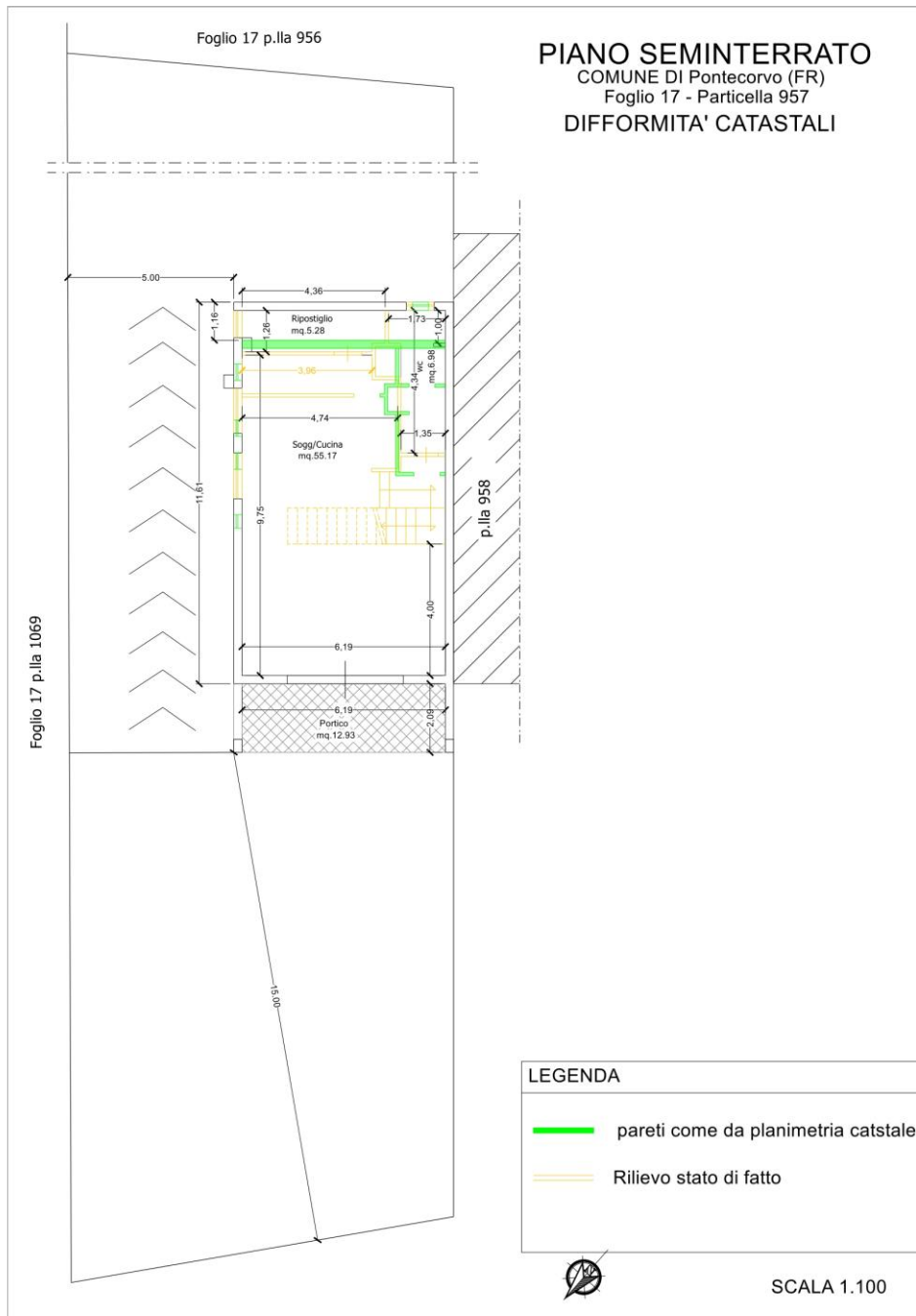
Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le difformità di seguito rappresentate e descritte:

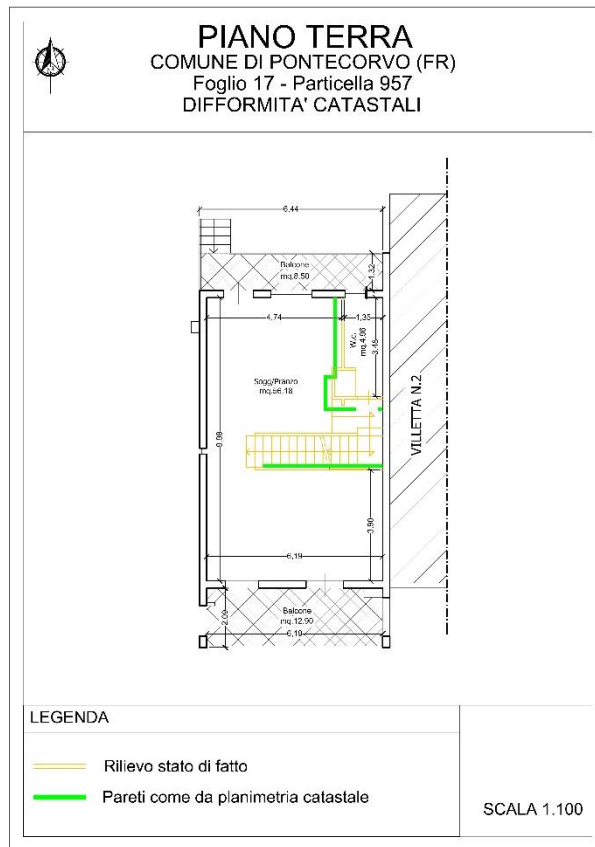
- parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- Incremento di superficie al piano seminterrato.

In definitiva le difformità riscontrate risultano catastalmente sanabili laddove risultino sanabili urbanisticamente, come meglio descritto al paragrafo f) e, quindi, si rende necessario la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata. Tale incombenza comporta costi stimati in € **500,00** compreso le spese tecniche.

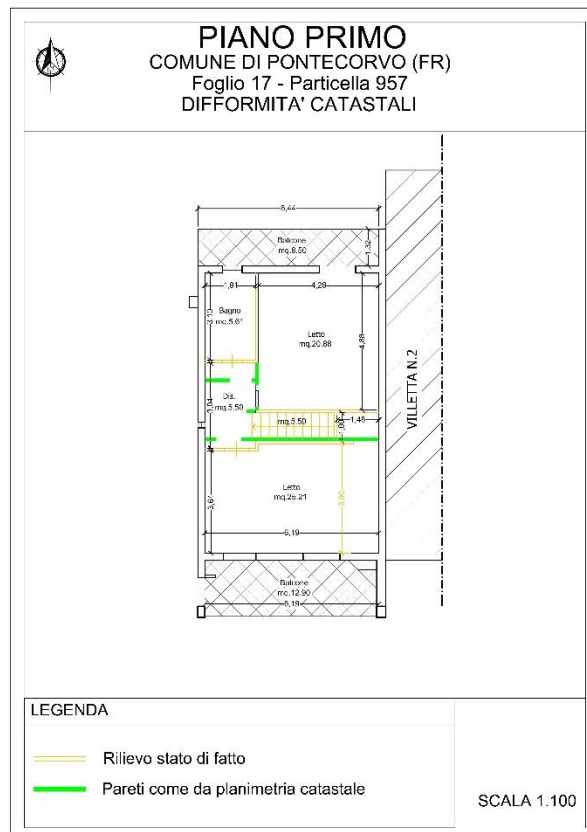
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI PIANO SEMINTERRATO



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI PIANO TERRA



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' CATASTALI PIANO PRIMO



e) Ricostruzione della provenienza ante-ventennale

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni in oggetto, si sono eseguite le visure presso l’Agenzia del Territorio di Frosinone – sezione pubblicità immobiliare di Frosinone (Allegato 4).

I titoli di provenienza in capo alla fallita società ... Omissis ... sono relativi all’area di sedime su cui è stato edificato l’immobile in oggetto – come indicato al paragrafo d) – e sono i seguenti:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Turchetta di Pontecorvo il 12/12/2003, Rep. N. 37143, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 08/01/2004 ai nn. 132-3/112-3, con il quale:
 - Di ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (VT) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (VT) il ... Omissis ..., vendevano alla società ... Omissis ... con sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., il terreno sito in Pontecorvo (FR), alla località “Fornelle”, all’epoca riportato in C.T. al **fg. 17, p.lla 320** (Allegato 4 – Atto 1).
 - ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., vendevano alla medesima società ... Omissis ... il terreno sito in Pontecorvo (FR), alla località “Fornelle”, all’epoca riportato in C.T. al **fg. 17, p.lla 48** (Allegato 4 – Atto 1).
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Paolo Turchetta di Pontecorvo il 09/02/2004, Rep. N. 37370, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 17/02/2004 ai nn. 4429/3243, con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., vendeva alla società ... Omissis ... con sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., il terreno sito in Pontecorvo (FR), alla località “Fornelle”, all’epoca riportato in C.T. al **fg. 17, p.lla 851**, ex 46 (Allegato 4 – Atto 2).
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Luca Fabozzi di Pontecorvo il 12/10/2006, Rep. N. 618, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 16/10/2006 ai nn. 24103/15570, con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., ... Omissis ..., nata ... Omissis ... (LT) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., vendevano alla società ... Omissis ... con sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., il terreno sito in Pontecorvo (FR), alla località “Fornelle”, all’epoca riportato in C.T. al **fg. 17, p.lla 816** (Allegato 4 – Atto 3).

Provenienza particelle 320 e 48

Quanto alla soppressa particella 320, ai danti causa ... Omissis ...e ... Omissis ... la proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Vasto (CH) al n. 88 del vol. 381, estremi di trascrizione non noti, della sig.ra ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ...e deceduta il 18/10/1970, a favore dei sigg.ri ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (VT) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (VT) il ... Omissis ..., per la quota di ½ ciascuno. Tra i beni dichiarati vi era il terreno in Pontecorvo all'epoca riportato in C.T. al fg. 17, p.lla 320 – ex 48/b.
- Accettazione tacita di eredità del 12/12/2003 in virtù di atto rogato dal notaio Paolo Turchetta, rep. n. 37143, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il 08/01/2004 ai nn. 134/114, con il quale ... Omissis ..., sopra generalizzati, accettavano l'eredità della defunta ... Omissis ... relativamente al terreno in Pontecorvo all'epoca riportato in C.T. al fg. 17, p.lla 320 (Allegato 4 – nota 1).

Quanto alla soppressa particella 48, ai danti causa ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ..., la proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Cassino (FR) il 23/02/1994 al n. 15 del vol. 298, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il 22/04/1994 ai nn. 5875/4542, della sig.ra ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ... e deceduta il 28/01/1985, a favore del figlio ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., per i diritti di 2/4 di proprietà, e delle nipoti ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ..., per i diritti di ¼ di proprietà ciascuna. I beni dichiarati consistevano nel terreno in Pontecorvo all'epoca riportato in C.T. al fg. 17, p.lla 48 (Allegato 4 – nota 2).
- Accettazione tacita di eredità del 12/12/2003 in virtù di atto rogato dal notaio Paolo Turchetta, rep. n. 37143, trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il 08/01/2004 ai nn. 135/115, con il quale ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ..., tutti sopra generalizzati, accettavano l'eredità della defunta ... Omissis ... relativamente al terreno in Pontecorvo all'epoca riportato in C.T. al fg. 17, p.lla 48 (Allegato 4 – nota 3).

Alle danti causa ... Omissis ... e ... Omissis ... la proprietà degli immobili è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Ordinanza resa dal G.I. del Tribunale di Latina il 18/12/1970, repertorio 506, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 21/03/1973 ai nn. 13838/12873 (Allegato 4 – nota 4), con la quale fu approvato e reso esecutivo il progetto di divisione in quattro quote redatto dal Consulente tecnico d'ufficio relativamente ai beni provenienti dall'eredità di ... Omissis ... e ... Omissis:
 - a ... Omissis ... veniva attribuita la terza quota consistente, tra l'altro, nel terreno in Pontecorvo all'epoca distinto in C.T al foglio 17, particella 48 di are 46,72;
 - a ... Omissis ... veniva attribuita la quarta quota consistente, tra l'altro, nel terreno in Pontecorvo all'epoca distinto in C.T al foglio 17, particella 48 di are 46,73.

Provenienza particella 851

Le visure eseguite sul nominativo del dante causa ... Omissis ... a partire dal 01/01/1980 non hanno restituito risultati utili ai fini della ricostruzione della provenienza. La lettura delle visure catastali conferma che l'immobile era già in ditta ... Omissis ... dall'impianto meccanografico del 10/03/1976.

Provenienza particella 816

Ai danti causa ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ..., la proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Mario Lena di Formia (LT) il 03/02/1981, rep. n. 13503, trascritto presso la Conservatoria di Frosinone il 02/03/1981 ai nn. 3160/2724 (Allegato 4 – Nota 5), con il quale ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (LT) il ... Omissis ..., ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (LT) il ... Omissis ..., ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (LT) il ... Omissis ..., e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (LT) il ... Omissis ..., vendevano - il primo per i diritti di usufrutto e gli altri per i diritti di proprietà - e complessivamente per i 2/5, ai germani ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... (FR) il ... Omissis ... e ... Omissis ..., nato a ... Omissis ... il ... Omissis ... – quest'ultimo in regime di comunione di beni con ... Omissis ..., nata a ... Omissis ... (LT) il ... Omissis ... – in parti uguali e pro indiviso, il terreno in Pontecorvo censito all'epoca in C.T. al foglio 17, particella 321 (ex 48/c).
- Le visure eseguite sui nominativi di ... Omissis ..., ... Omissis ... e ... Omissis ... a partire dal 01/01/1980 non hanno restituito risultati utili ai fini della ricostruzione della provenienza dei restanti diritti di 3/5 di proprietà.

f) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo, risulta che il complesso immobiliare di cui fa parte la villetta in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 104 del 09/11/2005 rilasciato alla società ... Omissis ... per la realizzazione di n. 19 villette a schiera;
- Permesso di Costruire n. 216 del 25/03/2008, in variante al PdC 104/2016, rilasciato alla società ... Omissis ... per la realizzazione del primo gruppo di villette numerate dalla n. 1 alla n. 9 – Intervento A;
- Dichiarazione di Inizio Attività prot. n. 10886 del 12/05/2008 presentata dalla società ... Omissis ... in variante ai Permessi di Costruire n. 216 e 217 del 2008.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo ha rilasciato copia dei predetti titoli, unitamente ai grafici di progetto ad essi allegati.

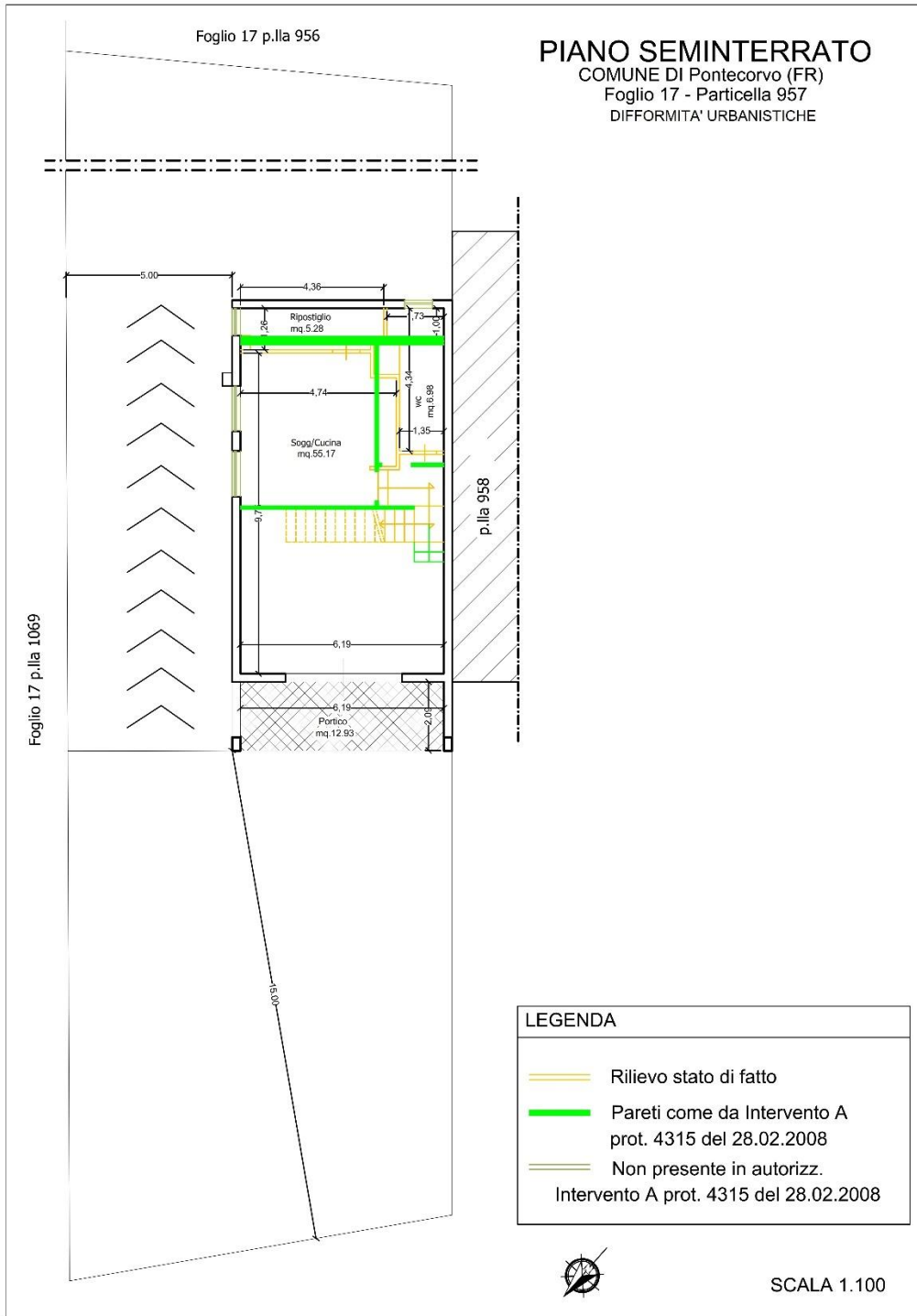
Il confronto tra i grafici allegati all'ultimo titolo rilasciato e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento alla villetta in oggetto:

- incremento volumetrico al piano seminterrato;
- parziale diversa distribuzione di spazi interni ottenuta mediante spostamento e/o eliminazione di tramezzi;
- modifica dei prospetti con spostamento delle aperture o formazione di nuove aperture;
- diversa conformazione dell'area pertinenziale.

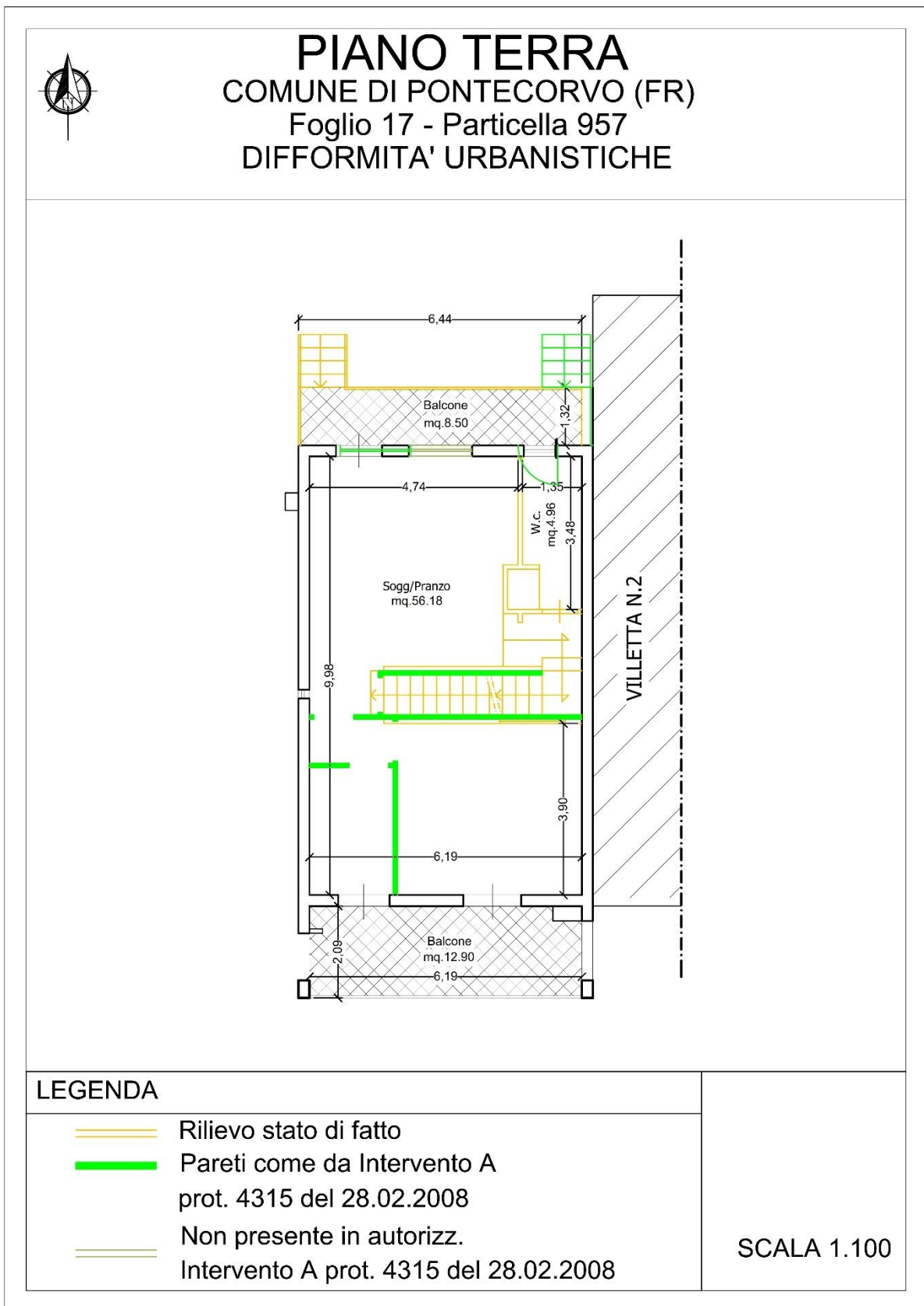
Il tutto come rappresentato graficamente nelle figure seguenti in scala ridotta e nelle planimetrie dell'allegato N. 2.

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile e alla sussistenza delle condizioni previste D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria. Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

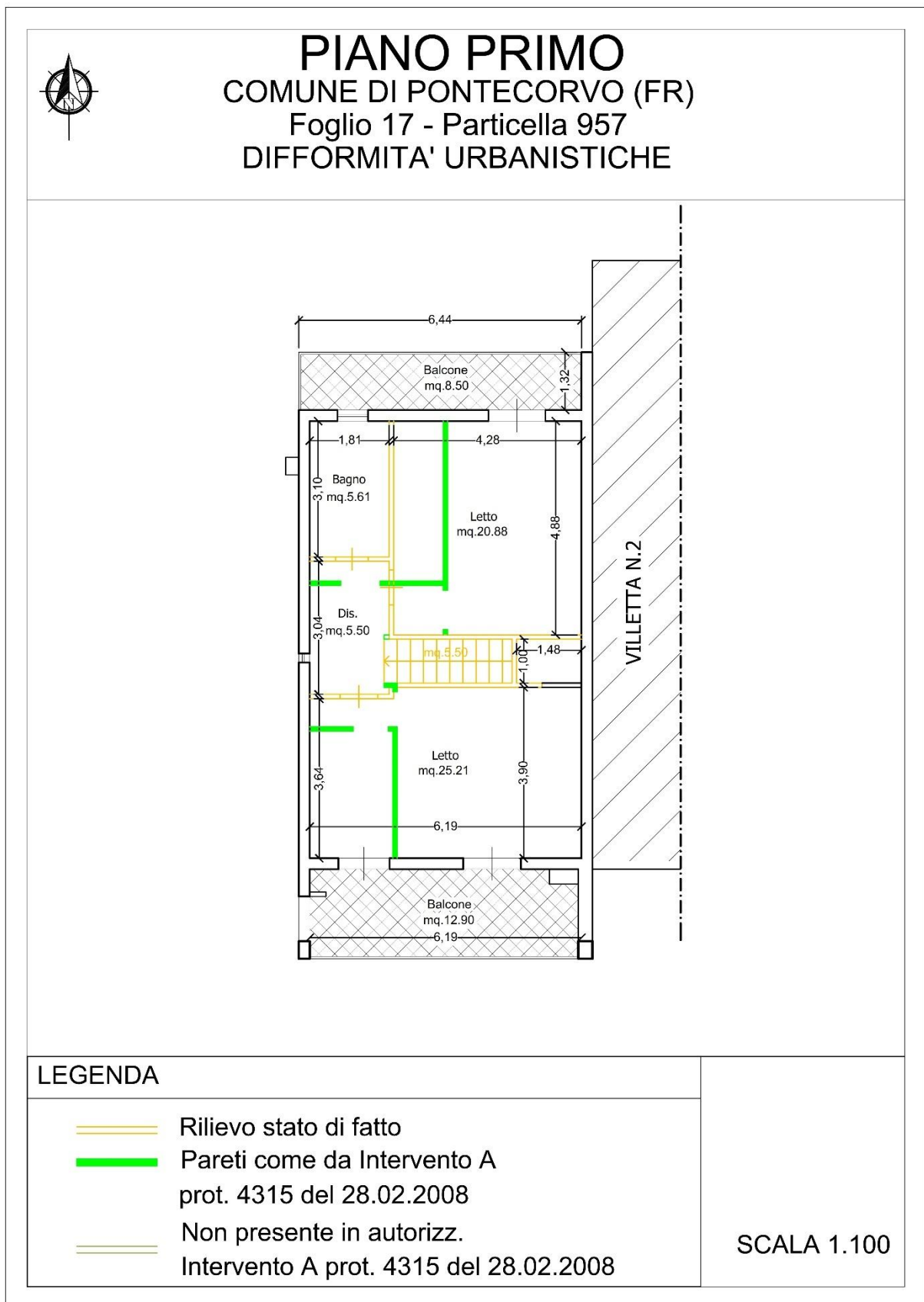
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE PIANO SEMINTERRATO



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE PIANO TERRA



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE PIANO PRIMO



Incremento volumetrico.

Lo scrivente ha rilevato che la villetta presenta un incremento di superficie al piano seminterrato ottenuto mediante lo spostamento di una parete perimetrale che ha ampliato la sagoma dell'edificio. L'incremento risulta pari a circa mq. 5,60 di superficie lorda che determina un volume lordo vuoto per pieno di mc. 22,11.

Come già riferito al paragrafo “c)-descrizione degli immobili”, la villetta non risulta ultimata, mancando le opere di finitura ed il completamento degli impianti. In particolare al piano interrato si riscontra uno spostamento della cucina sul versante sud-est dell'edificio, mentre era inizialmente prevista sul lato nord-ovest. Inoltre si riscontra l'assenza del previsto garage e della cantinola che sono stati trasformati in un unico ambiente predisposto, con impianti e finiture, per divenire un'area residenziale in prosecuzione della cucina.

Dall'analisi degli atti progettuali allegati al P.d.C. 216-2008, si riscontra che i volumi del locale garage e cantinola non sono computati ai fini del calcolo della volumetria massima realizzabile, così come previsto dal vigente PRG; pertanto, l'incremento volumetrico realizzato non sarebbe contabilizzabile ai fini del calcolo della volumetria laddove sia destinato ad un ampliamento del garage e/o della cantinola, diversamente si conforma come un incremento volumetrico residenziale. Stesso discorso vale per l'area inizialmente destinata a cantinola e garagia che, una volta trasformata in area residenziale conforma un ulteriore incremento di volume.

Da quanto sopra emerge che i lavori di completamento della villetta dovranno essere eseguiti nel rispetto della superficie residenziale (cucina) prevista in progetto. Di conseguenza, il supposto prolungamento della zona residenziale in luogo del garage e della cantinole sarebbe assentibile solo se sul lotto d'intervento (intero insediamento) vi fosse cubatura residua e, in caso positivo, se vi fosse la disponibilità a cederla da parte di tutti i restanti proprietari delle villette. Essendo questa una possibilità non confutabile dallo scrivente, non si possono ritenere sanabili gli incrementi volumetrici sopra indicati.

In conclusione, al fine di evitare un incremento volumetrico che determini la variazione del carico urbanistico occorre rispettare il volume e la superficie residenziale (cucina) preesistente. In tale circostanza l'incremento volumetrico realizzato può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto conforme alla normativa urbanistica sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, considerato che al momento nel comune di Pontecorvo vige sempre lo stesso PRG (*adottato con consiliare n. 132 del 19/12/1970, approvato dalla Regione Lazio con DGR n. 3013 del 12/07/1977, entrato in vigore il 06/12/1977*). Oltre alla sanatoria urbanistica si deve

prevedere anche la denuncia al competente ufficio delle opere strutturali realizzate in difformità, ovvero lo spostamento della parete controterra, ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01.

Altre difformità.

Per quanto concerne le altre difformità riscontrate, ovvero:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità prospettiche;
- Difformità area pertinenziale;

considerato che per tutte risulta rispettato il requisito della doppia conformità, queste possono essere sanate, in linea di principio, mediante la presentazione del medesimo Permesso di Costruire in sanatoria prima menzionato, nel quale si potranno prevedere anche le opere necessarie per il completamento della villetta.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 8.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici, comprensivi anche dei costi necessari per la denuncia delle opere strutturali in sanatoria. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile per l'eventuale aggiudicatario.

Al riguardo, si precisa che non è possibile allo stato verificare se l'incremento della superficie dell'area pertinenziale sia avvenuta in danno di parti condominiali, non essendovi una rappresentazione adeguata dello stato di progetto del complesso immobiliare.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, risulta richiesto ma non rilasciato il certificato di agibilità per l'immobile in argomento.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecorvo.

h) Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

L'immobile in oggetto fa parte del complesso immobiliare denominato "Parco dei Principi", che risulta costituito in Condominio.

Le informazioni fornite dall'Amministratore P.T. del Condominio sono le seguenti:

- Quota condominiale annua: € 316,86;
- Quote condominiali straordinarie già deliberate: nessuna;
- Quote condominiali insolute anni 2023/24 (fino al 31/12/2024): nessuna.

Inoltre, l'Amministratore di Condominio ha precisato che non sono state redatte le tabelle millesimali delle singole unità immobiliari (Allegato n. 1).

i) Indicazione dello stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile non era occupato.

j) Indicazione di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone - in data 29/11/2007, Registro Generale 32429 e Registro particolare n. 8235, derivante da contratto di mutuo del 8/11/2007 per notaio Giovannibattista Musto di Caserta, rep. n. 113685, a favore di "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma, C.F. 06978161005, contro ... Omissis ..., con sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., gravante, tra l'altro, sull'immobile in Pontecorvo censito in Catasto Fabbricati al fg. 17, part.IIa 957. Importo capitale: € 780.000,00, importo totale: € 1.560.000,00 (Allegato 4 – Nota 6).
- Frazionamento in quota annotato presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Frosinone - in data 30/10/2008, Registro Generale 24053 e Registro particolare n. 3400, derivante da atto del 06/08/2008 per notaio Giovannibattista Musto di Caserta, rep. n. 114702, a favore di "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma, C.F. 00644990582, contro ... Omissis ..., con sede in Caserta, C.F. ... Omissis ..., riguardante, tra l'altro, l'immobile in Pontecorvo censito in Catasto Fabbricati al fg. 17, part.IIa 957 cui veniva attribuita la quota di mutuo con importo capitale di € 130.000,00 e importo totale di € 260.000,00 (Allegato 4 – Nota 7).

k) Determinazione del valore di stima

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Pontecorvo, riferite principalmente ville e villini per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile in oggetto che ricadono in zona semicentrale del Comune di Pontecorvo.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Pontecorvo (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per ville e villini per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello in oggetto, è pari a €/mq 650,00 – 1.400,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle finiture.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 2° semestre dell'anno 2024 per il comune di Pontecorvo, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona C1 – Semicentrale/Via 24 Maggio, Corso Garibaldi, Via Dante, ecc (nel quale ricadono quelli in oggetto) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 620,00 – 910,00 Ville e villini in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale;
- €/mq 890,00 – 1.300,00 Ville e villini in ottimo stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile di recente costruzione, immobile ubicato in contesto di parco chiuso, immobile dotato di area di pertinenza di medie dimensioni, villetta capofila;

Considerati i difetti dell'immobile, immobile privo di alcune finiture e di parte degli impianti, immobile dotato di finiture ordinarie.

La superficie commerciale totale, già determinata al paragrafo c), è pari a **mq 268,69**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

€/mq 700,00

$$V_n = \text{mq } 268,69 \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 188.083,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché per gli insoluti condominiali, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione catastale € 500,00;
- Regolarizzazione urbanistica € 8.000,00.

Pertanto, il valore finale dell'immobile è

$$\text{€ } 188.083,00 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 179.583,00$$

PREZZO DI VENDITA € 180.000,00

I) Conclusioni

Si riepilogano nel seguito il valore di stima cui il sottoscritto tecnico è giunto sulla base delle descrizioni e delle considerazioni riportate nei paragrafi che precedono nonché lo schema riepilogativo del lotto:

LOTTO N. 4 – Valore di stima Euro 180.000,00

LOTTO N. 4: Piena ed intera proprietà di villetta per civile abitazione sita in Pontecorvo (FR), alla Via Dante Alighieri snc, facente parte del complesso immobiliare “Parco dei Principi”. La villetta è dislocata su tre livelli, piano terra, seminterrato e primo, contraddistinta con il numero 1, ed è dotata di area pertinenziale scoperta di circa mq. 420; confina con viale di accesso a Nord-Ovest, con particella 1069 a Nord-Est, con villetta censita come particella 958 a Sud-Ovest, con particella 956 a Sud-Est; è riportata **nel N.C.E.U. del Comune di Pontecorvo al foglio 17, p.lla 957, cat. A/2, cl. 5 vani 7,5, R.C. € 542,28**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale; vi sono Permesso di Costruire n. 104 del 09/11/2005, n. 216 del 25/03/2008,

Fallimento ... Omissis ... n. 51/2017 – Lotto 4

nonché D.I.A. prot. n. 10886 del 12/05/2008, cui l'attuale stato dei luoghi è difforme in ordine a modesto incremento volumetrico, parziale diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettiche, diversa superficie e conformazione dell'area pertinenziale. Le difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, nella sola ipotesi che vengano rispettate le superfici residenziali previste in progetto.

PREZZO BASE: € 180.000,00 (Euro Centottantamila/00)

S. Maria C.V. li 19/09/2025

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)
