

TRIBUNALE DI CASSINO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***(CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE
DEL PRECEDENTE CTU SOSTITUITO)***

(Fascicolo 1/14)

Procedura Esecutiva: R.G.E. n. 142/2006

Udienza: 06/07/2015

Promossa da: ***omissis***

(Avv. ***omissis*** C/O Avv. ***omissis***)

Contro: ***omissis*** + ***omissis*** (Avv. ***omissis***)

Intervenuti: *Molteplici (pg. 2)*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ***omissis***

(ex ruolo Dott.ssa ***omissis***)

IL C.T.U.

Dott. Ing. Donato MARSELLA
Via Casilina, 56 - 03030 Colfelice (FR)
TI/Fax 0776/527264 - Cell: 342/5079154
PEC: donato.marsella@ingpec.eu
E-mail: donato.marsella@virgilio.it



CUSTODE: Avv. ***omissis***

CREDITORE PROCEDENTE R.G.E. 150/06 (riunita)

omissis

(Avv.***omissis***, Avv. ***omissis***C/O Avv. ***omissis***)

CREDITORI INTERVENUTI

omissis

(Avv. ***omissis***C/O Avv. ***omissis***)

omissis

(Avv. ***omissis*** C/O Avv. ***omissis***)

omissis

(Avv. ***omissis***)

omissis

(Avv. ***omissis***, Avv. ***omissis***, Avv. ***omissis***C/O Avv. ***omissis***)

omissis

(Prof. Avv. ***omissis***C/O Avv. ***omissis***)

- ***omissis*** (Mandataria di ***omissis***)

(Avv. ***omissis***, Avv. ***omissis***C/O Avv. ***omissis***)

- Ing. ***omissis***

(Avv. ***omissis***)

omissis

(Avv. ***omissis***, Avv. ***omissis*** C/O Avv. ***omissis***)

omissis

(Avv. ***omissis***C/O Avv. ***omissis***)



SOMMARIO

1. PREMESSA	pg. 5
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pg. 9
3. RISPOSTE AI QUESITI	pg. 17
3.1. QUESITI NN° 1, 6: Variazioni intestazioni catastali	pg. 18
3.2. QUESITO N° 2: Costi sanatorie	pg. 23
3.3. QUESITO N° 3: Verifica immobili occupati da terzi	pg. 40
3.4. QUESITO N° 4: Valore locatizio immobili occupati	pg. 44
3.5. QUESITO N° 5: Attestati Prestazione Energetica	pg. 50
3.6. QUESITO N° 7: Valutazioni beni integrative	pg. 51
3.7. QUESITO N° 8: Valore locatizio fabbricato Sora	pg. 87
4. CONCLUSIONI	pg. 95
5. ELENCO ALLEGATI	pg. 96
6. ALLEGATI	pg. 128
7. ALLEGATO A: Verbali di sopralluogo	pg. 150
8. ALLEGATO B: Comunicazioni con le parti	pg. 169
9. ALLEGATO C: Istanze al G.E. e relativi provvedimenti	pg. 300

II FASCICOLO SEPARATO

10. ALLEGATO D: Accesso documenti amministrativi	pg. 332
11. ALLEGATO E: Visure catastali	pg. 390
12. ALLEGATO F: Planimetrie catastali	pg. 452
13. ALLEGATO G: Visure catastali confinanti	pg. 527
14. ALLEGATO H: Certificazioni Conservatoria	pg. 538



III FASCICOLO SEPARATO

- 15. ALLEGATO I:** Accesso atti Comune di Arpino **pg. 544**

IV FASCICOLO SEPARATO

- 16. ALLEGATO L:** Accesso atti Comune di Sora **pg. 848**

- 17. ALLEGATO M:** Trasmissione APE alla Regione Lazio **pg. 1051**

- 18. ALLEGATO N:** Documentazione in atti (in copia) **pg. 1091**

V-VI-VII-VIII-IX FASCICOLO SEPARATO

- 19. ALLEGATO O:** Attestati di Prestazione Energetica (APE) **pg. 1161**

X FASCICOLO SEPARATO

- 20. ALLEGATO P - Rilievo fotografico LOTTO 1 (beni in Sora)**
(cfr. all. P – Foto nn. 1÷ 86) **pg. 1186**

XI FASCICOLO SEPARATO

- 21. ALLEGATO Q - Rilievo fotografico LOTTO 2 (beni in Arpino)**
(cfr. all. Q – Foto nn. 1÷ 229) **pg. 1230**

XII e XIII FASCICOLO SEPARATO

- 22. ALLEGATO R:** Fogli analitici descrizione beni **pg. 1346**

XIV FASCICOLO SEPARATO

(DISTINTA TRASMISSIONE TELEMATICA, DIVERSO ATTO)

- 23. ALLEGATO S:** Nota liquidazione onorari e spese **pg. 1352**



TRIBUNALE DI CASSINO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: R.G.E. n. 142/2006

Udienza: 06/07/2015

Promossa da: ***omissis***

Contro: ***omissis***+ ***omissis***

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ***omissis***

(ex ruolo Dott.ssa ***omissis***)

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Donato MARSELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***(CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DEL
PRECEDENTE CTU SOSTITUITO)***

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa ***omissis***

1) PREMESSA

Con Provvedimento del 17 novembre 2014, il precedente G.E., dott.ssa ***omissis***, ha nominato me sottoscritto Dott. Ing. Donato MARSELLA, con studio in Colfelice alla via Casilina n. 56, tel. e fax 0776/527264, mobile 342/5079154, e-mail



donato.marsella@virgilio.it, PEC donato.marsella@ingpec.eu, iscritto all'albo dei CTU di codesto Tribunale ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone col n. 621, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura civile in epigrafe, in sostituzione del precedente CTU ***omissis***, e, convocato allo scopo, nell'udienza del 01 dicembre 2014, ho prestato giuramento e ricevuto i seguenti quesiti:

“Il G.E. conferisce all'Esperto l'incarico di rispondere ai chiarimenti di cui all'Ordinanza del 14/04/2014. Rinvia per esame e per l'esecuzione dell'Ordinanza di vendita – delega all'udienza del 16/02/15 ore 10:30 con termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato.”

QUESITI UDIENZA DEL 14/04/2014

*“Il G.E., dato atto anche della presenza dell'Esperto geom. ***omissis***,”:*

1. *“lo invita a procedere con le **variazioni di intestazione catastale** dei beni pignorati, così come sollecitato dal procedente all'udienza del 17/06/13, ove ne ricorrano i presupposti e previa verifica degli stessi;”*
2. *“lo invita inoltre a determinare con esattezza i costi complessivi necessari alla **sanatoria dei beni pignorati** come pure sollecitato dal procedente all'udienza menzionata;”*
3. *“infine, sempre su sollecitazione del procedente ed esaminate le relazioni del custode in data 14/1/14 e 4/3/14, lo invita a **verificare l'immobile effettivamente occupato dalla ***omissis***** previo sopralluogo con il custode e previa verifica del fatto che una parte non risulti compresa tra gli immobili pignorati (vedi relazione custode, part. 655)”*
4. *“e determinare il suo **valore locatizio** al fine di verificare la possibilità di una locazione dello stesso, se del caso verificando la possibilità di una locazione parziale dei beni.”*



CHIARIMENTI QUESITI - PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 30/01/2015

“Vista l’istanza dell’esperto con cui ha chiesto: ... omissis ... accorda ... omissis ...

5. *“lo invita a redigere l’**APE** ove necessaria per la vendita;”*
6. *“per il resto, invita l’Esperto a **sopraspedere dal procedere a variazioni catastali** che non siano strettamente indispensabili per la vendita e”*
7. *“a **valutare l’intero compendio pignorato**, semprechè dai registri immobiliari risulti **formalmente intestato a parte esecutata**; in caso contrario, lo invita a sopraspedere, riservando ogni decisione in merito, sentite le parti.”*

ULTERIORI CHIARIMENTI QUESITI - PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 27/03/2015

“Vista l’istanza di proroga ... omissis ... accorda ... omissis ...”

8. *“invitandolo ad **individuare il valore locativo anche dell’ulteriore bene** indicato nell’istanza dell’esperto.”*

1ª ISTANZA DI PROROGA, DEL DEPOSITO DELLA RELAZIONE E CHIARIMENTI SULL’INCARICO

A seguito dei tempi richiesti per acquisire sia le documentazioni in atti, che le numerose ulteriori documentazioni necessarie per il corretto espletamento dell’incarico, richiedenti molteplici accessi presso Pubblici Uffici (Catasto, Uffici Tecnici comunali di Arpino e di Sora), con relativi lunghi tempi di risposta, prima della scadenza dei 60 giorni concessi (scadenti il 30 gennaio, avendo ricevuto l’incarico il 01 dicembre), in data 19 gennaio ho depositato telematicamente Istanza (***cf. all. C1***) al precedente G.E., al fine di ottenere la proroga di ulteriori 60 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica d’ufficio (con tutti gli adempimenti connessi). Proroga concessa con Provvedimento del 30 gennaio 2015 (***cf. all. C2***).

Con la medesima Istanza ho richiesto chiarimenti sull’incarico ricevuto, dal G.E.



forniti nello stesso citato Provvedimento del 30 gennaio 2015 (*cf. all. C2*).

2ª ISTANZA DI PROROGA, DEL DEPOSITO DELLA RELAZIONE E ULTERIORI CHIARIMENTI SULL'INCARICO

A seguito della verifica dello stato dei luoghi, nei sopralluoghi effettuati, e del riscontro con i titoli autorizzativi rinvenuti negli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici dei due Comuni di Sora ed Arpino interessati, oltre alle irregolarità urbanistiche relative all'immobile sito nel Comune di Sora, rilevabili dagli atti ed esplicitamente all'oggetto dei chiarimenti di cui al mio incarico, si sono rilevate anche importanti irregolarità urbanistiche riguardanti più immobili situati nel Comune di Arpino, non menzionate nella precedente CTU.

La relativa verifica di sanabilità e l'individuazione dei relativi costi, si è rilevata ancora più complessa e massiva di quanto prevedibile:

- al Comune di Arpino si sono individuate ben 17 pratiche edilizie da verificare, con necessari accertamenti sulla sanabilità delle importanti opere abusive rilevate in ben 4 immobili;
- al Comune di Sora si sono individuate ben 15 pratiche edilizie da verificare (nessuna traccia ne ho trovato nella precedente CTU), con necessari accertamenti sulla regolarità urbanistica, sulla sanabilità delle opere abusive già individuate.

Conseguentemente, anche per acquisire le ulteriori documentazioni ed informazioni, formalmente richieste e sollecitate, dagli Uffici Tecnici dei due Comuni di Sora e di Arpino, prima della scadenza dei tempi concessi (scadenti il 31/03/2015 marzo: giuramento del 01/12/2014, con termine di 60 giorni più altri 60 giorni concessi dal G.E. con Provvedimento del 30/01/2015 – *cf. all. 2*), in data 23/03/2015 ho depositato telematicamente nuova Istanza (*cf. all. 3*), al fine di ottenere la proroga di ulteriori 45 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica d'ufficio (con tutti gli adempimenti connessi). Nuova proroga concessa con Provvedimento del G.E. del



27/03/2015 (*cf. all. C4*).

Con la medesima Istanza ho richiesto ulteriori chiarimenti sull'incarico ricevuto, dal G.E. forniti nello stesso citato Provvedimento del 27/03/2015 (*cf. all. C4*).

Per i medesimi ritardi precedentemente accumulati, alla base delle proroghe concesse e per le ulteriori non conformità urbanistiche progressivamente emerse sia nel fabbricato sito nel Comune di Sora che nei vari fabbricati siti nel Comune di Arpino, con quest'ultimi accertamenti non ancora del tutto ultimati alla data del 15 maggio 2015, per il persistente ritardo nelle risposte da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arpino (formalmente richieste e, prima informalmente e successivamente formalmente, più volte sollecitate: *cf. all. I1* del 08/01/2015, *cf. all. I2* del 20/03/2015, *cf. all. I3* del 28/04/2015, *cf. all. I22* del 19/05/2015) e nella messa a disposizione di tutta la documentazione necessaria per le relative verifiche urbanistiche, oltre alle conseguenti complicazioni e laboriosità progressivamente ulteriormente riscontrate per relazionare, documentare ed illustrare quanto verificato ed effettuato nel corso delle lunghe, laboriose e difficoltose operazioni di consulenza (molteplicità, massività e complessità delle verifiche effettuate, delle problematiche emerse e delle massive e complesse risultanze da relazionare), oltre al presentarsi di problemi di salute nella fase conclusiva della consulenza, anche la proroga richiesta di ulteriori 30 giorni si è progressivamente rilevata insufficiente, per portare a termine con la necessaria completezza l'incarico ricevuto.

Conseguentemente non sono riuscito a rispettare anche la nuova citata scadenza del 15/05/2015 (il 19/05/2015 sono stato costretto a ripresentare nuovo formale sollecito al Comune di Arpino - *cf. all. I22*, con risposte ottenute solamente in parte con le certificazioni del 28/05/2015 - *cf. all. I42, I47* e completamente definite in sede di ultimo accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale del 15/06/2015), con conseguente ritardo nel deposito dell'elaborato peritale, di cui, a causa dei citati i impedimenti di salute dell'ultimo periodo, non sono stato purtroppo (e me ne scuso) nelle condizioni di



riproporre nei termini, come dovuto, una nuova istanza di proroga alla S.V.I..

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previo preliminari accordi con la custode nominata, il primo sopralluogo congiunto, relativo alle operazioni di consulenza, si è svolto, sui beni oggetto della procedura esecutiva de qua, il giorno 22 gennaio 2015, con inizio alle ore 14:30, come tempestivamente comunicato a tutte le parti (ai procuratori dei debitori, del creditore procedente e di tutti i creditori intervenuti, oltre che direttamente ai debitori, alla Società conduttrice di parte dei beni pignorati e di conferma alla custode), unitamente al provvedimento di nomina, con comunicazioni formalmente trasmesse il 15 gennaio 2015, con raccomandate1 A.R. (ai due debitori) e con PEC e FAX ai procuratori delle parti ed alla custode, regolarmente tempestivamente pervenute (*cf. all. B15 ÷ B19*).

PRIMO SOPRALLUOGO

E' risultato presente sul posto, oltre alla Custode, Avv. ***omissis***, il debitore Ing. ***omissis***, che ha permesso l'accesso ai luoghi, mentre sono risultate assenti le parti creditrici.

Dopo aver atteso l'eventuale arrivo delle parti creditrici, alle ore 14:45, insieme alla custode presente ed accompagnato dal debitore, ho dato corso all'inizio delle operazioni di sopralluogo.

Preliminarmente ho dato lettura dei quesiti ricevuti, per poi dare corso ad una verifica generale dei luoghi.

Ho verificato gli immobili effettivamente occupati, per le lavorazioni e per gli uffici, dalla ***omissis*** Srl (come da insegna presente all'ingresso dello stabilimento e come già accertato e riportato dalla custode nella sua relazione.



Dalla verifica dei luoghi, l'immobile realizzato sulla part. 655 è risultato utilizzato per attività lavorative, come anche parte degli uffici situati sulla part. 241 pignorata.

Quindi, insieme ai presenti, sono passato ad una più dettagliata verifica dei luoghi e delle costruzioni presenti, effettuando anche i relativi rilievi fotografici.

Alle ore 17:00, prima che si allontanasse dai luoghi la custode, abbiamo concordato la data del successivo accesso fissato per il giorno 05/02/2015 (cinque febbraio 2015), alle ore 09:00, con inizio presso l'immobile sito in Sora, località Carnello, alla via Bonomi, pignorato, per poi proseguire le operazioni di sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Arpino, località Carnello, già oggetto dell'odierno sopralluogo.

Alle ore 17:10 la custode, Avv. ***omissis***, si è allontanata dai luoghi mentre proseguono le operazioni di sopralluogo sulla palazzina di cui alla p.lla 719. Anzi prima che si allontanasse, viene concordemente convenuto di spostare la data del successivo sopralluogo, del cinque febbraio 2015 (05/02/2015), al giorno 12/02/2015 (dodici febbraio 2015), per permettere al sottoscritto di acquisire la documentazione già richiesta presso il Comune di Sora, restando confermato l'orario delle 9:00, con inizio del sopralluogo presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Sora, per poi proseguire presso quelli pignorati siti nel Comune di Arpino.

Con la presenza del debitore ho proseguito le operazioni di sopralluogo, sull'immobile di cui alla p.lla 719, effettuando i relativi rilievi metrici (riportandoli su separato foglio) e fotografici necessari.

Su mia richiesta il debitore, Ing. ***omissis***, ha dichiarato:

- 1) *“Manca l’agibilità della parte di immobile, di cui alla particella 719, oggetto della domanda di condono del 2004 e non perfezionata”;*
- 2) *“Tale immobile è sprovvisto di certificazione energetica e manca il libretto di caldaia”.*



Alle ore 18:00 ho dichiarato chiuse le operazioni del primo sopralluogo e come già concordato, sono state rinviate al giorno dodici febbraio 2015 (12/02/2015), con inizio alle ore 09:00, presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Sora, località Carnello, via Bonomi n. 41, ed a seguire presso gli immobili siti nel Comune di Arpino, alla via S. Altissimo, già oggetto del primo sopralluogo, e insieme al con il debitore presente abbiamo sottoscritto, dopo averlo riletto e confermato, il relativo verbale (*cf. all. A1*), rimanendone avvisati gli interessati per il prosieguo delle operazioni.

SECONDO SOPRALLUOGO

Il giorno dodici del mese di febbraio dell'anno duemilaquindici (12/02/2015), alle ore 09:00, come concordato con i presenti nel precedente sopralluogo e riportato nel relativo verbale, mi sono recato sui luoghi dei beni immobili pignorati, iniziando, come stabilito, da quelli siti nel comune di Sora (FR), alla contrada Carnello, in via Bonomi, censiti al C.d.F. al Foglio 54 mappale 318 sub. 4, per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo.

E' risultato presente sul posto il debitore, Ing. ****omissis****, mentre sono risultati assenti i creditori e la custode, la quale mi ha preliminarmente comunicato, a mezzo fax, l'impossibilità di essere presente per sopraggiunti non rinviabili impegni di lavoro presso il tribunale di Cassino, con l'invito a proseguire comunque nelle operazioni di sopralluogo, considerata la cortese disponibilità del debitore.

Insieme al debitore ho quindi iniziato le operazioni di sopralluogo in tale immobile in Sora, località Carnello.

Alla mia richiesta sullo stato di occupazione dell'immobile, il debitore ****omissis**** mi ha comunicato che:

*“La sig.ra ****omissis**** è deceduta il 10/02/2014 e l'unità abitativa risulta parzialmente impegnata da mobili e minuteria di proprietà della defunta. Si evidenzia inoltre che l'immobile è a ridosso di una strada altamente trafficata e che è privo di*



idonee chiusure di sicurezza (manca un cancello nelle parte prospiciente la strada e nella parte sottostrada la chiusura della proprietà è costituita da un cancello provvisoriale in legno, con facilità di accesso). Alcuni avvolgibili non si chiudono affatto. Per tale motivo ritengo sia necessario provvedere ad una sorveglianza accurata, onde eliminare l'eventuale intrusione di terzi od occupazione e per tale motivo mi rendo disponibile alla eventuale riconsegna delle chiavi alla custode o ad esaminare eventuali diverse disposizioni che il G.E. vorrà disporre per eliminare ogni pericolo di intrusione di terzi od occupazione.”.

Insieme al debitore, munito delle chiavi di accesso, ho effettuato preliminarmente una ricognizione generale dei luoghi, prima sull'esterno e poi sull'interno del fabbricato, effettuando i necessari rilievi più approfonditi, sia metrici che fotografici.

Quindi ho richiesto al debitore informazioni in merito all'immobile in oggetto.

Ha dichiarato l'assenza della Certificazione Energetica, del libretto di caldaia, del certificato di abitabilità, della documentazione sugli impianti e delle relative certificazioni di conformità.

Completata la verifica dettagliata dei luoghi, insieme al debitore ci siamo spostati per la verifica dei beni pignorati siti nel comune di Arpino, in Via S. Altissimo, per la prosecuzione delle operazioni di sopralluogo su tali immobili, già iniziate nel precedente sopralluogo.

Quindi ho dato corso alle necessarie verifiche integrative, con i rilievi e le misurazioni necessarie.

Nel corso delle operazioni il debitore ha fatto presente:

“La strada privata di accesso, dalla strada comunale, è a servizio anche di terzi, ovvero di altre proprietà. Ribadisco inoltre che i locali uffici, situati sulla P.lla 241, sono stati edificati, con regolare permesso di costruire o DIA, da terzi non eseguiti e che lo stesso cavalletto carroponente, prospiciente al cancello di ingresso, è stato edificato da



terzi, estranei alla procedura, su diritto di superficie, il tutto documentato dalla titolarità del permesso a costruire rilasciato dal Comune di Arpino.”.

Alle ore 13:40 ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo e, riservandomi di valutare in separata sede la sufficienza degli elementi raccolti, con il debitore presente, dopo averlo riletto e confermato, abbiamo sottoscritto il relativo verbale (**cf. all. A2**).

Nel contempo mi sono recato presso gli uffici provinciali della Sezione Catasto, dell' Agenzia delle Entrate:

- il 05/01/2015, per rilevare la situazione catastale aggiornata degli immobili de quo, siti nei comuni di Arpino e Sora, richiedendo le relative visure storiche aggiornate (**cf. all. E1, E2, E4, E5, E7÷E11, E13÷E15**), l'elenco dei subalterni (**cf. all. E3, E6, E12**) e mappe catastali (wegis) (**cf. all. F1, F4**), planimetrie (**cf. all. F3, F6, F8, F9**) e gli elaborati planimetrici (**cf. all. F2, F5, F7**);
- vi sono tornato il giorno 27/01/2015 per visure integrative e visure p.lle confinanti (**cf. all. G1, G2**);
- vi sono tornato il giorno 14/04/2015 per visura integrativa p.lla 655 confinante (**cf. all. G3**);
- vi sono tornato il giorno 21/04/2015 per visure per soggetto, eseguiti e dante causa (**cf. all. E16 ÷ I19**).

Contestualmente, mi sono recato presso gli uffici provinciali della Sezione Pubblicità Immobiliare (Conservatoria Registri Immobiliari), dell' Agenzia delle Entrate:

- il 05/05/2015, per Ispezione Ipotecaria Elenco sintetico formalità relativa alle problematiche di cui alla p.lla 655, con relativa nota d'interesse (**cf. all. H1, H2**).

Nel contempo mi sono recato presso l'Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio – Reparto di Staff, dell' Agenzia delle Entrate:



- il 15/04/2015 per richiesta di accesso agli atti di vari Tipi mappali relativi al mappale pignorato n. 241, foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. D1*);
- il 21/04/2015 per richiesta di accesso agli atti di vari Tipi mappali relativi al mappale pignorato n. 719, foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. D2*);
- il 27/04/2015 per accesso agli atti e ritiro copia delle documentazioni richieste (*cf. all. D3 ÷ D8*).

Contestualmente mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora (FR):

- il 08/01/2015, per formalizzare la richiesta di accesso agli atti, con richiesta di copia di documentazione tecnico-amministrativa relativa ai beni pignorati siti nel territorio di Sora (*cf. all. L1*);
- il 12/01/2015, per sollecitare l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta, per i necessari accertamenti urbanistici, e selezione della documentazioni da richiedere in copia (*cf. all. L1*);
- il 29/01/2015, per sollecitare nuovamente formalmente l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta, per i necessari accertamenti urbanistici, e selezione della documentazioni da richiedere in copia (*cf. all. L2*);
- il 02/02/2015, per l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta, con i necessari preliminari accertamenti urbanistici, selezione della documentazioni richiesta in copia (*cf. all. L1*) e ritiro di parte delle copie disponibili (*cf. all. L4 ÷ L39*);
- il 18/02/2015, per l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta, con i necessari ulteriori accertamenti urbanistici, e ritiro certificazione richiesta (*cf. all. L40*);



- il 20/03/2015, per formalizzare richiesta di documentazione tecnico-amministrativa integrativa, rispetto alla richiesta iniziale del 08/01/2015, relativa ai beni pignorati siti nel territorio di Sora (*cf. all. L3*);
- il 23/03/2015, per l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta, con i necessari ulteriori accertamenti urbanistici, e ritiro restante documentazione richiesta (*cf. all. L41, L42*);
- il 30/03/2015, per necessari ulteriori accertamenti urbanistici e ritiro ulteriore attestazione richiesta (*cf. all. L43*).

Contestualmente mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arpino (FR):

- il 08/01/2015, per formalizzare la richiesta di accesso agli atti, con richiesta di copia di documentazione tecnico-amministrativa relativa ai beni pignorati siti nel Comune di Arpino (*cf. all. I1*);
- il 15/01/2015, per sollecitare l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta, per i necessari accertamenti urbanistici e selezione della documentazioni da richiedere in copia e ritiro prima documentazione (*cf. all. I1, I4*);
- il 20/01/2015, per l'accesso alla documentazione tecnico-amministrativa richiesta e ritiro di parte delle copie disponibili (*cf. all. I5 ÷ I34*);
- il 05/02/2015, per sollecitare di documentazione richiesta e non fornita (*cf. all. I1*);
- il 09/02/2015, per ritiro di ulteriore parte della documentazione richiesta (*cf. all. I35 ÷ I40*);
- il 16/02/2015, per ritiro dell'ulteriore documentazione tecnico – amministrativa richiesta (*cf. all. I43 ÷ I46*);
- il 23/02/2015, per sollecitare documentazione tecnico – amministrativa mancante;
- il 09/03/2015, per sollecitare documentazione tecnico – amministrativa mancante;



- il 20/03/2015, per formalizzare richiesta di documentazione tecnico-amministrativa integrativa, rispetto alla richiesta iniziale del 08/01/2015, relativa ai beni pignorati siti nel territorio di Arpino e sollecito formale residua documentazione già richiesta (**cf. all. I2**);
- il 02/04/2015, per accesso agli atti e ritiro della ulteriore documentazione parziale fornita (**cf. all. I21, I41**);
- il 28/04/2015, per nuovo formale sollecito di accesso alla documentazione tecnico-amministrativa integrativa richiesta (**cf. all. I3**);
- il 19/05/2015, per nuovo formale sollecito di accesso alla documentazione tecnico-amministrativa integrativa richiesta (**cf. all. I22**);
- il 08/06/2015, per ritiro delle richieste certificazioni rilasciate dal Comune di Arpino (**cf. all. I42, I47**);
- il 15/06/2015, per la conclusiva definizione degli adempimenti da effettuare per la sanatoria delle varie strutture (**cf. all. I2, I3, I22, I427**).

3) RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

RISPOSTA AL QUESITO N° 1 e N° 6

<< 1. lo invita a procedere con le variazioni di intestazione catastale dei beni pignorati, così come sollecitato dal precedente all'udienza del 17/06/13, ove ne ricorrano i presupposti e previa verifica degli stessi; >>

CHIARIMENTI AL QUESITO

(Provvedimento del G.E. del 30/01/2015 - **cf. all. C2**,
a seguito di mia istanza del 19/01/2015 – **cf. all. C1**)



<< 6. *invita l'Esperto a soprassedere dal procedere a variazioni catastali che non siano strettamente indispensabili per la vendita* >>

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ARPINO

Tale quesito, come da dichiarazione di parte procedente a verbale nell'udienza di riferimento del 17/06/2013,

DICHIARAZIONE DI PARTE PROCEDENTE NELL'UDIENZA DEL 17/06/2013

*“E' presente in sostituzione dell'Avv. ***omissis***l'avv. ... omissis ...che, dato atto dei chiarimenti depositati dal CTU chiede che il Sig. G.E. voglia ordinare l'accatastamento dei fabbricati di cui alla lettera “B” a nome dell'esecutato, quale proprietario del terreno”*

riguarda l'immobile pignorato sito nel Comune di Arpino, censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2, individuato alla lettera “B” dei chiarimenti depositati dal precedente CTU.

Quelli che il precedente CTU, sia nei primi che nei secondi chiarimenti, in merito alla lettera “B” delle osservazioni di parte esecutata, indica come *“tre fabbricati, adibiti ad uso ufficio e magazzino”*, successivamente richiamati da parte procedente come *“fabbricati di cui alla lettera “B””*, in realtà **sono parti dell'unico fabbricato industriale censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2.**

Tale fabbricato industriale (opificio) (*efr. all. Q – Foto nn. 1 ÷ 169*), dall'iniziale edificazione risalente al 1981 (**Conessione edilizia n. 39/81 del 27/07/1981, Prat. Ed. 1355**), ha subito negli anni numerosi ampliamenti, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso parziali, con coperture e chiusure di cavalletti per carroponte (precedentemente scoperti ed aperti) e trasformazioni di capannoni e tettoie, in reparti di lavorazioni industriali, uffici e servizi.



Nella specie, le sue tre zone in oggetto, a cui il precedente CTU fa riferimento come **“tre fabbricati, adibiti ad uso ufficio e magazzino”**, sono così costituite:

- **ZONA UFFICI** (1° dei **“tre fabbricati”** di cui al punto B della precedente perizia) (di seguito individuata come **“PALAZZINA UFFICI”**, considerato il relativo reale utilizzo, e/o **“PORZIONE B1”**, in conformità e con riferimento al **1°** dei citati **“tre fabbricati”** individuati dal precedente CTU con la lettera **“B”**), a due livelli (*cf. all. Q – Foto nn. 3 ÷ 67*):
 - a. tra gli oggetti della **Domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995** (per abusi commessi nel periodo dal 15/03/1985 ed il 31/12/1993) (*cf. all. I19, I20*), presentata dalla ***omissis*** per **“Cambio di destinazione d’uso delle tettoie, approvate con concessione edilizia n. 2 del 16 gennaio 1988, trasformate in reparti di lavorazione industriale e nella realizzazione di soppalco interno adibito ad uffici tecnici”**;
 - b. oggetto della D.I.A. prot. 3743/6 del 25/03/2002, presentata dalla ***omissis*** S.a.s. (*cf. all. I23, I24*), in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c. per **“lavori di Manutenzione Straordinaria (opere interne)”** consistenti nella **“realizzazione di alcuni locali ad uso uffici, locale mensa e servizi igienici, realizzando un solaio nelle due prime campate, lato sud-ovest”**;
- **CAVALLETTO CARROPONTE FRONTALE** (2° dei **“tre fabbricati”** di cui al punto B della precedente perizia) (di seguito individuato come **“CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE”**, essendo di fatto un capannone con carroponte, stante la presenza della copertura, e/o **“PORZIONE B2”**, in conformità e con riferimento al **2°** dei citati **“tre fabbricati”** individuati dal precedente CTU con la lettera **“B”**), ad ulteriore ampliamento dell’Opificio de quo, oggetto di D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2003 (*cf. all. I27, I28*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c. per **“lavori di**



Manutenzione Straordinaria” consistenti nella “Realizzazione di un cavalletto-carroponte, posizionato sul largario dell’Opificio, necessario al carico e scarico merci;”;

- **CAVALLETTO CARROPONTE DI RETRO** (3° dei “*tre fabbricati*” di cui al punto B della precedente perizia) (di seguito individuato come “**CAPANNONE CARROPONTE RETRO**” considerata la sua copertura, realizzata con successivo intervento di variante del 21/02/2005 alla D.I.A. prot. 1359 del 04/02/2003, e/o “**PORZIONE B3**”, in conformità e con riferimento al **3°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”) (*cf. all. Q – Foto nn. 83 ÷ 91*), allo stato quasi integralmente crollato (a seguito di abbondante nevicata degli scorsi anni, come da informazione fornita dall’esecutato in sede di sopralluogo):
 - a. oggetto di D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003 (*cf. all. I25, I26*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c. per “*lavori di Manutenzione Straordinaria*” consistenti nella “*Realizzazione di un cavalletto-carroponte*”, ad ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell’Opificio;
 - b. oggetto di successiva variante del 21/02/2005 (*cf. all. I33, I34*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c. per “*Variante strutturale in corso d’opera*” consistente nella “*Copertura del progetto precedentemente approvato*”, di ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell’Opificio.

Tali ristrutturazioni ed ampliamenti dell’Opificio, censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2, sono state dichiarate al Catasto Terreni dall’esecutato Sig. ***omissis*** con Denuncia di Cambiamento e Tipo mappale n. 142541 del 23/09/2005 (*cf. all. D8, E4*), mentre non risulta sia stato effettuato corrispondente aggiornamento del Catasto dei Fabbricati (*cf. all. D7, F4 ÷ F6*), ove la situazione è quella relativa all’ultima Denuncia



di Variazione della Proprietà Immobiliare Urbana presentata il 21/06/1988, prot. 2961, in atti dal 29/01/1999 (*cf.* **all. D7, E5**).

Pertanto siamo in **presenza della non conformità, allo stato di fatto, dei dati catastali e delle planimetrie**, ma:

- ritenendo non applicabili, ai decreti di trasferimento conseguenti a procedure esecutive, le previsioni dell'art. 29 della legge n. 52 del 27/02/1985 (così come integrato dalla Legge n. 122 del 30/07/2010), in merito alla nullità degli atti di trasferimento in mancanza di dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato dei fatti dei dati catastali e delle planimetrie;
- essendo inoltre stato regolarmente effettuato l'aggiornamento del Catasto Terreni, con esatta corretta individuazione dei beni pignorati e posti in vendita (*cf.* **all. D8**);
- **non essendo pertanto, tale aggiornamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati, strettamente indispensabili per la vendita;**

come disposto nel Provvedimento del G.E. del 30/01/2015 (a seguito della mia istanza di chiarimento sui quesiti ricevuti) (*cf.* **all. C2**), **non si è proceduto ad effettuare l'aggiornamento del Catasto Fabbricati.**

Comunque, per il rispetto dei principi generali delle vendite giudiziali di trasparenza e di pubblicità, al fine di renderne edotti gli aggiudicatari sulle citate “non conformità catastali”, ai fini della successiva regolarizzazione delle stesse, anche per i successivi trasferimenti:

- a. **è necessario che di tale evenienza se ne dia specifica avvertenza nell'avviso di vendita;**
- b. che dall'importo stimato per il LOTTO N° 2 **venga detratto il costo che l'acquirente dovrà sostenere** per aggiornare le planimetrie dell'Opificio (**C.d.F. al mapp. 241 sub. 2**) ed effettuare le relative variazioni del Catasto Fabbricati, **stimato in € 6.000,00 (euro seimila/00)*.**



* **NB:** Tale importo di € 6.000,00, per l'aggiornamento del Catasto dei Fabbricati, **è già stato computato** nei costi da sostenere dall'aggiudicatario, per le varie sanatorie di tale immobile (costi delle sanatorie del mapp. 241 sub. 2, di complessivi € 19.896,00, di cui al successivo QUESITO N° 2), e non deve essere ulteriormente considerato.

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SORA

Sebbene il presente quesito sia specificamente riferito ad uno degli immobili siti nel Comune di Arpino (F.1, mapp. 241 sub. 2), nello svolgimento delle operazioni peritali, ho rilevato che:

- contrariamente a quanto riportato nella precedente CTU al punto 2.1 della Relazione, l'immobile pignorato sito nel Comune di Sora risulta tuttora ancora catastalmente **intestato congiuntamente ai de cuius** ***omissis*** (deceduta il 19/02/2014, come da citate dichiarazioni) e ***omissis*** (deceduto il 03/07/2004, come risulta in atti, antecedentemente al pignoramento del 07/08/2006) (cfr. all. E1, E2) e non a ***omissis***, come avrebbe dovuto essere per la successione di ***omissis***;
- da tale Relazione peritale del precedente CTU (cfr. all. N1), ho rilevato l'indicazione della Trascrizione, r.p. 15355 – r.g. 23427 del 08/10/2005, della successione di ***omissis*** a favore di ***omissis*** (la cui nota ho rinvenuto in atti – cfr. all. N11), ma al punto 2.1 viene affermato che “*la situazione ipotecaria ... è identica a quella catastale*”, quando invece ad oggi **non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale** (cfr. all. 7).

Per quanto riguarda tale rilevata attuale diversa intestazione catastale, degli immobili pignorati siti nel Comune di Sora,:

- a. l'intervenuto decesso della co-esecutata ***omissis*** del 19/02/2014, essendo avvenuto dopo il pignoramento, **non incide sulla procedura esecutiva de qua**, ed il decreto di trasferimento, che trasferirà la sua quota di proprietà del bene pignorato



all'acquirente, andrà trascritto direttamente contro la *de cuius*, col pieno rispetto della continuità delle trascrizioni;

- b. invece, per quanto riguarda il decesso di ***omissis***, avvenuto il 03/07/2004, antecedentemente al pignoramento, la successione risulta regolarmente trascritta a favore del co-esecutato ***omissis***, ma erroneamente non risulta effettuata la relativa voltura catastale;

non avendo ricevuto alcun incarico al riguardo (situazione posta all'attenzione del G.E. con citata Nota informativa del 23/03/2015 – *cfr. all. C4*), **tale non conformità catastale dovrà essere successivamente regolarizzata**, facendo precedere la trascrizione del decreto di trasferimento (e relativa voltura) da una voltura di preallineamento, ripristinando preventivamente l'allineamento delle erronee risultanze del Catasto con quelle dei Registri Immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

<< lo invita inoltre a determinare con esattezza i costi complessivi necessari alla sanatoria dei beni pignorati come pure sollecitato dal precedente all'udienza menzionata; >>

Per determinare i costi necessari alla sanatoria dei beni pignorati ho preliminarmente dovuto verificare i titoli edificatori rilasciati dai Comuni di Sora e di Arpino, relativamente agli immobili pignorati situati nei rispettivi territori.



Successivamente, attraverso il riscontro con l'effettivo stato dei luoghi effettuato nei due prolungati dettagliati sopralluoghi, ho potuto individuare le opere realizzate abusivamente, senza i richiesti titoli edificatori.

Quindi per le opere abusive sanabili ho calcolato i costi per le relative sanatorie.

IMMOBILI SITI IN ARPINO (LOTTO N° 2)

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Arpino e dalle verifiche effettuate, relativamente agli immobili pignorati de quo, situati nel territorio di tale Comune, risultano le seguenti pratiche edilizie con i seguenti titoli edificatori:

A. IMMOBILE IN ARPINO – Foglio 1, mapp. 241 sub. 2

1. **Concessione edilizia n. 39/81** del 27/07/1981 (Pratica edilizia n. 1355/81), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di un Capannone** in ferro industriale per carpenterie metalliche (*cf. all. I5, I6*);
2. **Concessione edilizia n. 23/83** del 07/05/1983 (Pratica edilizia n. 1457/83), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di un cavalletto in struttura metallica per sostegno carro ponte** (*cf. all. I7, I8*). - Struttura accessoria all'esistente stabilimento industriale per carpenterie metalliche, di cui alla Concessione edilizia n. 39/81 del 27/07/1981 (Pratica edilizia n. 1355/81);
3. **Concessione edilizia n. 35/83** del 18/08/1983 (Pratica edilizia n. 1503/83), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per l'ampliamento di uno stabilimento industriale, mediante la **copertura di un cavalletto** (in struttura metallica, per sostegno carro ponte) (*cf. all. I9, I10*), di cui alla Concessione edilizia n. 23/83 del 07/05/1983 (Pratica edilizia n. 1457/83);
4. **Concessione edilizia n. 22/86** del 11/07/1986 (Pratica edilizia n. 1758/86), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di una cabina elettrica** di trasformazione per conto dell'ENEL, in elementi prefabbricati (*cf. all. I11, I12*);



5. **Concessione edilizia n. 33/86** del 12/09/1986 (Pratica edilizia n. 1630/86), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di un cavalletto** per impianto di verniciatura, in ampliamento del complesso industriale esistente, (*cf. all. I13, I14*);
6. **Concessione edilizia n. 2/88** del 16/01/1988 (Pratica edilizia n. 1797/88), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di un capannone metallico, di un cavalletto aperto e di una tettoia**, in ampliamento ad esistente stabilimento industriale per produzione capannoni e lavorazione profilati metallici, (*cf. all. I15, I16*);
7. **Autorizzazione edilizia n. 2112/89** del 03/04/1990 (Prot. n. 15396/90), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di n. 3 tettoie** per ricovero mezzi meccanici , riparo impianto di depurazione fumi reparto di verniciatura e copertura parcheggio auto a servizio-completamento stabilimento industriale esistente (*cf. all. I17, I18*);
8. **Domanda di condono edilizio prot. 2562/4** del 03/03/1995 (Pratica edilizia n. 200/95), Legge 47/85 e 724/94, presentata dalla ***omissis*** S.n.c. (*cf. all. I19, I22*), per il cambio di destinazione d'uso delle tettoie, approvate con concessione edilizia n. 2/88 (e n. 15396/90). Realizzate con struttura portante in ferro, sono state richiuse con pareti in lastre metalliche e trasformate: 1) in reparti di lavorazione industriale; 2) in uffici, con realizzazione di soppalco interno;
9. **Presentazione D.I.A. prot. 3743/6** del 25/03/2002 (Pratica edilizia n. 3842/02), da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l'inizio dei lavori di **Manutenzione Straordinaria (opere interne)**” consistenti nella “*realizzazione di alcuni locali ad uso uffici, locale mensa e servizi igienici, realizzando un solaio nelle due prime campate, lato sud-ovest*” (*cf. all. I23, I24*);*



trattasi di opere interne alla parte di capannone situata a lato nord-ovest dell'opificio, con la ristrutturazione di una zona già soppalcata a doppio livello, con realizzazione di un solaio (rif. Stato attuale progetto presente DIA, come anche precedente condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995) (corrisponde all'attuale parte dello stabilimento di seguito individuata come "**PALAZZINA UFFICI**", considerato il relativo reale utilizzo, e/o "**PORZIONE BI**", in conformità e con riferimento al **1°** dei "*tre fabbricati*" individuati dal precedente CTU con la lettera "**B**"), ad ulteriore ampliamento dell'Opificio de quo, oggetto di D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003, presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c. per "*lavori di Manutenzione Straordinaria*" consistenti nella "*Realizzazione di un cavalletto-carroponte, posizionato sul largario dell'Opificio, necessario al carico e scarico merci;*"

10. **Presentazione D.I.A. prot. 1359/6** del 04/02/2003 (Pratica edilizia n. 3971/03), da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per "*l'inizio dei lavori di Manutenzione Straordinaria*" consistenti nella "**Realizzazione di un cavalletto carroponte**", ad ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell'opificio (corrisponde all'attuale parte dello stabilimento di seguito individuata come "**CAPANNONE CARROPONTE RETRO**", considerata la sua copertura, realizzata con successivo intervento di variante del 21/02/2005, e/o "**PORZIONE B3**", in conformità e con riferimento al **3°** dei "*tre fabbricati*" individuati dal precedente CTU con la lettera "**B**") (*cf. all. I25, I26*);
11. **Presentazione D.I.A. prot. 2046/4** del 02/02/2004 (Pratica edilizia n. 4112/04), da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per "*l'inizio dei lavori di Manutenzione Straordinaria*" consistenti nella "**Realizzazione di un cavalletto-carroponte, posizionato sul**



- largario dell’Opificio, necessario al carico e scarico merci;”* (corrisponde all’attuale parte dello stabilimento di seguito individuata come “**CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE**”, essendo di fatto un capannone con carroponte, stante la presenza della copertura, e/o “**PORZIONE B2**”, in conformità e con riferimento al **2°** dei “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”) (cfr. all. I27, I28);
12. **Presentazione D.I.A. prot. 13282/4** del 30/06/2004 (Pratica edilizia n. 4168/04), da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l’inizio dei lavori di Manutenzione Ordinaria/Straordinaria*” consistenti in “- *rifacimento della copertura, con sostituzione di pannelli sandwich e di piccola orditura; - incapsulamento delle lastre in cemento-armato; - rifacimento pittura capriate co antiruggine; - sostituzione della gronda e discendenti; - manutenzione infissi; - sostituzione traslucidi con infissi in polycarbonato;*” (cfr. all. I29, I30);
13. **Presentazione D.I.A. prot. 16264/4** del 30/08/2004 (Pratica edilizia n. 4190/04), da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l’inizio dei lavori di Manutenzione Straordinaria*” consistenti nella “- **Demolizione di n. 2 posti macchina, relativi alla tettoia uso parcheggio autovetture, realizzata con struttura in acciaio, lomitrofa all’Opificio; - Realizzazione recinzione; - Sistemazione piazzale manovra mezzi con inserimento di rotaia per guida gru a cavalletto, in catasto al foglio n. 1 mappale n. 655;**” (cfr. all. I31, I32);
14. **Presentazione Variante del 21/02/2005 alla D.I.A. prot. 1359/6** del 04/02/2003 (Pratica edilizia n. 3971/03) (rif. precedente punto 10), da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*Variante strutturale in corso d’opera*” consistente nella “**Copertura del progetto**



precedentemente approvato”, di ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell’opificio (corrisponde all’attuale parte dello stabilimento di seguito individuata come “**CAPANNONE CARROPONTE RETRO**”, essendo di fatto divenuto con la realizzazione della sua copertura un capannone con carroponete, e/o “**PORZIONE B3**”, in conformità e con riferimento al **3°** dei “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”) (*cf.* **all. I33, I34**).

ONERI PER LA SANATORIA – IMMOBILI P.LLA 241, COMUNE DI ARPINO

Dall’accesso agli atti del Comune di Arpino, con l’esame dei precedenti 14 titoli amministrativi (Concessioni, Autorizzazioni, Condoni e D.I.A.) e dalla verifica dello stato dei luoghi, relativamente agli immobili siti nel Comune di Arpino, edificati sulla p.lla pignorata n. 241 (foglio 1), risultano le seguenti non conformità urbanistiche:

- a) per la **Domanda di condono edilizio prot. 2562/4** del 03/03/1995 (Pratica edilizia n. 200/95), Legge 47/85 e 724/94, presentata dalla ***omissis*** S.n.c. (*cf.* **all. I19, I22**), per il cambio di destinazione d’uso delle tettoie, approvate con concessione edilizia n. 2/88 (e n. 15396/90), non è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria, per necessità di mancata integrale produzione della richiesta documentazione integrativa:
 - o da verifiche effettuate dall’esame delle pratiche edilizie presso il Comune di Arpino e come anche da relativa attestazione richiesta e rilasciata dal medesimo Comune (*cf.* **all. I42**), è emerso che sono stati effettuati tutti i richiesti versamenti dell’oblazione e degli oneri accessori, ma non è stata depositata la denuncia di accatastamento catastale;
 - o da verifiche effettuate presso la Sezione Catasto dell’Agenzia delle Entrate (*cf.* **all. D1, D3 ÷ D8, E4 ÷ E6, F4 ÷ F6**), con denuncia di cambiamento n° 142541 del 22/09/2005, approvata il 23/09/2005, prot. 142541, è stato aggiornato il



Catasto Terreni, (*cf. all. D8*) mentre non risulta ad oggi aggiornata la planimetria catastale (*cf. all. D7, F4 ÷ F6*), rimasta quella dichiarata con Denuncia di Variazione del 21/06/1988 n. 2961 (*cf. all. D7*);

pertanto per regolarizzare tale domanda di condono pendente ed ottenere il regolare Permesso di Costruzione in Sanatoria è necessario procedere all'aggiornamento del Catasto Fabbricati, presentando la relativa Denuncia di Variazione, e relativo deposito in Comune, con un costo presunto per spese tecniche di € 3.000,00 oltre € 202,00 per diritti di segreteria, con un costo globale presunto di **€ 3.202,00 (euro tremiladuecentodue/00)**;

- b) la disposizione dei locali della **PALAZZINA UFFICI** (*cf. all. Q – Foto nn. 17 ÷ 67*) (individuata anche come “**Porzione BI**” del mapp. 241 sub. 2, corrispondendo al **I°** dei “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”), dislocati su due livelli, siti in corrispondenza delle prime due campate dell’Opificio (a Nord-Ovest), a ridosso del confine Sud-Ovest, è quasi completamente difforme dal relativo titolo autorizzativo (D.I.A. prot. 3743/6 del 25/03/2002, di cui al precedente punto 9 - *cf. all. I23, I24*);
- per tali gli abusi edilizi riscontrati, **non sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie**;
 - tali opere abusive, riguardanti esclusivamente la disposizione interna dei locali e degli infissi esterni, **possono essere sanate** presentando una D.I.A. in sanatoria, con un costo di € 516,00 (euro cinquecentosedici/00) per sanzione, più € 202,00 (euro duecentodue/00) per diritti di segreteria, più presunte € 6.000,00 (euro seimila/00) per spese tecniche (incluso l’aggiornamento delle planimetrie catastali), per un totale di **€ 6.718,00 (euro seimilasettecentodiciotto/00)**;
- c) i **LOCALI SERVIZI E DEPOSITO** (*cf. all. Q – Foto nn. 92 ÷ 144*) (corrispondono all’attuale parte dello stabilimento di seguito individuata anche come “**PORZIONE**



B4” del mapp. 241 sub. 2), dislocati su due livelli, siti nella parte centrale ai ridosso dei due separati reparti di lavorazione dell’Opificio, sono stati abusivamente ampliati rispetto al relativo titolo autorizzativo (Concessione Edilizia n. 39/81 del 27/07/1981, di cui al precedente punto 1 - *cf.* **all. I5, I6**);

- per tali gli abusi edilizi riscontrati, **non sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie**;
- tali opere di ampliamento, dei locali adibiti a servizi e deposito, con realizzazione di un soppalco e diverso utilizzo, sono state realizzate all’interno del capannone esistente;
- riguardano interventi di carattere edificatorio di modesta entità, realizzati nell’ambito di un impianto industriale per assicurarne la funzionalità ed il suo adeguamento tecnologico, non ne modificano le caratteristiche complessive, restandone interni al suo perimetro, e non incidono sulle sue strutture ed il suo aspetto;
- considerate le condizioni di degrado in cui versano, tali opere non hanno aumentato il valore venale dell’immobile e pertanto la sanzione amministrativa pari al doppio dell’aumento del valore venale va applicata nella misura minima;

pertanto **possono essere sanate**, previo preventivo consolidamento con un presunto costo di 5.000,00 (euro cinquemila/00), presentando una D.I.A. in sanatoria, con un costo di € 516,00 (euro cinquecentosedici/00) per sanzione, più € 202,00 (euro duecentodue/00) per diritti di segreteria, più € 3.000,00 (euro tremila/00) per spese tecniche (incluso l’aggiornamento delle planimetrie catastali), per un totale di **€ 8.718,00 (euro ottomilasettecentodiciotto/00)**;

- d) la residua parte più a Nord-Ovest (lato strada comunale) della **PENSILINA PARCHEGGI** (*cf.* **all. Q – Foto nn. 145 ÷ 148**) (*cf.* **all. F31**) (corrisponde alla



parte dello stabilimento di seguito individuata anche come “**PORZIONE B5**” del mapp. 241 sub. 2), realizzata con Autorizzazione edilizia n. 2112/09 del 03/04/1990 (Prot. n. 15396) (di cui al precedente punto 7) (*cf. all. I17, I18*) e parzialmente demolita per due posti macchina con D.I.A. prot. 16264/4 del 30/08/2004 (di cui al precedente punto 13) (*cf. all. I31, I32*), costituita da un posto auto aperto, allo stato risulta chiusa perimetralmente (*cf. all. Q – Foto nn. 147, 148*), senza il prescritto titolo autorizzativo, con pareti e serrande in lamiera;

- per tali gli abusi edilizi riscontrati, **non sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie**;
- tale intervento di chiusura perimetrale, **può essere sanato**, presentando una D.I.A. in sanatoria, con un costo di € 516,00 (euro cinquecentosedici/00), più € 202,00 (euro duecentodue/00) per diritti di segreteria, più € 500,00 (euro cinquecento/00) per spese tecniche, per un totale di **€ 1.258,00 (euro milleduecentocinquantotto/00)**;

TOTALE ONERI PER LA SANATORIA IMMOBILE (Mapp. 241 sub.2-F.1, Arpino)

- | | |
|--|-------------|
| a) <i>INTEGRAZIONE SANATORIA</i> prot. 2562/4 del 03/03/1995 | € 3.202,00; |
| b) <i>PALAZZINA UFFICI (Mapp. 241 - Porzione B1):</i> | € 6.718,00; |
| c) <i>LOCALI SERVIZI E DEPOSITO (Mapp. 241 - Porzione B4):</i> | € 8.718,00; |
| d) <i>PENSILINA PARCHEGGI (Mapp. 241 - Porzione B5):</i> | € 1.258,00; |

per l'importo complessivo di **€ 19.896,00 (euro diciannovemilaottocentonovanta sei/00)**.

B. IMMOBILE IN ARPINO – Foglio 1, mapp. 719 sub. 2 e 3

15. **Concessione edilizia n. 21/84** del 06/06/1984 (Pratica edilizia n. 1536), rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la **costruzione di un Fabbricato in**



- c.a. a due piani**, con destinazione uffici e abitazione, annessi ad esistente complesso industriale (*cf. all. I35, I36*);
16. **Autorizzazione provvisoria n. 3742/6** del 11/06/2002 (Pratica edilizia n. 3841/02), rilasciata alla ***omissis*** S.a.s., affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c.: **Autorizzazione provvisoria** per la realizzazione di opere temporanee, previa sottoscrizione di atto d’obbligo, “*per eseguire lavori di ristrutturazione dell’alloggio custode ed uffici, relativa alla palazzina antistante l’opificio, previa **realizzazione di ampliamento con struttura provvisoria prefabbricata in acciaio bullonata alla struttura esistente***” (*cf. all. I37, I38*);
17. **Domanda di condono edilizio prot. 22293/4** del 10/12/2004 (Pratica edilizia n. 99/2004), Legge 326/2003 e L.R. 12/2004, presentata da ***omissis***, ex ***omissis*** S.n.c., per ampliamento del fabbricato uso alloggio del custode (attuale abitazione dell’esecutato e famiglia) (*cf. all. I39, I42*).

ONERI PER LA SANATORIA – IMMOBILI P.LLA 719 - F. 1, ARPINO

Dall’accesso agli atti del Comune di Arpino, con l’esame dei precedenti 3 titoli amministrativi (Concessione, Autorizzazione e Condono) e dalla verifica dello stato dei luoghi, relativamente all’immobili sito nel Comune di Arpino, edificati sulla p.lla pignorata n. 719 (F. 1) (*cf. all. Q – Foto nn. 182 ÷ 229*), risultano le seguenti non conformità urbanistiche:

- e) l’appartamento al primo piano (*cf. all. Q – Foto nn. 207 ÷ 226*), censito al C.d.F. al mappale 719 sub. 3, autorizzato con Concessione edilizia n. 21/84 del 06/06/1984 (Pratica edilizia n. 1536) (di cui al precedente punto 15) (*cf. all. I35, I36*), è stato ampliato senza titolo autorizzativo con tre nuovi locali più servizi ed accessori (*cf. all. Q – Foto nn. 207 ÷ 226*):



- per tali opere abusive è stata presentata Domanda di condono edilizio prot. 22293/4 del 10/12/2004, Pratica edilizia 99/2004 (ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 12/2004) (*cf. all. I39, I40*);
- non è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria, per necessità di mancata integrale produzione della richiesta documentazione integrativa;
- da verifiche effettuate dall'esame delle pratiche edilizie presso il Comune di Arpino e come anche da relativa attestazione richiesta e rilasciata dal medesimo Comune (*cf. all. I42*), è emerso che sono stati effettuati tutti i richiesti versamenti dell'oblazione, mentre è incompleta la produzione dei pagamenti degli oneri concessori, risultando un residuo di circa € 100,00;

pertanto per regolarizzare tale domanda di condono pendente ed ottenere il regolare Permesso di Costruzione in Sanatoria è necessario al versamento di tale importo residuo di € 100,00 per oneri concessori, oltre ad € 202,00 per diritti di segreteria, oltre ad € 200,00 per spese tecniche, per un totale di **€ 502,00 (euro cinquecentodue/00)**.

TOTALE ONERI PER LA SANATORIA IMMOBILI IN ARPINO (**LOTTO2**)

- a) *Integrazione Sanatoria* prot. 2562/4 del 03/03/1995 (**Mapp. 241/2**) € 3.202,00;
- b) **PALAZZINA UFFICI (Mapp. 241/2 - Porzione B1):** € 6.718,00;
- c) **LOCALI SERVIZI E DEPOSITO (Mapp. 241/2 - Porzione B4):** € 8.718,00;
- d) **PENSILINA PARCHEGGI (Mapp. 241/2 - Porzione B5):** € 1.258,00;
- e) **ABITAZIONE. (Mapp. 719/3):** € 502,00;

per l'importo complessivo di **€ 20.398,00 (euro ventimilatrecentonovantotto/00)**.

C. IMMOBILI SITI IN SORA – Foglio 54, mapp. 318 sub. 4



Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora e dalle verifiche effettuate, relativamente agli immobili pignorati de quo, situati nel territorio di tale Comune, risultano le seguenti pratiche edilizie con i seguenti titoli edificatori:

18. **Licenza edilizia n. 613** del 18/05/1976 (Prot. 3643), rilasciata a ***omissis***: Per la costruzione di un fabbricato a struttura portante in acciaio, con copertura a tetto, costituito da un piano seminterrato ad uso magazzini e da un primo piano solare a quota stradale ad uso abitazione, da erigersi in località Carnello (*cf. all. L4, L5*);
19. **Autorizzazione n. 22285** del 29/11/1977, rilasciata a ***omissis***, per il cambio di destinazione dei locali del seminterrato (previsti nella licenza edilizia n° 613 del 18/05/1976) da magazzini a locali per uso laboratorio-officina meccanica (*cf. all. L6*);
20. **Richiesta certificato di abitabilità**, prot. 13561 del 22/07/1978, non rilasciato per non conformità igienico-sanitaria (*cf. all. L7*);
21. **Richiesta di rilascio Concessione edilizia**, prot. 22397 del 7/12/1978, per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino, in ampliamento a quello esistente; la relativa Concessione edilizia comunale non risulta rilasciata (risulta rilasciata la sola Autorizzazione sismica n. 12422/1367 del 09/02/1979, posiz. 1671/78) e il fabbricato non risulta realizzato (*cf. all. L8, L9*);
22. **Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia** del 29/12/1979, prot. n. 7 del 2/01/1980, “per la realizzazione di un **paranco per sollevamento e traslazione di peso**, costituito da soli pilastri e travi in ferro, bullonati, del tipo smontabile, in Sora, alla via Carnello, sul terreno di sua proprietà.” (*cf. all. L10, L11*);

dagli atti comunali risulta che:

- in data 22/12/1979, dal sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale congiuntamente alla Polizia Municipale a seguito di esposto, i lavori risultano



- già iniziati, con travi di fondazione in c.a. già realizzate, con sovrapposti pali in ferro bullonati (*cf. all. L12*);
- in data 07/01/1980, con Ordinanza n° 987, regolarmente notificata, il Sig. ***omissis*** è stato diffidato a sospendere immediatamente i suddetti lavori abusivi e a demolire entro trenta giorni le opere abusive realizzate (*cf. all. L13*);
 - con comunicazione del Comune di Sora prot. n. 2 del 18/01/1980 (*cf. all. L14*), la **richiesta di Concessione in Sanatoria de qua è stata rigettata**, con conferma della precedente Ordinanza di demolizione, per contrasto delle opere con le vigenti norme urbanistiche;
23. **Richiesta di rilascio Concessione edilizia**, prot. 17216 del 16/07/1984, per la costruzione di un muro di recinzione, con parere sfavorevole del comune di Sora, prot. 17216 del 02/09/85, in quanto l'opera interessa area del suolo pubblico (*cf. all. L15 ÷ L17*);
24. **Domande di sanatoria (L. 47/1985)** n. 2563, prot. 28542 del 30/09/1986 (*cf. all. L18, L20, L22A ÷ L22L*), e n. 2625, prot. 28604 del 30/09/1986 (*cf. all. L19, L21, L22A ÷ L22L*), relative a:
- opere abusivamente realizzate su entrambi i piani del fabbricato principale (inizialmente autorizzato con Licenza edilizia n. 613 del 18/05/1976), non valutabili in termini di superfici e di volume, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella diversa posizione di porte e finestre (*cf. all. L20*);
 - realizzazione abusiva di un distinto fabbricato rimessa ad unico livello (*cf. all. L21*);
25. **Ordinanza comunale** n. 2495 del 29/08/1987, di rimozione recinzione (paletti in ferro infissi al suolo collegati da una catena, delimitanti come proprietà privata area destinata da decenni ad uso pubblico) (*cf. all. L24*);



26. **Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia**, prot. 22072 del 13/08/1990, per la costruzione di una recinzione lungo la strada provinciale e il perimetro del terreno, con diniego comunale, prot. 22072 del 15/09/1990, in quanto i lavori contrastano con quanto previsto dall'art. 1 del R.D. 8/12/1933 n. 1740 (punto 11) (*cf.* **all. L25, L26**);
27. **Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia**, prot. 190 del 3/01/1991, per la costruzione di un muretto di recinzione lungo la strada provinciale e il perimetro del terreno, con diniego comunale, prot. 190 del 20/11/1991, in quanto i lavori contrastano con quanto previsto dall'art. 1 del R.D. 8/12/1933 n. 1740 (punto 11) (*cf.* **all. L27, L28**);
28. **Presa d'atto lavori ordinaria manutenzione** n. 19999 del 27/08/1992, comunicati da ***omissis*** con comunicazione prot. 17999 del 10/09/1992 (*cf.* **all. L29, L30**);
29. **Autorizzazione edilizia n. 2806/92** del 14/12/1994 (Prot. n. 23306), rilasciata a ***omissis***: Autorizzazione per la realizzazione di una recinzione, costituita da un muro di contenimento con sovrastante ringhiera in ferro (sul retro del fabbricato) (*cf.* **all. L31, L32**);
30. **Presa d'atto lavori ordinaria manutenzione** prot. 1544 del 20/02/1995, comunicati da ***omissis*** con comunicazione prot. 1544 del 17/01/1995 (*cf.* **all. L33, L34**);
31. **Richiesta certificato di abitabilità**, prot. 26371 del 5/10/1998 (*cf.* **all. L35, L36**);
32. **Presentazione D.I.A. prot. 17400** del 12/06/1996, da parte ***omissis***, per la realizzazione della recinzione lungo la via Provinciale, costituita da un muro in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, con un accesso carrabile ed uno pedonale (*cf.* **all. L37, L38**), con presa d'atto comunale prot. 17400 del 27/10/1997, Prat. edil. n. 218/96, (*cf.* **all. L39**).

ONERI PER LA SANATORIA – IMMOBILI NEL COMUNE SORA (LOTTO N° 1)



Dall'accesso agli atti del Comune di Sora, con l'esame delle precedenti 15 pratiche edilizie (Licenze, Autorizzazioni, Concessioni, Sanatorie, D.I.A.) e dalla verifica dello stato dei luoghi, relativamente all'immobili sito nel Comune di Sora, edificati sulla p.lla pignorata n. 318 (F.54), risultano le seguenti non conformità urbanistiche:

f) la struttura in ferro per la realizzazione di un “**PARANCO PER SOLLEVAMENTO E TRASLAZIONE DI PESO**” (*cf. all. P – Foto nn. 11 ÷ 24*) (di cui alla pratica edilizia al precedente **punto 22**) presente sul frontale della particella, a ridosso del confine a Nord/Est, di seguito descritta, **è abusiva, non è sanabile e dovrà essere rimossa**;

- essa è costituita da quattro travi verticali in ferro (di cui tre ancorate alla base sui muri di contenimento o di confine e la quarta su trave di fondazione), ai quattro vertici di una struttura a base rettangolare, a sostegno di travi orizzontali di collegamento di vertice;
- come da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sora, essa è stata abusivamente iniziata nel dicembre del 1979, come da accertamento effettuato dall'Ufficio Tecnico comunale il 22/12/1979 (*cf. all. L12*), congiuntamente all'Ufficio di Polizia Municipale;
- la successiva Richiesta di rilascio di relativa Autorizzazione edilizia, per la realizzazione di tale “*paranco per sollevamento e traslazione di peso, costituito da soli pilastri e travi in ferro*”, presentata il 02/01/1980 (*cf. all. L10, L11*), prot. n. 7, è stata rigettata dal Comune, prima con Ordinanza n. 987 del 07/01/1980 (*cf. all. L13*), di diffida a sospendere i lavori e a demolire le opere abusive già realizzate, e successivamente con comunicazione di diniego del 18/01/1980 (*cf. all. L14*), prot. n. 7, con conferma della citata Ordinanza n. 987;



- il **costo onnicomprensivo per la demolizione** di tali strutture (travi in ferro e trave di fondazione di base), realizzate abusivamente e non sanabili, è stato globalmente valutato in **€ 4.300,00 (euro quattromilatrecento/00)**;
- g) le opere abusive:
 - realizzate su entrambi i piani del fabbricato principale (inizialmente autorizzato con Licenza edilizia n. 613 del 18/05/1976), non valutabili in termini di superfici e di volume, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella diversa posizione di porte e finestre;
 - realizzazione abusiva di un distinto fabbricato rimessa ad unico livello;
- sono state oggetto delle due rispettive **Domande di sanatoria (L. 47/1985) n. 2563**, prot. 28542 del 30/09/1986 (*cf. all. L18, L20, L22A÷L22L*), e **n. 2625**, prot. 28604 del 30/09/1986 (*cf. all. L19, L21, L22A÷L22L*);
- lo stato dei luoghi è conforme ai progetti (*cf. all. L20, L21*) allegati a tali due domande di sanatoria, a meno di lievi ulteriori difformità, consistenti nella traslazione di un divisorio, di cui al successivo punto g.;
- l'istruttoria del Comune relativa alle citate due domande di sanatoria è stata riunita (*cf. all. L22A÷L22L, L23*) e non è stata conclusa “per carenza della documentazione integrativa richiesta” (*cf. all. L23, L43*);
- dall'esame della pratica risulta che **deve essere integrata**, con presentazione al Comune, della seguente documentazione richiesta e non depositata:
 - copia delle planimetrie catastali del distinto fabbricato “rimessa”, già disponibili, in quanto tale struttura risulti già regolarmente censita al Catasto dei Fabbricati, con Dichiarazione del 30/06/2005 (prot. FR0102083) (*cf. all. F3*);
 - certificato di idoneità statica e sismica del fabbricato principale (sebbene ritengo che sia stata ingiustificatamente richiesta dal Comune, non essendo



necessaria nel caso del fabbricato di specie, avendo le strutture portanti in acciaio);

il **costo per regolarizzare tali due sanatorie in corso**, consistente essenzialmente nel costo delle verifiche per la certificazione dell'idoneità statica e sismica del fabbricato principale e delle relative spese tecniche è stato valutato, in € 6.000,00 (euro seimila/00), più € 216,00 per diritti di segreteria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, con un costo complessivo di **€ 6.216,00** (euro **seimiladuecentosedici/00**).

- h) le ulteriori opere abusive, rispetto a quanto previsto nelle due sanatorie di cui al precedente punto, consistenti:
- nello spostamento del divisorio interno (traslazione di circa metri 1,30) (*cf. all. F27*) costituente la parete Sud-Est del locale TINELLO (**loc. 4**) dell'abitazione al piano strada, con conseguente suo ampliamento ed equivalente restringimento dell'adiacente locale PRANZO (**loc. 3**);
 - nell'apertura di una porta nel locale DEPOSITO (**loc. 13**), al piano sottostrada del fabbricato (*cf. all. F28*);
 - o per tali abusi edilizi riscontrati, **non sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie**;
 - o tali lievi opere abusive, riguardanti esclusivamente la disposizione interna dei locali, possono essere sanate con D.I.A. in sanatoria, con un costo di € 516,00 (euro cinquecentosedici/00) per sanzione, più € 216,00 (euro duecentosedici/00) per diritti di segreteria, più presunte € 2.000,00 (euro seimila/00) per spese tecniche (incluso l'aggiornamento delle planimetrie catastali), per un totale di **€ 2.732,00** (euro **duemilasettecentotrenta due/00**);



TOTALE ONERI PER LA SANATORIA IMMOBILI IN SORA (**LOTTO2**)

- f) *Rimozione della struttura Paranco di sollevamento in ferro* € 4.300,00;
g) *Integrazione Sanatoria 2563/86 e 2565/86* € 6.216,00;
h) *Opere interne al fabbricato* € 2.732,00;

per un importo complessivo di **€ 13.248,00** (euro tredicimiladuecentoquarantotto /00).

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

<< *infine, sempre su sollecitazione del precedente ed esaminate le relazioni del custode in data 14/1/14 e 4/3/14, lo invita a verificare l'immobile effettivamente occupato dalla ***omissis*** Srl previo sopralluogo con il custode e previa verifica del fatto che una parte non risulti compresa tra gli immobili pignorati (vedi relazione custode, part. 655)*

>>

Come già rilevato dalla custode, anche da quanto emerso in sede di sopralluoghi risultata che la ***omissis*** Srl utilizza come uffici i locali della **PALAZZINA UFFICI** a due livelli (*cfr. all. Q – Foto nn. 3 ÷ 67*) (individuata anche come “**Porzione BI**” del mapp. 241 sub. 2, in conformità e con riferimento al **I°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”), situata sul frontale dello stabilimento pignorato (a Nord-Ovest), censito al C.d.F. al mappale 241 sub. 2 del foglio 1 del comune di Arpino, categoria D1 (opifici).

La stessa ***omissis*** Srl, iscritta nel Registro delle Imprese dal ***omissis***, con sede legale sin dall'iscrizione sui luoghi de quo, in Arpino Via Sant'Altissimo, che ha come Amministratore unico lo stesso debitore ***omissis*** (come verificato dalla



custode con visura camerale e riportato nella sua relazione del 14/01/2014 in atti - **cf. all. N6**), è conduttrice anche della parte di stabilimento (**cf. all. Q – Foto nn. 170 ÷ 180**) che risulta edificato in aderenza (sebbene con strutture portanti in ferro indipendenti), sul lato SUD-OVEST allo stabilimento pignorato (mapp. 241 sub. 2), prevalentemente sulla p.lla 655 non pignorata, di proprietà di terzi (l'intestataro catastale è la *****omissis*****).

Anzi, come da dichiarazioni a verbale del sopralluogo del custode del 08/01/2014 (**cf. all. N6**), la *****omissis***** Srl è conduttrice di tale stabilimento presente sulla confinante p.lla 655, non in qualità di affittuaria, ma come proprietaria (come anche riscontrato dal sottoscritto con ispezioni ipotecarie del 05/05/2015 - **cf. all. H1, H2**, risultando ancora la precedente intestazione catastale, non essendo, evidentemente, stata effettuata la relativa voltura catastale).

Tale stabilimento edificato sulla citata p.lla 655 (di proprietà di terzi e non interessata dalla presente procedura esecutiva), essendo stato tamponato (difformemente dal progetto allegato alla relativa D.I.A. del 21/05/2009, prot. 7153/3 - **cf. all. I45**, e dalle risultanze catastali) in aderenza allo stabilimento pignorato de quo (**cf. all. Q – Foto nn. 172 ÷ 175, 170**), sconfinava per tutta la sua lunghezza (di circa 46 metri) sulla striscia di terreno (larga in media circa 2,5 metri), della particella 241 pignorata, che separa lo stabilimento pignorato dal confine di proprietà sul lato SUD-OVEST.

In particolare, la sua pavimentazione (**cf. all. Q – Foto nn. 172 ÷ 174**) e la sua copertura (**cf. all. Q – Foto nn. 173 ÷ 175**) sconfinano per tale striscia sulla p.lla pignorata 241, mentre le sue strutture portanti (sono strutture metalliche - **cf. all. Q – Foto nn. 172 ÷ 175**) sono tutte regolarmente realizzate sulla p.lla 655, senza sconfinamento.

Tali sconfinamenti della sua pavimentazione industriale e dei pannelli sandwich di copertura sono stati realizzati in difformità dalla D.I.A. presentata dalla *****omissis***** srl al Comune di Arpino in data 21/05/2009, prot. 7157/3, per *“lavori consistenti nella*



*tamponatura a pannelli sandwich sostenuti da arcarecci orizzontali in lamiera pressopiegata, nella copertura sempre a pannelli e arcarecci in lamiera pressopiegata a portanti di travature metalliche e della pavimentazione del tipo industriale” (cfr. all. I45, I46), relativi al “Cavalletto gru carroponte” con struttura in acciaio, già oggetto di D.I.A. per Variante in corso d’opera del 29/11/2004, presentata dalla ***omissis*** s.a.s. al Comune di Arpino in data 24/12/2004, prot. 23209/4 (cfr. all. I43, I44), originariamente realizzato privo di tamponature laterali e copertura.*

Evidentemente, tale sconfinamento è stato possibile per la conduzione unitaria delle seppur distinte due proprietà, in quanto:

- la ***omissis***., che ha realizzato nel 2004-2005 il cavalletto gru carroponte sulla p.lla 655 (D.I.A. del 24/12/2004, prot. 23209/4 cfr. all. I43, I44, successivamente tamponato e coperto con D.I.A. del 21/05/2009 prot. 7157/3 - cfr. all. I45, I46), è stata in quegli anni anche conduttrice dello stabilimento pignorato (p.lla 241), come indicato dal precedente CTU nella relazione depositata in data 29/04/2009 e come risulta dalla stessa relativa citata D.I.A. (cfr. all. I43, I44);
- successivamente, anche la ***omissis***, che ha coperto e tamponato il cavalletto gru carroponte presente sulla p.lla 655 (D.I.A. del 21/05/2009 - cfr. all. I45, I46), di cui ne è attualmente conduttrice, risulta anche conduttrice di parte dello stabilimento pignorato (p.lla 241), e il suo amministratore unico, Ing. ***omissis***, è lo stesso esecutato, proprietario dell’intero compendio pignorato.

Tale stabilimento industriale, sebbene dotato di ingresso indipendente (cfr. all. Q – Foto nn. 176, 177), oltre risultare attualmente tamponato in appoggio allo stabilimento pignorato, presenta un’ampia apertura di comunicazione (ampie zone prive di pannelli di separazione), con un binario di collegamento con lo stabilimento pignorato (cfr. all. Q – Foto nn. 170, 172), ulteriore conseguenza della citata passata conduzione unitaria delle due distinte proprietà da parte della ***omissis***.



Anche l'accesso dalla strada comunale all'autonoma apertura di ingresso esterno a tale stabilimento, situato sulla p.lla 655 di terzi, avviene comunque percorrendo la strada privata presente sulla p.lla 241 pignorata, di accesso allo stabilimento pignorato (mapp. 241 sub. 2) (**cf. all. Q – Foto nn. 1 ÷ 3**).

CONCLUSIONI

Ad oggi risulta che la ***omissis*** Srl, che ha come Amministratore unico lo stesso esecutato ***omissis*** (**cf. all. N6**), utilizza:

- i locali uso ufficio della palazzina a due livelli presente in corrispondenza all'ingresso (sul frontale) dello stabilimento pignorato di cui al mapp. 241 sub.2, di cui ne costituisce parte;
- il contiguo stabilimento adiacente, edificato sulla confinante p.lla 655 di terzi,
 - o con intestazione catastale alla ***omissis*** (con legale rappresentante Sig.ra ***omissis***, consorte dell'esecutato);
 - o anzi, come da dichiarazioni a verbale del sopralluogo del custode del 08/01/2014 (**cf. all. N6**) la ***omissis*** ne è conduttrice, non in qualità di affittuaria, ma come proprietaria (come anche riscontrato dal sottoscritto con ispezioni ipotecarie del 05/05/2015 - **cf. all. H1, H2**, risultando ancora la precedente intestazione catastale, non essendo, evidentemente, stata effettuata la relativa voltura catastale).

ULTERIORI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(riguardanti i rapporti con la confinante p.lla 655 non pignorata)

Conseguentemente, a carico dell'acquirente dello stabilimento di cui alla p.lla 241, inclusa nel LOTTO N° 2, vi saranno **i seguenti ulteriori oneri**:



- costi ed altri oneri per il regolamento di confini con la confinante p.lla 655, a seguito dell'avvenuto citato sconfinamento dello stabilimento su di essa edificato su tale p.lla 241 pignorata (difformemente dai titoli edilizi e dalle risultanze catastali);
 - costi per la chiusura delle ampie aperture di comunicazione tra i due adiacenti stabilimenti, presenti su tali due p.lle 241 e 655, e per la rimozione del binario di collegamento;
- quantificabili in complessivi **€ 8.000,00 (euro ottomila/00)**, inclusivi di spese tecniche e di presumibili spese legali (per possibili controversia sul regolamento di confini).

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

<<determinare il suo valore locatizio al fine di verificare la possibilità di una locazione dello stesso, se del caso verificando la possibilità di una locazione parziale dei beni. >>

Esaminate le relazioni del custode del 14/01/2014 (*cf. all. N6*) e del 04/03/2014 (*cf. all. N7*), si evince che la richiesta determinazione del valore locatizio si riferisce agli immobili pignorati detenuti senza contratto dalla ***omissis*** Srl, costituiti:

- dalla **PALAZZINA UFFICI** (“*Porzione B1*” dello stabilimento pignorato mapp. 241 sub. 2, in conformità e con riferimento al **1°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”) (*cf. all. Q – Foto nn. 3 ÷ 67*);
- dal **CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE** (“*Porzione B2*” dello stabilimento pignorato mapp. 241 sub. 2, in conformità e con riferimento al **2°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”) (*cf. all. Q – Foto nn. 68 ÷ 82*).



A) VALORE LOCATIVO PALAZZINA UFFICI

Foglio 1 - Comune di Arpino (FR)

(LOTTO N° 2 -PARTE)

PALAZZINA UFFICI: Mapp. n. 241 sub. 2, parte (Porzione B1)

Come per la valutazione dell'immobile (di cui al successivo QUESITO N° 7), anche quella del suo valore locativo è stata effettuata, parallelamente e contestualmente, col *procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici*, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona dell'unità immobiliare, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di affitti relativi ad immobili nella zona di interesse, ricercando contratti relativi a immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Da tali indagini sono emerse variazioni di affitti mensili con quotazioni oscillanti da un minimo mensile di 2,90 €/m² ad un massimo mensile di 6,10 €/m² di superficie netta (utile), in base alle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie netta dell'immobile de quo, il valore di affitto unitario medio mensile di 4,50 €/m², pari alla media tra il valore minimo e massimo rilevati ((2,90 €/m² + 6,10 €/m²) / 2= 4,50 €/m²).



Tale importo relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del fabbricato de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo incidenti ai fini della locazione (non sempre coincidenti con quelli incidenti ai fini della vendita) e in particolare:

- vetustà anni 13 (completa ristrutturazione con D.I.A. del 25/03/2002 – *cfr. all. I23*): 0,93;
- stato conservativo superiore alla media: coeff. 1,10;
- luminosità (molto soleggiato): 1,05;
- esposizione e vista: 1,05;
- presenza delle recinzione per la corte comune: coeff. 1,05;
- presenza di parcheggio comune coperto: coeff. 1,05;
- prestazione energetica F: coeff. 0,85;
- assenza del certificato di agibilità e di dichiarazioni di conformità impianti e loro progetti: 0,90;
- collocazione: 0,80;
- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,76 ($0,93 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,80 = 0,76$).

Ho così ottenuto il valore unitario mensile della locazione pari a 3,42 €/m² (netti), in cifra tonda, così calcolato:

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 0,76 = 3,42 \text{ €/m}^2.$$

Come calcolato e riportato nella trattazione del successivo QUESITO N° 7 (Valutazioni integrative del compendio pignorato), la superficie utile netta della



PALAZZINA UFFICI è pari a 176 m² e conseguentemente **il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, 600,00 €/mese (seicento/00 €/mese)**, così calcolato:

$$176 \text{ m}^2 \text{ (utili netti)} \times 3,42 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 602,71.$$

B) VALORE LOCATIVO CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE

Foglio 1 - Comune di Arpino (FR)

(LOTTO N° 2 -PARTE)

CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE: **Mapp. 241 sub. 2, parte** (*Porzione B2*)

Oltre alla **PALAZZINA UFFICI**, la ***omissis*** Srl occupa con proprio carroponete (per acquisto in data 2007 in esecuzione mobiliare Trib. Di Cassino, come da documento consegnato alla custode in sede del sopralluogo del 08/01/2014 - **cf. all. N6**) anche il **CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE** (anche individuato come “**PORZIONE B2**”, in conformità e con riferimento al **2°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”), realizzato ad ampliamento dell’Opificio de quo con D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2003 (**cf. all. I27, I28**), presentata dall’allora affittuaria ***omissis*** Sas.

Risultando il carroponete ivi presente di proprietà ***omissis*** srl, che conduce anche tale struttura senza alcun contratto (**cf. all. N6**), si è provveduto al calcolo del valore locativo del solo capannone.

Come per la precedente valutazione del valore locativo della PALAZZINA UFFICI, anche quella del CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE è stata effettuata, parallelamente e contestualmente, col *procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici*, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.



La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame strutture, nella zona dell'opificio, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, della struttura de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di affitti relativi ad immobili nella zona di interesse, ricercando contratti relativi a immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Da tali indagini sono emerse variazioni di affitti mensili con quotazioni oscillanti da un minimo mensile di 1,90 €/m² ad un massimo mensile di 3,10 €/m² di superficie netta (utile), in base alle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile.

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie netta dell'immobile de quo, il valore di affitto unitario medio mensile di 2,50 €/m², pari alla media tra il valore minimo e massimo rilevati ($(1,90 \text{ €/m}^2 + 3,10 \text{ €/m}^2) / 2 = 2,50 \text{ €/m}^2$).

Tale importo relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del fabbricato de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo incidenti ai fini della locazione (non sempre coincidenti con quelli incidenti ai fini della vendita) e in particolare:

- vetustà anni 11 (costruzione con D.I.A. del 02/02/2004 – ***cfr. all. I27***): 0,95;
- presenza delle recinzioni per la corte comune: coeff. 1,05;
- presenza di parcheggio comune coperto: coeff. 1,05;
- accessibilità: coeff. 1,03;
- presenza di parcheggio comune coperto: coeff. 1,05;



- collocazione: 0,75;
- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,85 ($0,95 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,05 \times 0,75 = 0,85$).

Ho così ottenuto il valore unitario mensile della locazione pari a 2,10 €/m² (netti), in cifra tonda, così calcolato:

$$2,50 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 2,13 \text{ €/m}^2.$$

Come calcolato e riportato nella trattazione del successivo QUESITO N° 7 (Valutazioni integrative del compendio pignorato), la superficie utile netta del CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE è pari a 289 m² e conseguentemente **il suo valore locatizio è pari, in cifra tonda, 600,00 €/mese** (seicento/00 €/mese), così calcolato:

$$289 \text{ m}^2 \text{ (utili netti)} \times 2,10 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \mathbf{606,90}.$$

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

(Provvedimento del G.e. del 30/01/2015 - *cfr. all. C2*,

a seguito di mia istanza del 19/01/2015 – *cfr. all. C1*)

<< lo invita a redigere l’APE ove necessaria per la vendita; >>

Come da quesito posto previo le necessarie verifiche ed accertamenti, in data 20/06/2015 sono stati redatti, in duplice originale (*cfr. all. M1 ÷ M3, O1 ÷ O5*), i



seguenti Attestati di Prestazione Energetica (APE), necessari per la vendita dei seguenti immobili pignorati:

1. **FABBRICATO**, sito in Sora, località Carnello, via Bonomi, censito al C.d.F. al **mapp. 318 sub. 4, foglio 54**, z.c. 2, cat. A/2, classe 5, vani 9, piani T -S1- S2, la cui classificazione energetica è risultata essere la classe G (*cfr. all. M1, O1*);
2. **UNITA' IMMOBILIARE UFFICIO**, sita in Arpino, località S. Altissimo, via S. Altissimo, censita al C.d.F. al **mapp. 719 sub. 2, foglio 1**, cat. A/10, classe 3, vani 4,5 - piano T, la cui classificazione energetica è risultata essere la classe F (*cfr. all. M2, O2*);
3. **UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE**, sita in Arpino, località S. Altissimo, via S. Altissimo, censita al C.d.F. al **mapp. 719 sub. 3, foglio 1**, cat. A/2, classe 3, vani 8 - piano 1, la cui classificazione energetica è risultata essere la classe F (*cfr. all. M2, O3*);
4. **PALAZZINA UFFICI**, porzione di fabbricato sito in Arpino, località S. Altissimo, via S. Altissimo, censita al C.d.F. al **foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte** (zona termica sub. 2a)*, la cui classificazione energetica è risultata essere la classe F (*cfr. all. M3, O4*);
5. **OPIFICIO**, porzione di fabbricato sito in Arpino, località S. Altissimo, via S. Altissimo, censita al C.d.F. al **foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte** (zona termica sub. 2b)*, la cui classificazione energetica è risultata essere la classe G (*cfr. all. M3, O5*).

Come previsto ho regolarmente trasmesso, con raccomandate A.R. del 02/07/2015 (*cfr. all. M1 ÷ M3*), un originale di ciascuno dei cinque APE all'Ufficio preposto della Regione Lazio.



* **NOTA:** Essendo le relative zone termiche adibite ad usi diversi e tecnicamente distinguibili (due distinti sistemi edificio-impianto), è stato necessario redigere un separato APE per ciascuna di esse.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

(CHIARIMENTI AL QUESITO N° 1)

(Provvedimento del G.E. del 30/01/2015 - ***cfr. all. C2,***
a seguito di mia istanza del 19/01/2015 – ***cfr. all. C1)***

<< 6. Invita l'Esperto a soprassedere dal procedere a variazioni catastali che non siano strettamente indispensabili per la vendita >>

Si rinvia alla trattazione già effettuata e riportata congiuntamente a quella del **precedente QUESITO N° 1.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

(Provvedimento del G.E. del 30/01/2015 - ***cfr. all. C2,***
a seguito di mia istanza del 19/01/2015 – ***cfr. all. C1)***

<<valutare l'intero compendio pignorato, sempreché dai registri immobiliari risulti formalmente intestato a parte esecutata; in caso contrario, lo invita a soprassedere, riservando ogni decisione in merito, sentite le parti. >>



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA VALUTARE (NON GIA' VALUTATI NELLA PRECEDENTE CTU)

Essendo il relativo Provvedimento del G.E. del 30/01/2015 conseguente alla mia istanza di chiarimento sui quesiti posti, si evince che la valutazione deve essere effettuata per gli immobili del compendio pignorato per i quali siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:

- dai registri immobiliari risultino formalmente intestati a parte esecutata;
- non siano già stati valutati dal precedente CTU, come individuati nella mia citata istanza.

Tali immobili sono quelli che il precedente CTU, sia nei primi (*cf. all. N2*) che nei secondi chiarimenti (*cf. all. N3*) (in risposta alla lettera “B” delle osservazioni di parte esecutata), indica come *“tre fabbricati, adibiti ad uso ufficio e magazzino”*, successivamente richiamati da parte precedente, nell’udienza del 17/06/2013 di richiesta quesiti (*cf. all. N10*), come *“fabbricati di cui alla lettera “B”*.

Come già illustrato nella trattazione del precedente QUESITO N° 1, in realtà non sono tre autonomi e destinati fabbricati, ma sono parti dell'unico fabbricato industriale censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2, regolarmente formalmente intestato nei registri immobiliari a parte esecutata.

Sono tre aree dell'intero Opificio, realizzate a seguito di ampliamenti e/o ristrutturazioni della struttura iniziale (come dettagliatamente illustrato nella trattazione dei QUESITI NN. 1 e 2) e risultano così costituite:

1. **PALAZZINA UFFICI** (*cf. all. Q – Foto nn. 3 ÷ 67*) (individuata anche come *“PORZIONE BI”*, in conformità e con riferimento al **I°** dei citati *“tre fabbricati”* individuati dal precedente CTU con la lettera **“B”**) su due livelli, situata nella zona frontale dell'Opificio, sul lato di confine con la p.lla 655 di terzi, a Sud-Ovest, realizzata con due successivi interventi di ristrutturazione:



- a. tra gli oggetti della **Domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995** (*cf. all. I19, I20*) (per abusi commessi nel periodo dal 15/03/1985 ed il 31/12/1993), presentata dalla ***omissis*** S.n.c. per “*Cambio di destinazione d’uso delle tettoie, approvate con concessione edilizia n. 2 del 16 gennaio 1988, trasformate in reparti di lavorazione industriale e nella realizzazione di soppalco interno adibito ad uffici tecnici*”;
- b. oggetto della D.I.A. prot. 3743/6 del 25/03/2002 (*cf. all. I23, I24*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c. per “*lavori di Manutenzione Straordinaria (opere interne)*” consistenti nella “*realizzazione di alcuni locali ad uso uffici, locale mensa e servizi igienici, realizzando un solaio nelle due prime campate, lato sud-ovest*”;
2. **CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE** (*cf. all. Q – Foto nn. 68 ÷ 82*) (anche individuato come “**PORZIONE B2**”, in conformità e con riferimento al **2°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”), costituente un ampliamento (prolungamento di circa ulteriori 25 m) sul frontale dell’Opificio, sul lato di confine con la p.lla 667 di terzi, a Sud-Ovest, oggetto di D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004 (*cf. all. I27, I28*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c. per “*lavori di Manutenzione Straordinaria*” consistenti nella “*Realizzazione di un cavalletto-carroponte, posizionato sul largario dell’Opificio, necessario al carico e scarico merci;*”;
3. **CAPANNONE CARROPONTE DI RETRO** (*cf. all. Q – Foto nn. 83 ÷ 91*) (anche individuato come “**PORZIONE B3**”, in conformità e con riferimento al **3°** dei citati “*tre fabbricati*” individuati dal precedente CTU con la lettera “**B**”), costituente un ampliamento (prolungamento di circa ulteriori 11 m) sul retro dell’Opificio, lato Sud-Est, **allo stato quasi interamente crollato** (a seguito di abbondante nevicata



degli scorsi anni, come da informazione fornita dall'esecutato in sede di sopralluogo):

- a. oggetto di D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003 (*cf. all. I25, I26*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c. per “*lavori di Manutenzione Straordinaria*” consistenti nella “*Realizzazione di un cavalletto-carroponte*”, ad ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell'Opificio;
- b. oggetto di successiva Variante del 21/02/2005 (*cf. all. I33, I34*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c. per “*Variante strutturale in corso d'opera*” consistente nella “*Copertura del progetto precedentemente approvato*”, di ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell'Opificio.

Tutte e tre tali ristrutturazioni/ampliamenti dell'Opificio, censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2, risultano state state dichiarate al Catasto Terreni dall'esecutato Sig. ***omissis*** (Denuncia di Cambiamento e Tipo mappale n. 142541 del 23/09/2005 - *cf. all. D8*), mentre non risulta sia stato effettuato il corrispondente aggiornamento del Catasto dei Fabbricati, come illustrato nella trattazione del QUESITO N° 1.

VALUTAZIONE INTEGRATIVA (IMMOBILI NON VALUTATI NELLA PRECEDENTE CTU)

A) VALUTAZIONE DEL CAPANNONE CARROPONTE DI RETRO

Foglio 1 - Comune di Arpino (FR)
(LOTTO N° 2 -PARTE)
CAPANNONE CARROPONTE DI RETRO
Mapp. n. 241 sub. 2, parte (*Porzione B3*)



Delle tre strutture citate strutture da valutare, ad integrazione della precedente relazione va eliminata quella relativa al **Capannone carroponete di retro** (cfr. all. Q – Foto nn. 83 ÷ 91) (individuato come “*Porzione B3*”) in quanto, come già esposto allo stato è risultato **quasi interamente crollato**.

Conseguentemente per esso ho valutato la sola area di sedime.

Da verifiche effettuate, sulla superficie dell’immobile valutato e delle residue aree di corte esclusiva (area non edificata), ho rilevato che il precedente CTU oltre a non valutare tale Capannone carroponete di retro come struttura, non ha nemmeno valutato la sua area di terreno, pari a 168,30 m² e conseguentemente, come da incarico ricevuto, ho proceduto alla relativa valutazione integrativa.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Per valore di mercato si intende l’ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Il valore delle aree dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall’ubicazione e dall’accessibilità, mentre il valore dei fabbricati è invece prevalentemente influenzato dalle caratteristiche intrinseche e dalle destinazioni d’uso.

Pertanto per tale area di terreno si è proceduto con il procedimento di *stima sintetica, in base ai parametri tecnici*, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame terreni, nella zona dell’unità immobiliare,



paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, del terreno de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i terreni della zona, con le caratteristiche di specie, oscillante:

– da un minimo di **10,00 €/m²** ad un massimo di **20,00 €/m²** di superficie;

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati, con range di oscillazione essenzialmente compatibile con la valutazione effettuata per le restanti aree dal precedente CTU.

Conseguentemente, essendo tale precedente valutazione, di € 15,00 €/m² coincidente con il valore medio del range di variazione delle valutazioni dal sottoscritto effettuate, anche per uniformità di valutazione, ho individuato il valore unitario del terreno de quo in **15,00 €/m²**.

Ho così ottenendo per tale terreno occupato dal **Capannone carroponte di retro** il valore di mercato pari, in cifra tonda, a **€ 2.500,00** (duemilacinquecento/00), così calcolato:

$$168,30 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{2.524,50 \text{ €}}$$

B) VALUTAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI E DEL CAPANNONE
CARROPONTE FRONTALE

Foglio 1 - Comune di Arpino (FR)



(LOTTO N° 2 -PARTE)

- PALAZZINA UFFICI: **Mapp. n. 241 sub. 2, parte** (*Porzione B1*);
- CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE: **Mapp. n. 241 sub. 2, parte** (*Porzione B2*).

- **DIRITTO PROPRIETA'**: 1000/1000 del debitore esecutato;
- **COMUNE**: Arpino (FR);
- **NATURA e DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI**:

Palazzina a due livelli (*cf. all. Q – Foto nn. 1 ÷ 174*), per uffici, mensa e servizi igienici, a servizio dell'opificio, più l'ampliamento del capannone sul frontale (*cf. all. Q – Foto nn. 68 ÷ 82*), con impianto carroponte coperto, privo di tamponature laterali, entrambe strutture costituenti porzioni dell'opificio censito al Catasto dei Fabbricati, **mapp. 241 sub. 2, foglio 1, Arpino** (*cf. all. Q – Foto nn. 1 ÷ 174*).

B1) VALUTAZIONE PALAZZINA UFFICI

Foglio 1 - Comune di Arpino (FR)

(LOTTO N° 2 -PARTE)

PALAZZINA UFFICI: Mapp. n. 241 sub. 2, parte (*Porzione B1*)

- **DIRITTO PROPRIETA'**: 1000/1000, a favore del debitore esecutato;
- **UBICAZIONE**: Arpino (FR), Via S.Altissimo;
- **PIANO**: T, 1°;
- **NATURA**: Palazzina a due livelli, per uffici, mensa e servizi igienici, a servizio dell'opificio. Il piano terra si compone di 3 locali più vano ingresso-scala,



disimpegno, ripostiglio e servizi igienici, mentre il primo piano si compone di 2 locali, più disimpegno e servizi igienici.

- DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

o Catasto dei Fabbricati – **Foglio 1, mappale 241 sub. 2, parte;**

- CONSISTENZA NETTA: **176 m²**;

- CONSISTENZA COMMERCIALE: **195 m²**;

- CONFINI:

Situata interamente sulla p.lla pignorata n. 241, confina su due lati (a Nord-Ovest e a Sud-Ovest) con la corte (mapp. 241 sub. 1) dell'opificio (mapp. 241 sub. 2) e sugli altri due lati (a Sud-Est e a Nord-Est) con il medesimo opificio.

IDENTIFICAZIONE DEI LOCALI

Per individuare singoli locali dell'appartamento è stata utilizzata la numerazione da 1 a 12, come riportata nelle planimetrie allagate (*cf.* **all. F15**).

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Le strutture portanti della palazzina sono tutte realizzare in acciaio (*cf.* **all. Q – Foto nn. 17, 18, 32 ÷ 36**) (come anche la scalinata interna - *cf.* **all. Q – Foto nn. 45, 46, 50 ÷ 52**), con tamponature in muratura (*cf.* **all. Q – Foto nn. 3 ÷ 67**), con intonaci civili su entrambi i lati (interni o interno/esterno), e ampie pareti esterne vetrate (vetro camera 4/12/4) (*cf.* **all. Q – Foto nn. 3, 4, 6, 7, 9, 10, 13**).

Le pavimentazioni sono in ceramica (*cf.* **all. Q – Foto nn. 16, 17, 19, 21, 25, 29 ÷ 31, 35, 38, 40, 54 ÷ 63, 66**), come anche i rivestimenti laterali dei servizi igienici (*cf.* **all. Q – Foto nn. 25, 26, 61, 62**).

L'immobile è dotato d'impianto:



- elettrico sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 17 ÷ 67*) con cavi sfilabili, conduttore di terra e salvavita (*cf. all. Q – Foto n. 42*);
- di climatizzazione estiva ed invernale in parte dei locali, realizzata con climatizzatori Split, con elemento interno ed esterno a parete (*cf. all. Q – Foto nn. 9, 10, 13, 56, 59, 65 ÷ 67*), con ausilio di elementi radianti, per la climatizzazione invernale, ad integrazione e/o negli altri locali principali (*cf. all. Q – Foto nn. 17, 35, 64*).

DETTAGLIO SINGOLI LOCALI

La struttura, realizzata su due livelli, si compone specificamente dei seguenti locali, che, oltre alle caratteristiche generali descritte, hanno le seguenti caratteristiche particolari:

PIANO TERRA

- **LOCALE N. 1**: locale **INGRESSO-VANO SCALA** (loc. 1) (*cf. all. F15 e cf. all. Q – Foto nn. 40 ÷ 42, 44 ÷ 53*).

Tale locale costituisce anche l'ingresso principale alla palazzina, dal frontale. L'accesso avviene attraverso il portone (dimensioni: metri 1,70 x 2,20) in alluminio (vetrato) (*cf. all. Q – Foto nn. 42 ÷ 44*), presente sulla facciata a Nord-Ovest.

Da tale locale, attraverso il ***DISIMPEGNOI (loc. 2)***, si accede agli altri locali del piano terra, e attraverso la scala interna in ferro (*cf. all. Q – Foto nn. 44 ÷ 46, 50 ÷ 53*), ci si collega ai locali del piano superiore.

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto nn. 40 ÷ 42, 44, 45*);
- le pareti ed il soffitto sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf. all. Q – Foto nn. 44 ÷ 53*);



- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 40 ÷ 42, 44*);
- è dotato di ampie finestre, in ferro con vetro camera 4/12/4, sulle due pareti esterne a Nord/Ovest (*cf. all. Q – Foto nn. 47*) e a Nord-Est (*cf. all. Q – Foto nn. 48, 49, 51*).

Il locale si sviluppa su entrambi i livelli ha un'altezza di circa metri 6,50, ha una pianta di forma regolare, con dimensioni di metri 4,00 per 3,50, con **superficie utile** (netta) di **14,00 m²**.

- **LOCALE N. 2:** locale **DISIMPEGNO1** (loc. 2) (*cf. all. F15 e cf. all. Q – Foto nn. 29, 41*).

L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **INGRESSO (loc. 1)** (*cf. all. Q – Foto nn. 38, 40, 41*), e comunica direttamente, attraverso le relative porte di comunicazione con infisso in legno, con gli adiacenti locali **ARCHIVIO (loc. 3)** (*cf. all. Q – Foto n. 29, 38, 39*), **UFFICIO2 (loc. 4)** (*cf. all. Q – Foto nn. 30, 31, 33*) ed **UFFICIO1 (loc. 5)** (*cf. all. Q – Foto n. 29*).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto n. 29, 38*);
- le pareti sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf. all. Q – Foto nn. 38, 41*), mentre il soffitto presenta a vista la struttura metallica del relativo solaio;
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 29, 38*).

Il locale ha un'altezza di metri 3,40, ha una pianta a forma di trapezio rettangolo, con basi di dimensioni di metri 3,00 e 1,40 ed un'altezza di metri 1,85, con **superficie utile** (netta) di **4,07 m²**.



- **LOCALE N. 3**: locale **ARCHIVIO** (loc. 3) (*cf.* **all. F15** e *cf.* **all. Q** – **Foto nn. 38, 39**).

L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale *DISIMPEGNOI* (**loc. 2**) (*cf.* **all. Q** – **Foto nn. 29, 38, 39**).

E' dotato di una finestra sulla facciata frontale, a Nord-Ovest, in ferro con vetro camera 4/12/4 (dimensioni: metri 1,00 di base x 2,00 di altezza) (*cf.* **all. Q** – **Foto nn. 38, 39**).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf.* **all. Q** – **Foto n. 38**);
- le pareti sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf.* **all. Q** – **Foto nn. 38, 39**), mentre il soffitto presenta a vista la struttura metallica del relativo solaio (*cf.* **all. Q** – **Foto n. 39**);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf.* **all. Q** – **Foto n. 38**).

Il locale ha un'altezza di metri 3,40, ha una pianta a forma di trapezio rettangolo, con basi di dimensioni di metri 3,60 e 220 ed un'altezza di metri 1,85, con **superficie utile** (netta) di **5,37 m²**.

- **LOCALE N. 4**: locale **UFFICIO2** (loc. 4) (*cf.* **all. F15** e *cf.* **all. Q** – **Foto nn. 30 ÷ 37**).

L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale *DISIMPEGNOI* (**loc. 2**) (*cf.* **all. Q** – **Foto nn. 30, 31, 33**).

E' dotato di un'ampia finestra (dimensioni: metri 3,20 di base x 2,00 di altezza) sulla facciata frontale, a Nord-Ovest, in ferro con vetro camera 4/12/4 (*cf.* **all. Q** – **Foto nn. 35 ÷ 37**).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:



- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto nn. 30, 31, 34*);
- le pareti sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf. all. Q – Foto nn. 30 ÷ 37*), mentre il soffitto presenta a vista la struttura metallica del relativo solaio (*cf. all. Q – Foto nn. 32, 33, 36, 37*);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 31 ÷ 37*).

Il locale ha un'altezza di metri 3,40, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 5,20 per 4,00, con **superficie utile** (netta) di **20,80 m²**.

- **LOCALE N. 5:** locale **UFFICIO1** (loc. 5) (*cf. all. F15 e cf. all. Q – Foto nn. 16 ÷ 21, 23, 24, 27*).

L'accesso al locale avviene direttamente dall'esterno, attraverso il portone (dimensioni: metri 1,50 x 2,30), in alluminio vetrato, presente sulla parete esterna a Sud-Est (*cf. all. Q – Foto nn. 27, 28*), oppure, dall'interno, attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **DISIMPEGNO1** (loc. 8) (*cf. all. Q – Foto nn. 19, 29*) oppure attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **DISIMPEGNO2** (loc. 8) (*cf. all. Q – Foto nn. 16, 20, 23, 24*).

E' dotato di due ampie finestre, l'una (dimensioni: metri 5,20 di base x 2,00 di altezza) sulla parete esterna a Sud-Est (*cf. all. Q – Foto nn. 17, 27, 28*) e l'altra (dimensioni: metri 3,35 di base x 2,00 di altezza) sulla parete esterna a Sud-Ovest (*cf. all. Q – Foto nn. 17, 18*), entrambe in ferro con vetro camera 4/12/4.

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto nn. 16, 17, 19 ÷ 21, 23, 24*);



- le pareti sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf.* **all. Q – Foto nn. 17 ÷ 21, 23, 24, 27**), mentre il soffitto presenta a vista la struttura metallica del relativo solaio (*cf.* **all. Q – Foto nn. 17, 18**);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf.* **all. Q – Foto nn. 17, 19 ÷ 21, 23, 24, 27**).

Il locale ha un'altezza di metri 3,40, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 8,20 per 4,80, con **superficie utile** (netta) di **39,36 m²**.

- **LOCALE N. 6:** locale **RIPOSTIGLIO** (loc. 6) (*cf.* **all. F15 e cf.** **all. Q – Foto nn. 20 ÷ 23**).

L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **UFFICIO1 (loc. 5)** (*cf.* **all. Q – Foto nn. 20, 21, 23**).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf.* **all. Q – Foto nn. 20, 21, 23**);
- le pareti sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf.* **all. Q – Foto n. 22**), mentre il soffitto presenta a vista la struttura metallica della rampa di scala sovrastante;
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf.* **all. Q – Foto n. 22**).

Il locale ha un'altezza che segue la pendenza della sovrastante rampa di scala, con un massimo di metri 3,40 e una media di metri 2,00, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,85 per 1,50, con **superficie utile** (netta) di **4,28 m²**.

- **LOCALE N. 7:** locale **BAGNO1** (loc. 7) (*cf.* **all. F15 e cf.** **all. Q – Foto nn. 24 ÷ 26**), suddiviso, tramite tramezzo con porta in legno, in zona lavabo (*cf.* **all. Q – Foto nn. 24, 25**) e zona WC (*cf.* **all. Q – Foto n. 26**).



L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale *UFFICIO1* (**loc. 5**) (*cf. all. Q – Foto nn. 24, 25*).

Entrambi i suoi ambienti sono dotati di una finestra in alluminio (dimensioni : metri 0,80 x 1,00 di altezza) con vetrocamera.

Entrambi gli ambienti del locale hanno le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto nn. 20, 21, 23*);
- le pareti laterali sono rivestite di piastrelle in ceramica bianche fino alla quota di metri 2,00 (*cf. all. Q – Foto nn. 24 ÷ 26*), e sono dotate di intonaco civile, adeguatamente tinteggiato, per la parte sovrastante (*cf. all. Q – Foto nn. 24, 25*);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 25, 26*).

Il locale ha un'altezza di metri 3,40, ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 2,90 per 1,70, con **superficie utile** (netta) di **4,93 m²**.

- **LOCALE N. 8**: locale **DISIMPEGNO2** (**loc. 8**) (*cf. all. H13 e cf. all. Q – Foto nn. 164 ÷ 167*).

Il locale è dotato di accesso diretto dall'esterno, attraverso il portoncino, in alluminio vetrato presente sulla parete esterna a Nord-Est, e comunica attraverso una porta interna in legno con il locale *UFFICIO1* (**loc. 5**).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto n. 16*);
- le pareti sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf. all. Q – Foto n. 16*);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf. all. Q – Foto n. 16*).



Il locale ha una pianta di forma rettangolare, con dimensioni di metri 1,70 per 1,70, con **superficie utile** (netta) di **2,89 m²**.

PRIMO PIANO

- **LOCALE N. 9:** locale **DISIMPEGNO3** (loc. 9) (*cf.* all. F15 e *cf.* all. Q – Foto nn. 40 ÷ 42, 44 ÷ 53).

Tale locale costituisce il pianerottolo di arrivo al piano della scala interna ed attraverso di esso si accede, attraverso le rispettive porte in legno di comunicazione (*cf.* all. Q – Foto nn. 52, 53), ad entrambi i locali principali del piano, locale **UFFICIO3** (loc. 10) e locale **UFFICIO4** (loc. 12).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf.* all. Q – Foto nn. 53, 54);
- le pareti ed il soffitto sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf.* all. Q – Foto nn. 52 ÷ 54);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf.* all. Q – Foto nn. 52, 53).

Il locale ha un'altezza di metri 2,90 ed ha una pianta di forma quadrata, con lato di dimensioni di metri 1,50, con **superficie utile** (netta) di **2,25 m²**.

- **LOCALE N. 10:** locale **UFFICIO3** (loc. 10) (*cf.* all. F15 e *cf.* all. Q – Foto nn. 53 ÷ 60, 63).

L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **DISIMPEGNO3** (loc. 9) (*cf.* all. Q – Foto nn. 53, 54) oppure attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **UFFICIO4** (loc. 12) (*cf.* all. Q – Foto n. 55).

Inoltre comunica attraverso ulteriore porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale **BAGNO2** (loc. 11) (*cf.* all. Q – Foto nn. 58, 61).



E' dotato di ampie finestre, in ferro con vetrocamera 4/12/4, su tutte e tre le pareti esterne:

- a Nord-Ovest costituisce l'intera parete, con dimensioni di 6,00 metri di base x 2,90 di altezza (*cf. all. Q – Foto nn. 58 ÷ 60*);
- a Sud-Ovest ha dimensioni di 3,30 metri di base x 2,90 di altezza (*cf. all. Q – Foto n. 57*);
- a Sud-Est ha dimensioni di 4,15 metri di base x 2,05 di altezza (*cf. all. Q – Foto nn. 56, 63*).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto nn. 54, 56 ÷ 59, 63*);
- le pareti laterali ed il soffitto sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf. all. Q – Foto nn. 56 ÷ 60, 63*);
- l'impianto elettrico è realizzato prevalentemente sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 55, 57 ÷ 60, 63*).

Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta essenzialmente rettangolare (dimensioni: metri 10,10 x 5,05), con una sporgenza sulla parete interna a Nord-Est (incremento di superficie - dimensione: metri 3,30 x 1,35) ed una rientranza sulla parete a Sud-Ovest occupata dal locale *BAGNO2 (loc. 11)* (decremento di superficie: dimensioni: metri 4,20 x 1,60 + 0,70 x 0,50), con **superficie utile** (netta) di **48,39 m²**.

- **LOCALE N. 11**: locale **BAGNO2** (loc. 11) (*cf. all. F15 e cf. all. Q – Foto nn. 58, 61, 62*), costituito da un antibagno aperto (*cf. all. Q – Foto nn. 58*) ed il bagno chiuso ulteriormente suddiviso in due zone, tramite tramezzo con porta in legno (*cf. all. Q – Foto nn. 61, 62*).



L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale *UFFICIO3* (loc. 10) (cfr. all. Q – Foto nn. 58, 61).

E' dotato di una finestra in alluminio (dimensioni : metri 0,80 x 1,00 di altezza) con vetrocamera.

Tutti e tre gli ambienti del locale hanno le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (cfr. all. Q – Foto nn. 58, 61, 62);
- le pareti laterali dei due ambienti chiusi sono rivestite di piastrelle in ceramica bianche fino alla quota di metri 2,00 (cfr. all. Q – Foto nn. 27, 28), e le restanti pareti laterali e soffitti sono dotate di intonaco civile, adeguatamente tinteggiato (cfr. all. Q – Foto nn. 58, 61, 62);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (cfr. all. Q – Foto nn. 58, 61, 62).

Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta di forma essenzialmente rettangolare (dimensioni: metri 2,90 x 1,50), con una sporgenza a Nord-Ovest (incremento di superficie - dimensione: metri 0,80 x 0,40), con superficie utile (netta) di 4,67 m².

- **LOCALE N. 12**: locale UFFICIO4 (loc. 12) (cfr. all. F15 e cfr. all. Q – Foto nn. 55, 64 ÷ 67).

L'accesso al locale avviene attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale *DISIMPEGNO3* (loc. 9) (cfr. all. Q – Foto nn. 52) oppure attraverso la porta di comunicazione, con infisso in legno, con il locale *UFFICIO3* (loc. 10) (cfr. all. Q – Foto n. 55).

E' dotato di ampie finestre, in ferro con vetrocamera 4/12/4, su tutte e due le pareti esterne:



- a Nord-Est si estende su quasi l'intera larghezza della parete, con dimensioni di 4,35 metri di base x 2,05 di altezza (*cf. all. Q – Foto nn. 64, 65*);
- a Sud-Est si estende su quasi l'intera larghezza della parete, con dimensioni di 4,45 metri di base x 2,05 di altezza (*cf. all. Q – Foto nn. 65, 66*).

Il locale ha le seguenti caratteristiche:

- la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica (*cf. all. Q – Foto nn. 55, 66*);
- le pareti laterali ed il soffitto sono dotate di intonaco civile e adeguatamente tinteggiate (*cf. all. Q – Foto nn. 64 ÷ 66*);
- l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia (*cf. all. Q – Foto nn. 64 ÷ 66*).

Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni il metri 5,10 x 4,85, con **superficie utile** (netta) di **24,74 m²**.

ULTERIORI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Ad integrazione dello stato dei luoghi si rimanda alle **note descrittive ed illustrative** in calce a ciascuna fotografia dell'allegato rilievo fotografico (*cf. all. Q – Foto nn. 1 ÷ 67*), che si intendono integralmente riportate nella presente relazione.

CALCOLO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici utili nette e commerciali con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

CONSISTENZA SUPERFICIE UTILE NETTA

La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne e le superfici dei locali sono state arrotondate al metro quadrato.



- Locale *INGRESSO-VANO SCALA (loc. 1)*: 14,00 m²
la sua superficie è stata calcolata nella sua proiezione verticale una sola volta (solamente per il piano terra);
- Locale *DISIMPEGNO1 (loc. 2)*: 4,07 m²;
- Locale *ARCHIVIO (loc. 3)*: 5,37 m²;
- Locale *UFFICIO2 (loc. 4)*: 20,80 m²;
- Locale *UFFICIO1 (loc. 5)*: 39,36 m²;
- Locale *RIPOSTIGLIO (loc. 6)*: 4,28 m²;
- Locale *BAGNO1 (loc. 7)*: 4,93 m²;
- Locale *DISIMPEGNO2 (loc. 8)*: 2,89 m²;
- Locale *DISIMPEGNO3 (loc. 9)*: 2,25 m²;
- Locale *UFFICIO3 (loc. 10)*: 48,39 m²;
- Locale *BAGNO2 (loc. 11)*: 4,67 m²;
- Locale *UFFICIO4 (loc. 12)*: 24,74 m²

Per un totale della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) della PALAZZINA UFFICI (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione B1*), in cifra tonda, pari a **176 m²** .

CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata misurata, come da citata normativa, al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- Locali costituenti la Palazzina uffici de quo - **Totale 195 m²** (commerciale):
 - Totale vani piano terra: 111,30 m²



- Totale vani piano primo: 83,25 m²

la superficie del vano scala è stata calcolata nella sua proiezione verticale una sola volta (solamente per il piano terra).

Per un totale della **superficie commerciale** (al lordo delle murature esterne e delle pareti divisorie interne) dei locali costituenti la PALAZZINA UFFICI de quo (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione BI*), pari a 194,55, in cifra tonda pari a **195,00 m²**.

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Come già illustrato, gli immobili della presente valutazione, integrativa di quella del compendio pignorato effettuata dal precedente CTU, **sono parti del fabbricato industriale censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2**, costituenti il patrimonio immobiliare dell'azienda.

Il valore delle aree dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione e dall'accessibilità, mentre il valore dei fabbricati è invece prevalentemente influenzato dalle caratteristiche intrinseche e dalle destinazioni d'uso.

Mentre normlmente per le aree e per gli edifici civili si procede ad una *stima sintetica*, per gli edifici industriali, date le loro caratteristiche costruttive proprie, esistono vari criteri di stima.

Nel caso di specie, per semplicità ed ordinarietà della tipologia delle strutture accessorie da valutare, che non si discostano dallo standard di mercato, **anche per il**



capannone carroponte e per la palazzina uffici de qua è possibile adottare tale procedimento di stima sintetica, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale scelta è stata effettuata dopo la verifica di un idoneo mercato di confronto nell'area e comunque per uniformità con il criterio di stima già utilizzato per lo stabilimento industriale nella precedente CTU.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona dell'unità immobiliare, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis *la tipologia* e *la collocazione*, in secundis *l'età degli immobili*, *il loro stato di conservazione* e *la loro consistenza* rispetto al bene oggetto di stima.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i fabbricati della zona, di tipologia uffici e con le caratteristiche di specie, oscillante:

- da un minimo di **500,00 €/m²** ad un massimo di **1.000,00 €/m²** di superficie commerciale;

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati, con range di oscillazione essenzialmente compatibile (valori leggermente più bassi) con le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio, per immobili a destinazione non residenziale, in tale microzona periferica del Comune di Arpino:

*Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)- 2° Semestre 2014
“Comune di Arpino (FR)- Tipologia: UFFICI”*

Fascia/zona: PERIFERICA	minimo €/m² (superficie lorda)	massimo €/m² (superficie lorda)
Stato conservativo: NORMALE	700,00	1000,00

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale degli immobili de quo, il valore unitario medio di **700,00 €/m²** (di superficie commerciale), pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ($(500,00 \text{ €/m}^2 + 900,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 700,00 \text{ €/m}^2$).

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Al valore unitario medio del valore commerciale individuato, relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del fabbricato de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo, che sono state dettagliatamente riportate nella presente nella precedente descrizione dei beni, quali:

- vetustà anni 13 (completa ristrutturazione con D.I.A. del 25/03/2002 – **cfr. all. I23**): 0,93;
- stato conservativo superiore alla media: coeff. 1,10;
- luminosità (molto soleggiato): 1,05;
- esposizione e vista: 1,05;
- presenza delle recinzione per la corte comune: coeff. 1,05;



- presenza di parcheggio comune coperto: coeff. 1,05;
- prestazione energetica F: coeff. 0,85;
- assenza del certificato di agibilità e di dichiarazioni di conformità impianti e loro progetti: 0,90;
- occupazione da parte di soggetto terzo ***omissis*** srl, senza contratto di locazione e senza elementi certi che ne facciano risalire l'occupazione anteriormente alla data del pignoramento del 07/08/2006 (a meno di semplici dichiarazioni non documentate da parte dell'esecutato, che ne è anche Amministratore unico, ne in sede di accesso del custode in data 08/01/2014 – *cf. all. N6*, e ne, sebbene esplicitamente richiesto, in sede di mio sopralluogo del 22/01/2015 – *cf. all. A1*): 0,80;
- collocazione: 0,90;
- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,68 ($0,93 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,90 = 0,68$).

Ho così ottenendo per l'appartamento e per le superfici omogeneizzate delle sue pertinenze, il **valore unitario di mercato pari, in cifra tonda, a 480,00 €/m²**, così calcolato:

$$700,00 \text{ €/m}^2 \times 0,68 = 479,43 \text{ €/m}^2 .$$

TOTALE SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Con un totale complessivo della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata come previsto per le pertinenze esclusive) della PALAZZINA UFFICI (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione B1*), in cifra tonda, pari a **176 m²**.



Con un totale complessivo della **superficie commerciale** (al lordo delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata come previsto per le pertinenze esclusive) della PALAZZINA UFFICI (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione BI*), in cifra tonda, pari a **195 m²**.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE LORDO E NETTO

Essendo la superficie commerciale della PALAZZINA UFFICI (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione BI*), **pari a 195 m²**, conseguentemente ho ottenuto che il valore di mercato del bene è di **€ 93.600,00** (euro novantatremilaseicento/00), così calcolato:

$$195 \text{ m}^2 \times 480,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } \mathbf{93.600,00}.$$

DECURTAZIONI DI STIMA

Da verifiche effettuate, sulla superficie dell'immobile valutato e delle residue aree di corte esclusiva (area non edificata), ho rilevato che il precedente CTU oltre a non valutare tale Palazzina Uffici come struttura, non ha nemmeno valutato la sua area di terreno, e pertanto essa non deve essere sottratta dalla valutazione delle aree scoperte effettuata nella precedente perizia

Mentre da tale valore di mercato **vanno decurtati € 6.718,00**, quali oneri da sostenere per la sanatoria delle opere abusive, come dettagliatamente elencati nella trattazione del QUESITO N° 2.

Pertanto da tali valutazioni ne consegue che **il valore al prezzo di mercato** della PALAZZINA UFFICI (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione BI*), non già considerato nella perizia del precedente CTU e che pertanto va incrementato al valore attribuito al relativo LOTTO N° 2, è pari, in cifra tonda, a **€ 88.900,00** (euro ottantottomilanovecento/00), così calcolato:



€ 93.600,00 – € 6.718,00= **88.882,00 euro.**

B2) VALUTAZIONE DEL CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE

Foglio 1 - Comune di Arpino (FR)
(LOTTO N° 2 -PARTE)
CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE
Mapp. n. 241 sub. 2, parte (*Porzione B2*)

- DIRITTO PROPRIETA': 1000/1000, a favore del debitore esecutato;
- UBICAZIONE: Arpino (FR), Via S.Altissimo;
- PIANO: T;
- NATURA:
Tale struttura è costituita da un cavalletto per carroponte quasi interamente coperto, senza tamponature laterali, con strutture verticali realizzate interamente in acciaio, realizzato sul frontale del preesistente Opificio;
- DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:
 - o Catasto dei Fabbricati – **Foglio 1, mappale 241 sub. 2, parte (*Porzione B2*)**;
- CONSISTENZA NETTA: 578 m², pari a **289 m²** omogeneizzata;
- CONSISTENZA COMMERCIALE: 578 m², pari a **289 m²** omogeneizzata;
- CONFINI:
Tale struttura, situata interamente sulla p.lla pignorata n. 241, confina su due lati (a Nord-Ovest e a Nord-Est) con la corte (mapp. 241 sub. 1) dell'opificio (mapp. 241 sub. 2) e sugli altri due lati (a Sud-Est e a Sud-Ovest) con il medesimo opificio.



IDENTIFICAZIONE DELLA STRUTTURA

La struttura del capannone, costituita da un unico ambiente, è individuata dalla planimetria allagata (*cf. all. F30*).

CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

Tale CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE è stato realizzato in ampliamento, sul frontale, dell'Opificio pignorato di cui alla p.lla 241 de qua (sul lato di confine con la p.lla 667 di terzi, a Nord-Est), di cui ne costituisce pertinenza, con D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004 (*cf. all. I27*), presentata dalla ***omissis*** S.a.s., in qualità di allora conduttrice dell'intero Opificio, giusto contratto di affitto di ramo d'azienda (***omissis***) (da visura camerale del custode si evince che tale ***omissis*** S.a.s. è stata cancellata dal Registro delle Imprese per scioglimento in data ***omissis*** /2011 – *cf. all. N6*).

Tale struttura, costituita da un cavalletto carroponete coperto, senza tamponature laterali, è stato costruito (per il carico e scarico merci) sul piazzale antistante il capannone già esistente, realizzandone un prolungamento (*cf. all. Q – Foto nn. 68 ÷ 82*).

Ha una forma rettangolare, con struttura in elevazione interamente in acciaio, costituita da n. 4 tralicci portanti (*cf. all. Q – Foto nn. 68 ÷ 70, 76 ÷ 78, 80 ÷ 82*), ancorati a terra su fondazioni a plinti (*cf. all. Q – Foto nn. 76, 78, 81, 82*), con travi di collegamento in c.a., e collocati sui quattro spigoli che sorreggono sia le due travi carroponete (oltre al carroponete) che le n. 4 capriate di copertura (il tutto in acciaio, a meno dei pannelli di copertura) (*cf. all. Q – Foto nn. 69 ÷ 73, 79, 80*).

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale (*cf. all. Q – Foto nn. 74, 76, 82*).

La struttura ha un'altezza utile di metri 7,80 (quota della trave carroponete) ed altezza massima di copertura di metri 11,30, con pianta rettangolare di dimensioni di



circa metri 23,70 di larghezza e 24,40 di profondità, con una **superficie utile** (netta) di **578,28 m²**.

ULTERIORI CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA

Ad integrazione dello stato dei luoghi si rimanda alle **note descrittive ed illustrative** in calce a ciascuna fotografia dell'allegato rilievo fotografico (*cf.* **all. Q – Foto nn. 68 ÷ 82**), che si intendono integralmente riportate.

VALUTAZIONE

Per la valutazione di tale pertinenza (*) è stato necessario procedere anche alla valutazione dell'intero Opificio (tenendo anche conto della valutazione di quest'ultimo già fatta dal precedente CTU).

(*) NB: Nella presente valutazione non è stato incluso il carroponete installato, risultante di proprietà di terzi, acquistato dalla ***omissis*** Srl dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Patrica, per l'importo complessivo di € 3.438,00 (euro tremilaquattrocentotrentotto/00), inclusivo di IVA, come da documentazione acquisita dalla custode nel sopralluogo del 08/01/2014 dal debitore, anche Amministratore unico di tale Società conduttrice (senza alcun contratto) (*cf.* **all. N6**).

CALCOLO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici utili nette e commerciali con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

CONSISTENZA SUPERFICIE UTILE NETTA



La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne (nel presente caso la superficie coperta non è contornata da elementi perimetrali) e le superfici dei locali sono state arrotondate al metro quadrato.

- CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE (*cf. all. F30*): 578 m²

Sup. omogeneizzata: $578,00 \times 0,50 =$ **289,00 m²;**

Alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 50%, previsto per le pertinenze esclusive a servizio, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale, da citata normativa, è misurata al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nel presente caso la superficie coperta non è contornata da elementi perimetrali e conseguentemente la superficie commerciale coincide con quella netta già calcolata e pari 578,00 m², pari a 289,00 m² omogeneizzati:

- CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE (*cf. all. F30*): 578 m²

Sup. commerciale omogeneizzata: $578,00 \times 0,50 =$ **289,00 m²;**

Alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 50%, previsto per le pertinenze esclusive a servizio, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione



che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere ed acquistare.

Come già illustrato, gli immobili della presente valutazione, integrativa di quella del compendio pignorato effettuata dal precedente CTU, **sono parti del fabbricato industriale censito al C.d.F. al mapp. 241 sub. 2**, costituenti il patrimonio immobiliare dell'azienda.

Il valore delle aree dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione e dall'accessibilità, mentre il valore dei fabbricati è invece prevalentemente influenzato dalle caratteristiche intrinseche e dalle destinazioni d'uso.

Mentre normalmente per le aree e per gli edifici civili si procede ad una *stima sintetica*, per gli edifici industriali, date le loro caratteristiche costruttive proprie, esistono vari criteri di stima.

Nel caso di specie, per semplicità ed ordinarietà della tipologia delle strutture accessorie da valutare, che non si discostano dallo standard di mercato, anche per tale CAPPANNONE CERROPONTE FRONTALE è possibile adottare tale procedimento di stima sintetica, in base ai parametri tecnici, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Tale scelta è stata effettuata dopo la verifica di un idoneo mercato di confronto nell'area e comunque per uniformità con il criterio di stima già utilizzato per lo stabilimento industriale nella precedente CTU.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona dell'unità immobiliare, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando



siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di immobili nella zona di interesse, ricercando valutazioni di compravendite di immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis *la tipologia* e *la collocazione*, in secundis *l'età degli immobili*, *il loro stato di conservazione* e *la loro consistenza* rispetto al bene oggetto di stima.

Da tali indagini ho rilevato un andamento dell'offerta per i capannoni della zona e con le caratteristiche di specie, oscillante:

- da un minimo di **300,00 €/m²** ad un massimo di **500,00 €/m²** di superficie commerciale;

in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati, con range di oscillazione essenzialmente compatibile (con valori leggermente inferiori) con le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione produttiva, in tale microzona periferica del Comune di Arpino.

*Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)- 2° Semestre 2014
"Comune di Arpino (FR)- Tipologia: CAPANNONIO INDUSTRIALI"*

Fascia/zona: PERIFERICA	minimo €/m² (superficie lorda)	massimo €/m² (superficie lorda)
Stato conservativo: NORMALE	400,00	500,00

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie commerciale degli immobili de quo, il valore unitario medio di **400,00 €/m²** (di superficie commerciale), pari alla media tra il valore minimo e quello massimo dal sottoscritto individuati ($(300,00 \text{ €/m}^2 + 500,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 400,00 \text{ €/m}^2$).

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE



Al valore unitario medio del valore commerciale individuato per l'intero opificio, relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, della struttura, quali:

- vetustà anni 11 (costruzione con D.I.A. del 02/02/2004 – *cfr. all. I27*): 0,95;
- presenza delle recinzioni per la corte comune: coeff. 1,05;
- presenza di parcheggio comune coperto: coeff. 1,05;
- accessibilità: coeff. 1,03;
- presenza di parcheggio comune coperto: coeff. 1,05;
- occupazione da parte di soggetto terzo ***omissis*** srl, senza contratto di locazione e senza elementi certi che ne facciano risalire l'occupazione anteriormente alla data del pignoramento del 07/08/2006 (a meno di semplici dichiarazioni non documentate da parte dell'esecutato, che ne è anche Amministratore unico, ne in sede di accesso del custode in data 08/01/2014 – *cfr. all. N6*, e ne, sebbene esplicitamente richiesto, in sede di mio sopralluogo del 22/01/2015 – *cfr. all. A1*): 0,80;
- collocazione: 0,90;
- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,82 ($0,95 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,90 = 0,82$).

Ho così ottenendo per tale struttura (PORZIONE B2), pertinenza dell'intero opificio (mapp. 241 sub. 2), il **valore unitario di mercato pari, in cifra tonda, a 325,00 €/m²**, così calcolato:

$$400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,82 = 326,23 \text{ €/m}^2.$$



CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Essendo la superficie commerciale del CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione B2*), **pari a 289 m²**, ed conseguentemente ho ottenuto che il valore di mercato del bene è di **€ 93.900,00 (euro novantatremilanovecento/00)**, così calcolato:

$$289 \text{ m}^2 \times 325,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 93.900,00.$$

EVENTUALI DECURTAZIONI DI STIMA

Da verifiche effettuate, sulla superficie dell'immobile valutato e delle residue aree di corte esclusiva (area non edificata), ho rilevato che il precedente CTU oltre a non valutare tale Capannone carroponte frontale come struttura, non ha nemmeno valutato la sua area di terreno, e pertanto essa non deve essere sottratta dalla valutazione delle aree scoperte effettuata nella precedente perizia.

Anzi ho rilevato che, nella valutazione delle aree scoperte (corte) dell'Opificio, ha **erroneamente considerato 2.130 m²** (pg. 2 dei Chiarimenti - *cfr. all. N2*) e **non gli effettivi 3.263**, che si ottengono detraendo ai 5.940 m² della p.lla terreni 241 (*cfr. all. E4*) i 2.677 m² della superficie coperta dalle strutture dallo stesso calcolata (5.940 m² - 2.677 m² = 3.263 m²), con una differenza di superficie scoperta erroneamente non valutata pari a 1.133 m² (3.263 m² - 2.130 m² = 1.133 m²).

A tali **1.133 m²** di superficie scoperta erroneamente non valutati dal precedente CTU, **vanno detratti:**

- **168,30 m²**, quali area di sedime del Capannone carroponte di retro ("*Porzione B3*") della p.lla 241 sub. 2), allo stato quasi interamente crollato (nevicata degli scorsi anni, successiva alla precedente CTU) e non valutato dal precedente CTU né come area coperta né scoperta, già considerati e valutati dal sottoscritto;



- **578,30 m²**, quali area occupata dal Capannone carroponete frontale (“**Porzione B2**” della p.lla 241 sub. 2), non valutato dal precedente CTU ne come area coperta ne scoperta, già considerati e valutati dal sottoscritto nella valutazione effettuata del relativo Capannone carroponete frontale;
- **106,10 m²**, quali area occupata dalla Palazzina Uffici (“**Porzione BI**” della p.lla 241 sub. 2), non valutato dal precedente CTU ne come area coperta ne scoperta, già considerati e valutati dal sottoscritto nella valutazione effettuata della relativa Palazzina Uffici;

con residuali 280,30 m² da valutare.

Considerando il valore di 15,00 €/m², già individuato per le aree scoperte della p.lla 241 de quo, nella valutazione già effettuata nel precedente punto A) del presente quesito, otteniamo che il valore di mercato di tale residua area scoperta di 280,30 m² non già valutati dal precedente CTU è pari, in cifra tonda, a **€ 4,200,00 (euro quattromiladuecento/00)**, così calcolati:

$$280 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 4.204,50.$$

CONCLUSIONI QUESITO VALUTAZIONI IMMOBILI NON GIA’ VALUTATI NELLA PRECEDENTE CTU – LOTTO N° 2

Pertanto da tali valutazioni ne consegue che **il valore al prezzo di mercato** del LOTTO N° 2 calcolato nella precedente CTU **deve essere incrementato:**

- di **€ 93.600,00** (al lordo di € 6.718,00 di oneri per la sanatoria), per l’incremento di valore dovuto alla valutazione della **PALAZZINA UFFICI** (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – **Porzione BI**), non già considerata nella perizia del precedente CTU;
- di **€ 93.900,00**, per l’incremento di valore dovuto alla valutazione del **CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE** (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – **Porzione B2**), non già considerato nella perizia del precedente CTU;



- di **€ 2.500,00**, per l'incremento di valore dovuto alla valutazione del **CAPANNONE CARROPONTE RETRO** (foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte – *Porzione B3*), allo stato quasi integralmente crollato, con valutazione della sola area, non già considerata nella perizia del precedente CTU;
 - di **€ 4.200,00**, per l'incremento di valore dovuto alla valutazione dell'area scoperta residuale erroneamente non già considerata nella perizia del precedente CTU;
- per l'importo complessivo di **€ 194.200,00** (euro centonovantaquattromiladuecento /00).

ONERI DA DETRARRE

Mentre **devono essere altresì detratti** i seguenti oneri per sanatorie, non considerati nella precedente CTU (costi presunti come da conteggi riportati nel precedente QUESITO N° 2):

- a) *Integrazione Sanatoria* prot. 2562/4 del 03/03/1995 (**Mapp. 241/2**) € 3.202,00;
- b) *PALAZZINA UFFICI* (**Mapp. 241/2 - Porzione B1**): € 6.718,00;
- c) *LOCALI SERVIZI E DEPOSITO* (**Mapp. 241/2 - Porzione B4**): € 8.718,00;
- d) *PENSILINA PARCHEGGI* (**Mapp. 241/2 - Porzione B5**): € 1.258,00;
- e) *ABITAZIONE*. (**Mapp. 719/3**): € 502,00;

per l'importo complessivo di **€ 20.398,00** (euro ventimilatrecentonovantotto/00);

oltre a € 8.000,00 per questioni di regolamento di confine, rimozione strutture e chiusure aperture con la confinante p.lla 655, di cui al precedente QUESITO N° 4, con un importo complessivo degli oneri a carico del presente LOTTO N° 2 pari a **€ 28.398,00** (euro ventottomilatrecentonovantotto/00).

VALORE FINALE **LORDO** – LOTTO N° 2



Essendo la valutazione del LOTTO N° 2 effettuata dal precedente CTU pari a € **1.620.580,00** (euro unmilione seicentoventimilacinquecentoottanta/00) (*cfr. all. N2*), incrementando tale importo del valore degli ulteriori immobili del lotto valutati nella presente, pari a complessivi € **194.200,00** (euro centonovantaquattromiladuecento/00), otteniamo che il **valore del LOTTO N° 2** (al lordo degli oneri) è pari a € **1.814.780,00** (euro unmilione ottocentoquattordicimilasettecentoottanta/00), così calcolato:

$$€ 1.620.580,00 + € 194.200,00 = € 1.814.780,00.$$

VALORE FINALE **NETTO** – LOTTO N° 2

Essendo la valutazione del LOTTO N° 2 effettuata dal precedente CTU pari a € **1.620.580,00** (euro unmilione seicentoventimilacinquecentoottanta/00) (*cfr. all. N2*), incrementando tale importo del valore degli ulteriori immobili del lotto valutati nella presente, pari a complessivi € **194.200,00** (euro centonovantaquattromiladuecento/00), e decrementandolo dei costi per gli oneri relativi agli immobili del lotto, valutati in complessivi € **28.398,00** (euro ventottomilatrecentonovantotto/00), otteniamo che il **valore del LOTTO N° 2**, al netto dei relativi oneri, è pari a € **1.786.382,00** (euro unmilione settecentoottantaseimilatrecentoottantadue/00), così calcolato:

$$€ 1.620.580,00 + € 194.200,00 - € 28.398,00 = € 1.786.382,00.$$

NOTA VALUTAZIONI IMMOBILI DELLA PRECEDENTE CTU – **LOTTO N° 1**

L'immobile in Sora, località Carnello, alla via Bonomi, è stato già integralmente valutato nella precedente CTU e pertanto non è stato oggetto dei presenti quesiti, mentre sono stati calcolati i costi delle relative sanatorie, non considerati nella precedente CTU, tra gli oggetti del QUESITO N° 2, di cui se ne riporta l'importo riassuntivo e complessivo, che deve essere detratto alla valutazione fatta nella precedente CTU relativamente al LOTTO N° 1:



- f) *Rimozione della struttura Paranco di sollevamento in ferro* € 4.300,00;
g) *Integrazione Sanatoria 2563/86 e 2565/86* € 6.216,00;
h) *Opere interne al fabbricato* € 2.732,00;

per un importo complessivo di **€ 13.248,00 (euro tredicimiladuecentoquarantotto /00)**.

VALORE FINALE **LORDO** – LOTTO N° 1

Essendo la valutazione del LOTTO N° 1 effettuata dal precedente CTU pari a **€ 324.000,00 (euro trecentoventiquattromila/00) (cfr. all. N2)**, senza considerare i costi per la sanatoria dell'immobile, tale importo costituisce il valore del LOTTO N° 1 al lordo dei costi per la sanatoria.

VALORE FINALE **NETTO** – LOTTO N° 1

Essendo la valutazione del LOTTO N° 1 effettuata dal precedente CTU pari a **€ 324.000,00 (euro trecentoventiquattromila/00) (cfr. all. N2)**, decrementando tale importo dei costi per la sanatoria dell'immobile del lotto, valutati in complessivi **€ 13.248,00 (euro tredicimiladuecentoquarantotto/00)**, otteniamo che il **valore del LOTTO N° 1**, al netto dei costi per la sanatoria, è pari a **€ 310.752,00 (euro trecentodiecimilasettecentocinquantadue/00)**, così calcolato:

$$€ 324.000,00 - € 13.248,00 = € 310.752,00.$$

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

(Provvedimento del G.E. del 27/03/2015 - *cfr. all. C4*,
a seguito di mia istanza del 23/03/2015 – *cfr. all. C3*)

<<individuare il valore locativo anche dell'ulteriore bene indicato nell'istanza dell'esperto. >>



Come esposto nella mia istanza del 23/03/2015 (*cf. all. C3*), nel corso dei sopralluoghi (*cf. all. A2*) è emerso che l'immobile di cui al LOTTO 1 (relazione del precedente CTU), fabbricato sito in Sora, località Carnello, alla via Bonomi (censito al C.d.F. al mappale n. 318 sub. 4, foglio 54, cat. A2), con relative pertinenze e corte esclusiva, a seguito dell'intervenuto decesso della co-esecutata ***omissis*** che vi dimorava (decesso del ***omissis*** /2014, nelle more della presente procedura esecutiva, con pignoramento del 10/08/2006), ad oggi è disabitato.

Di conseguenza è emersa la necessità di integrare il mio incarico con il presente ulteriore quesito, come disposto con successivo Provvedimento del precedente G.E. del 27/03/2015 (*cf. all. C3*).

Ho pertanto provveduto al calcolo del valore locativo anche di tale bene.

Anche tale valutazione è stata effettuata, col *procedimento di stima sintetica comparativa, in base ai parametri tecnici*, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale del valore unitario da adottare ha tenuto conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili, nella zona dell'unità immobiliare, paragonabili e ha considerato tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili de quo.

Le indagini di mercato sono state effettuate contattando, anche telefonicamente, agenzie immobiliari, tecnici operanti nella zona, l'ufficio tecnico comunale e consultando siti web e riviste specializzate nella pubblicazione di annunci di affitti relativi ad immobili nella zona di interesse, ricercando contratti relativi a immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Da tali indagini sono emerse variazioni di affitti mensili con quotazioni oscillanti da un minimo mensile di 3,20 €/m² ad un massimo mensile di 5,50 €/m² di superficie netta (utile), in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei vari immobili considerati,



con range di oscillazione essenzialmente compatibile con le valutazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione residenziale, in tale microzona periferica del Comune di Sora:

*Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)- 2° Semestre 2014
"Comune di Sora (FR)- Destinazione: RESIDENZIALE"*

Tipologia	Stato conservativo	minimo €/m ² (superficie netta)	massimo €/m ² (superficie netta)
Abitazioni Civili	NORMALE	3,4	4,9
Ville e villini	NORMALE	3,8	5,6

Conseguentemente, le risultanze delle indagini indicate hanno condotto ad attribuire, alla superficie netta dell'immobile de quo, il valore di affitto unitario medio mensile di 4,35 €/m², pari alla media tra il valore minimo e massimo dal sottoscritto rilevati ((3,20 €/m² + 5,50 €/m²) / 2= 4,35 €/m²).

Tale importo relativo a condizioni generali e di manutenzione e conservazione medie, va rapportato alle reali condizioni del fabbricato de quo, utilizzando specifici coefficienti di differenziazione, che tengano conto di tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile de quo e in particolare:

- prestazione energetica G: coeff. 0,85;
- vetustà (costruzione del 1976): 0,76;
- stato conservativo: coeff. 0,90;
- esposizione: coeff. 1,05;
- posizione: coeff. 1,05;
- presenza delle recinzioni per la corte comune: coeff. 1,05;
- presenza di rimessa: coeff. 1,05;
- pertinenze esclusive: coeff. 1,05;



- altri coefficienti di differenziazione, non riportati in quanto non influiscono sul calcolo: 1,00;

con un conseguente coefficiente di differenziazione complessivo pari a 0,74 ($0,85 \times 0,76 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05 = 0,74$).

Ho così ottenuto il valore unitario mensile della locazione pari a 3,22 €/m² (netti), così calcolato:

$$4,35 \text{ €/m}^2 \times 0,74 = \underline{\underline{3,22 \text{ €/m}^2}}.$$

IDENTIFICAZIONE DELLA STRUTTURA

Il fabbricato principale residenziale, dislocato su due livelli, piano strada e piano sottostrada, quest'ultimo con una parte soppalcata, e il distinto fabbricato pertinenziale ad unico livello sottostrada, con i relativi locali, sono individuati dalle seguenti planimetrie allegate:

- abitazione al piano strada: locali nn. 1 ÷ 12 (*cf.* **all. F27**);
- locali deposito al piano sotto-strada: locali nn. 13 ÷ 16 (*cf.* **all. F28**);
- separati locali rimessa: locali nn. 17, 18 (*cf.* **all. F29**).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE NETTA

Per il calcolo delle superfici utili nette, con relativa omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare, ho adottato il criterio dettato dal DPR 23 marzo 1998 n. 138 e della norma UNI 10750.

La superficie utile netta è stata misurata, come da citata normativa, al netto delle murature interne ed esterne, le superfici dei locali sono state arrotondate al metro quadrato e le superfici delle pertinenze esclusive sono state omogeneizzate con i previsti coefficienti.

- 1) Locale *INGRESSO* (**loc. 1**) (*cf.* **all. F27**):



- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,95 x 3,45, con **superficie utile** (netta) di: **24,74 m²**
- 2) Locale *DISIMPEGNO* (loc. 2) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,30 x 8,20, con **superficie utile** (netta) di: **10,66 m²**
- 3) Locale *SOGGIORNO* (loc. 3) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 4,65 x 4,65, con **superficie utile** (netta) di: **23,62 m²**
- 4) Locale *TINELLO* (loc. 4) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 4,40 x 4,67, con **superficie utile** (netta) di: **20,55 m²**
- 5) Locale *CUCINA* (loc. 5) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 2,15 x 3,05, con **superficie utile** (netta) di: **6,56 m²**
- 6) Locale *BAGNO1* (loc. 6) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,32 x 3,00, con **superficie utile** (netta) di: **3,96 m²**
- 7) Locale *BAGNO2* (loc. 7) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 2,17 x 3,05, con **superficie utile** (netta) di: **6,62 m²**
- 8) Locale *LETTO1* (loc. 8) (cfr. all. F27):
- Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta scomponibile in due forme rettangolari di dimensioni in metri 2,76 x 4,40 e 1,42 x 3,10, con **superficie complessiva utile** (netta) di: **16,54 m²**
- 9) Locale *LETTO2* (loc. 9) (cfr. all. F27):



Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 4,00 x 4,50, con **superficie utile** (netta) di: **18,00 m²**

10) Locale *LETTO3* (loc. 10) (cfr. all. F27):

Il locale ha un'altezza di metri 2,90, ha una pianta rettangolare di dimensioni il metri 3,37 x 3,75, con **superficie utile** (netta) di: **12,64 m²**

11) Locale *BALCONATA* (loc. 11) (cfr. all. F27):

Ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,30 x 9,30, con superficie di 12,09 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di : **3,63 m²**

(così calcolata: 12,09 m² x 0,30= 3,63 m²).

Per la *BALCONATA* alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, previsto (fino a 25 m²) per tale tipo di pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

12) Locale *TERRAZZO* (loc. 12) (cfr. all. F27):

Ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 5,20 x 9,30, con superficie di 48,36 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di : **9,84 m²**

(così calcolata: 25,00 m² x 0,30 + 23,36 m² x 0,10= 9,84 m²).

Per il *TERRAZZO* alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, fino a 25 m², ed il coefficiente del 10% per la quota eccedente, previsti per tale tipo di pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

13) Locale *DEPOSITOI* (loc. 13) (cfr. all. F28):

Il locale ha un'altezza di metri 4,30, ha una pianta scomponibile in tre forme rettangolari di rispettive dimensioni in metri 4,90 x 4,80, 6,70 x 5,00, 7,80 x 9,80, con superficie complessiva pari a di 133,46 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di : **33,37 m²**



(così calcolata: $133,46 \text{ m}^2 \times 0,25 = 33,37 \text{ m}^2$).

Per il locale *DEPOSITO*, situato al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

14) Locale *BAGNO3* (**loc. 14**) (*cf. all. F28*):

Il locale ha un'altezza di metri 2,15, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,20 x 3,20, con superficie di 3,84 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di :

0,96 m²

(così calcolata: $3,84 \text{ m}^2 \times 0,25 = 0,96 \text{ m}^2$).

Per il locale *BAGNO3*, situato al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

15) Locale *DISIMPEGNO2* (**loc. 15a**) (*cf. all. F28*):

Il locale ha un'altezza di metri 2,15, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,70 x 2,20, con superficie di 3,74 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di :

0,94 m²

(così calcolata: $3,74 \text{ m}^2 \times 0,25 = 0,94 \text{ m}^2$).

Per il locale *DISIMPEGNO2*, situato al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

16) Locale *DEPOSITO2* (**loc. 15b**) (*cf. all. F28*):



Il locale ha un'altezza di metri 2,15, ha una pianta scomponibile in due forme rettangolari di dimensioni in metri 1,10 x 2,20 e 2,70 x 2,80, con superficie complessiva di 9,98 m²,

ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di: **2,50 m²**

(così calcolata: $9,98 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2,50 \text{ m}^2$).

Per il locale *DEPOSITO2*, situato al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

17) Locale *BAGNO4* (**loc. 15c**) (*cf. all. F28*):

Il locale ha un'altezza di metri 2,15, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 1,20 x 1,60, con superficie di 1,92 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di: **0,48 m²**

(così calcolata: $1,92 \text{ m}^2 \times 0,25 = 0,48 \text{ m}^2$).

Per il locale *BAGNO4*, situato al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

18) Locale *DEPOSITO3* (**loc. 16**) (*cf. all. F28*):

Il locale ha un'altezza di metri 1,90, ha una pianta scomponibile in due forme rettangolari di dimensioni in metri 2,80 x 4,80 e 1,20 x 4,90, con superficie complessiva di 19,32 m²,

ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di: **4,83 m²**

(così calcolata: $19,32 \text{ m}^2 \times 0,25 = 4,83 \text{ m}^2$).

Per il locale *DEPOSITO3*, situato al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di



pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

19) Locale *FORNO* (**loc. 17**) (*cf. all. F29*):

Il locale ha un'altezza di metri 2,65, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 3,40 x 4,60, con superficie di 15,64 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di: **3,91 m²**

(così calcolata: 15,64 m² x 0,25= 3,91 m²).

Per il locale *FORNO*, situato in separata struttura al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

20) Locale *RIMESSA* (**loc. 18**) (*cf. all. F29*):

Il locale ha un'altezza media di metri 4,80, ha una pianta rettangolare di dimensioni in metri 4,60 x 9,80, con superficie di 45,08 m², ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di: **11,27 m²**

(così calcolata: 45,08 m² x 0,25= 11,27 m²).

Per il locale *RIMESSA*, situato in separata struttura al piano sottostrada, alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 25% previsto per tale tipo di pertinenza esclusiva di servizio non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, a servizio diretto di quelli principali.

21) CORTE FABBRICATO (*cf. all. F1*):

Superficie della particella terreni n. 318: 1.310 m²;

Superficie occupata dai fabbricati: 293 m²;

Superficie scoperta pari 1.017 m² (1310 m² - 293 m² = 1017 m²) ed una **superficie utile** (netta) omogeneizzata di: **101,70 m²**

(così calcolata: 1.017,00 m² x 0,10= 101,70 m²).



Per la superficie scoperta di pertinenza esclusiva del fabbricato alla superficie reale ho applicato il coefficiente di omogeneizzazione del 10% (applicabile fino a cinque volte la superficie coperta e pertanto fino a 1.310 m²), previsto per tali superfici scoperte dal DPR n. 138 del 23/03/1998.

Per un totale della **superficie utile netta** (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata per le pertinenze esclusive) dei fabbricati di cui al mappale 318 de quo (LOTTO N° 1), in cifra tonda, pari a **297 m²** .

Avendo calcolato un valore locatizio mensile di 3,22 €/m², ho così ottenendo per tale unità immobiliare un **valore locatizio mensile pari**, in cifra tonda, **a € 950,00** (euro **novacentocinquanta/00**), così calcolato:

$$3,22 \text{ €/m}^2 \times 297 \text{ m}^2 = \text{€ } 950,00.$$

4. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. ALLEGATI :

- **ALLEGATO A:** Verbali di sopralluogo (*cf.* all. A1, A2)
 - Verbale del primo sopralluogo del 22/01/2015, in originale e in copia conforme dattiloscritta (*cf.* all. A1);
 - Verbale del secondo sopralluogo del 12/02/2015, in originale e in copia conforme dattiloscritta (*cf.* all. A2);

- **ALLEGATO B:** Comunicazioni con le parti (*cf.* all. B1 ÷ B27)



- Comunicazione alla Custode, trasmessa a mezzo raccomandata A.R. del 11/12/2014, di richiesta di copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di trasmissione e ricezione (**cf. all. B1**);
- Comunicazione alla Custode, trasmessa a mezzo fax del 11/12/2014, di richiesta di copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di corretta ricezione (**cf. all. B2**);
- Comunicazione alla Custode, trasmessa a mezzo e-mail del 11/12/2014, di richiesta di copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di trasmissione (**cf. all. B3**);
- Comunicazione al Procuratore del Creditore procedente, trasmessa a mezzo raccomandata A.R. del 11/12/2014, di richiesta di copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di trasmissione e ricezione (**cf. all. B4**);
- Comunicazione al Procuratore del Creditore procedente, trasmessa a mezzo fax del 11/12/2014, di richiesta di copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di corretta ricezione (**cf. all. B5**);
- Comunicazione al Procuratore del Creditore procedente, trasmessa a mezzo raccomandata A.R. del 11/12/2014, presso l'indirizzo di domiciliazione circoscrizionale, di richiesta di copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di trasmissione e plico tornato al mittente per compiuta giacenza (**cf. all. B6**);
- Comunicazione ricevuta dalla Custode, trasmessa a mezzo e-mail del 19/12/2014, di trasmissione di parte della documentazione richiestale con mia comunicazione del 11/12/2014 (**cf. all. B7**);



- Comunicazione al Procuratore del Creditore precedente, trasmessa a mezzo fax del 17/12/2014, di sollecito copia di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa, con ricevuta di corretta ricezione (*cf. all. B8*);
- Comunicazione ricevuta dal Procuratore del Creditore precedente, trasmessa a mezzo e-mail del 19/12/2014, di trasmissione di parte della documentazione richiestogli con mia comunicazione del 11/12/2014 (*cf. all. B9*);
- Comunicazione al Procuratore del Creditore precedente, trasmessa a mezzo e-mail del 03/01/2015, di integrazione di indispensabile documentazione non rinvenuta nel Fascicolo di causa (*cf. all. B10*);
- Comunicazione ricevuta dal Procuratore del Creditore precedente, trasmessa a mezzo e-mail del 05/01/2015, di trasmissione integrazione della documentazione richiestogli con mia comunicazione del 05/01/2015 (*cf. all. B11*);
- Comunicazione alla Custode, trasmessa a mezzo PEC ed e-mail del 10/01/2015, di richiesta di data disponibile per assistenza nelle operazioni di primo sopralluogo, con ricevuta di accettazione e consegna (*cf. all. B12*);
- Comunicazione alla Custode, trasmessa a mezzo fax del 10/01/2015, di richiesta di data disponibile per assistenza nelle operazioni di primo sopralluogo, con ricevuta di corretta ricezione (*cf. all. B13*);
- Comunicazione ricevuta dalla Custode, trasmessa a mezzo e-mail del 14/01/2015, di conferma data di primo sopralluogo congiunto (*cf. all. B14*);
- Comunicazione, a mezzo raccomandata A.R. del 15/01/2015, di inizio operazioni di sopralluogo, alla coesecutata sig.ra ***omissis***, con ricevuta di trasmissione e plico tornato al mittente per irreperibilità del destinatario successivamente è emerso che è deceduta) (*cf. all. B15*);



- Comunicazione, a mezzo raccomandata A.R. del 15/01/2015, di inizio operazioni di sopralluogo, al coesecutato sig. ***omissis***, con ricevuta di trasmissione e ricezione (*cf. all. B16*);
- Comunicazione, a mezzo raccomandata A.R. del 15/01/2015, di inizio operazioni di sopralluogo, alla ***omissis*** Srl, risultante conduttrice di parte dei beni pignorati, con ricevuta di trasmissione e ricezione (*cf. all. B17*);
- Comunicazione, a mezzo PEC del 15/01/2015, di inizio operazioni di sopralluogo, al procuratore degli esecutati, al procuratore di parte procedente, ai nove procuratori dei creditori intervenuti e alla custode, con le ricevute di accettazione e consegna, e a mezzo e-mail alla ***omissis*** Srl, risultante conduttrice di parte dei beni pignorati, con la ricevuta di trasmissione (*cf. all. B18*);
- Ulteriore comunicazione, a mezzo fax del 15/01/2015, di inizio operazioni di sopralluogo, alle parti (con nn. di fax rilevabili dagli atti), con le ricevute di trasmissione (*cf. all. B19*);
- Comunicazione, a mezzo raccomandata A.R. del 03/02/2015, di trasmissione provvedimento del G.E. del 30/01/2015 al creditore procedente, con ricevuta di trasmissione e ricezione (*cf. all. B20*);
- Comunicazione, a mezzo fax del 03/02/2015, di trasmissione provvedimento del G.E. del 30/01/2015 al procuratore del creditore procedente, con ricevuta di corretta ricezione (*cf. all. B21*);
- Comunicazione, a mezzo PEC ed e-mail del 03/02/2015, di trasmissione provvedimento del G.E. del 30/01/2015 al procuratore del creditore procedente, con ricevuta di accettazione e consegna (*cf. all. B22*);
- Comunicazione ricevuta dalla Custode, trasmessa a mezzo e-mail del 04/02/2015, di richiesta provvedimento del G.E. del 30/01/2015 e conferma data del successivo sopralluogo congiunto (*cf. all. B23*);



- Comunicazione, trasmessa a mezzo PEC del 05/02/2015, di trasmissione provvedimento del G.E. del 30/01/2015 e conferma data del successivo sopralluogo congiunto, alla Custode, con ricevuta di accettazione e consegna (**cf. all. B24**);
 - Comunicazione, trasmessa a mezzo PEC del 11/02/2015, di promemoria di prosecuzione delle operazioni di sopralluogo, all'esecutato ed alla custode, con ricevuta di accettazione e consegna (**cf. all. B25**);
 - Comunicazione ricevuta dalla Custode, trasmessa a mezzo e-mail del 11/02/2015, di impedimenti per il secondo sopralluogo del 12/02/2015 (**cf. all. B26**);
 - Comunicazione informativa, a mezzo PEC del 15/02/2015, sulle questioni emese nel secondo sopralluogo del 12/02/2015, con trasmissione del relativo verbale, alla custode, con ricevute di accettazione e consegna (**cf. all. B27**);
- **ALLEGATO C: Istanze rivolte al G.E. e conseguenti Provvedimenti (cf. all. C1 ÷ C4)**
- Mia istanza telematica al G.E., depositata il 19/01/2015, per chiarimenti incarico, concessione acconto e proroga termine deposito relazione (allegata solo la prima trasmissione, senza i relativi allegati) (**cf. all. C1**);
 - Relativo Provvedimento del G.E. del 30/01/2015, di chiarimenti, concessione acconto e proroga richiesta (**cf. all. C2**);
 - Mia istanza telematica al G.E., depositata il 23/03/2015, per informativa problematiche emerse e richiesta nuova proroga termine deposito relazione (allegata solo l'istanza, senza i relativi allegati) (**cf. all. C3**);
 - Relativo Provvedimento del G.E. del 27/03/2015, con disposizioni e concessione nuova proroga richiesta (**cf. all. C4**);

II FASCICOLO (SEPARATO)



- **ALLEGATO D:** Accesso a documenti amministrativi, presso il Reparto di Staff dell'Ufficio Provinciale di Frosinone – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (*cf. all. D1 ÷ D8*),
- Richiesta del 15/04/2015, di rilascio di copia di vari Tipi Mappali, più altri atti, relativi al mappale pignorato, n. 241, foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. D1*);
 - Richiesta del 21/04/2015, di rilascio di copia di vari Tipi Mappali, più altri atti, relativi al mappale pignorato, n. 719, foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. D2*);
 - Processo verbale di effettuazione accesso, con estrazione di copia di documentazione, prot. 1729 del 27/04/2015 (*cf. all. D3*);
 - Copia Denuncia di Cambiamento Catasto Terreni n. 19511 del 20/03/1987, con Tipo Mappale del 20/07/1987 e relativi allegati, approvata il 01/06/2002 n. 7370.1/2002 (in atti dal 01/06/2002, prot. 19511), relativa ai mapp. nn. 241 e 719, foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. D4*);
 - Copia Dichiarazione di Immobili Urbani n. 6989 del 14/07/1987, relativa ai mapp. nn. 241 e 719, foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. D5*);
 - Copia Denuncia di Cambiamento Catasto Terreni N. 37095 del 23/05/1988, con Tipo Mappale del 17/05/1988 e relativi allegati, approvata il 05/06/2002 n. 7625.1/2002 (in atti dal 05/06/2002, prot. 37095), relativa ai mapp. nn. 241, 666 e 817 (attuale 241), foglio 1 del Comune di Arpino, per ampliamento dell'Opificio (*cf. all. D6*);
 - Copia Dichiarazione di Immobili Urbani n. 2961 del 21/06/1988, relativa al mapp. n. 241, foglio 1 del Comune di Arpino, per ampliamento dell'Opificio (*cf. all. D7*);
 - Copia Denuncia di Cambiamento Catasto Terreni N. 142541 del 24/08/2005, con del Tipo Mappale del 24/08/200, approvata il 23/09/2005 n. 142541.1/2005 (in



atti dal 23/09/2005, prot. 142541), relativo ai mapp. nn. 241 e 719, foglio 1 del Comune di Arpino, per ampliamento dell'Opificio e dell'alloggio (*cf.* **all. D8**);

➤ **ALLEGATO E: Visure catastali immobili pignorati (*cf.* **all. E1 ÷ E19**),**

- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 318, Foglio n. 54 – Sora (FR) (*cf.* **all. E1**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 318 sub. 4, Foglio n. 54 – Sora (FR) (*cf.* **all. E2**);
- Elenco immobili del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 318, Foglio n. 54 – Sora (FR) (*cf.* **all. E3**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 241, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E4**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 241 sub. 2, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E5**);
- Elenco immobili del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 241, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E6**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 239, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E7**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 240, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E8**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 719, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E9**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 719 sub. 2, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E10**);
- Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 719 sub. 3, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf.* **all. E11**);



- Elenco immobili del 05/01/2015 - Catasto Fabbricati, p.lla n. 719, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf. all. E12*);
 - Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 834, Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf. all. E13*);
 - Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 666 (soppressa nel 2002, con variazione della p.lla 241 de qua), Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf. all. E14*);
 - Visura storica per immobile del 05/01/2015 - Catasto Terreni, p.lla n. 817 (soppressa nel 2002, con variazione della p.lla 241 de qua), Foglio n. 1 – Arpino (FR) (*cf. all. E15*);
 - Visura per soggetto (esecutato ****omissis****) del 21/04/2015 - Catasto Terreni/Fabbricati Provincia Frosinone (*cf. all. E16*);
 - Visura per soggetto (esecutata ****omissis****) del 21/04/2015 - Catasto Terreni/Fabbricati Provincia Frosinone (*cf. all. E17*);
 - Visura per soggetto (intestatario immobile pignorato in Sora, ****omissis****) del 21/04/2015 - Catasto Terreni/Fabbricati Provincia Frosinone (*cf. all. E18*);
 - Visura per soggetto (conduttrice parte degli immobili pignorati in Arpino, C****omissis****.) del 21/04/2015 - Catasto Terreni/Fabbricati Provincia Frosinone (*cf. all. E19*);
- **ALLEGATO F:** Porzione della mappa catastale (wegis) e planimetrie di cui agli immobili de quo (*cf. all. F1 ÷ F31*),
- Porzione della mappa catastale (wegis), acquisita il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - P.lle de qua, Foglio n. 54 – Comune di Sora (*cf. all. F1*);
 - Elaborato Planimetrico, con dimostrazione grafica dei subalterni, acquisito il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio



Provinciale di Frosinone - Mappale n. 318, Foglio n. 54 – Comune di Sora (*cf.* **all. F2**);

- Planimetrie acquisite il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Mapp. n. 318 sub. 4, Foglio n. 54 – Comune di Sora (*cf.* **all. F3**);
- Porzione della mappa catastale (wegis), acquisita il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone - P.lle de qua, Foglio n. 1 – Comune di Arpino (*cf.* **all. F4**);
- Elaborato Planimetrico, con dimostrazione grafica dei subalterni, acquisito il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Mapp. nn. 241 e 719, Foglio n. 1 – Comune di Arpino (*cf.* **all. F5**);
- Planimetrie acquisite il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Mapp. n. 241 sub. 2, Foglio n. 1 – Comune di Arpino (*cf.* **all. F6**);
- Elaborato Planimetrico, con dimostrazione grafica dei subalterni, acquisito il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – Mapp. n. 719, Foglio n. 1 – Comune di Arpino (*cf.* **all. F7**);
- Planimetria acquisita il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – **Mapp. n. 719 sub. 2**, Foglio n. 1 – Comune di Arpino (*cf.* **all. F8**);
- Planimetria acquisita il 05/01/2015, dall'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone – **Mapp. n. 719 sub. 3**, Foglio n. 1 – Comune di Arpino (*cf.* **all. F9**);



- Stralcio pianta dei due piani della “**Palazzina uffici**” (*Porzione B1*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 13/04/1998 (*cf. all. I20*), allegato alla Domanda di condono edilizio, prot. 2562/4 del 03/03/1995, per cambio di destinazione di varie zone dell’Opificio (mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino), tra cui la creazione degli Uffici de quo, con realizzazione di soppalco interno (*cf. all. F10*);
- Stralcio pianta dei due piani della “**Palazzina uffici**” (*Porzione B1*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratte dal progetto del 20/03/2002 (*cf. all. I24*), allegato alla D.I.A., prot. 3743/6 del 25/03/2002, per la relativa edificazione (*cf. all. F11*);
- Stralcio pianta dei due piani della “**Palazzina uffici**” (*Porzione B1*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratte dal progetto del 29/01/2004 (*cf. all. I28*), allegato alla D.I.A., prot. 2046/4 del 02/02/2004, per intervento di ampliamento di altra porzione dell’Opificio (*Porzione B2*, del mapp. 241 sub. 2) (*cf. all. F12*);
- Stralcio pianta del piano terra della “**Palazzina uffici**” (*Porzione B1*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 23/06/2004 (*cf. all. I30*), allegato alla D.I.A., prot. 13282/6 del 30/06/2004, per interventi di manutenzione Ordinaria/Straordinaria di altre porzioni dell’Opificio (mapp. 241 sub. 2) (*cf. all. F13*);
- Stralcio pianta del piano terra della “**Palazzina uffici**” (*Porzione B1*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 24/08/2004 (*cf. all. I32*), allegato alla D.I.A., prot. 16264/4 del 30/08/2004, per interventi di manutenzione Straordinaria di altre porzioni dell’Opificio (mapp. 241 sub. 2) (*cf. all. F14*);
- Pianta dei due piani della “**Palazzina uffici**” (*Porzione B1*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), con riportate in rosso le difformità riscontrate nello stato attuale



rispetto all'ultimo progetto approvato, riportante anche la numerazione identificativa dei locali (*cf. all. F15*);

- Stralcio pianta dei due piani dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratte dal progetto originario del 1981 (*cf. all. I6*), di cui alla pratica edilizia n. 1355, relativa alla Concessione edilizia n. 39/81 del 27/07/1981, per l'originaria edificazione dell'Opificio (mapp. 241 sub. 2), tra cui la porzione de qua (*cf. all. F16*);
- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 1986 (*cf. all. I14*), di cui alla pratica edilizia n. 1630, relativa alla Concessione edilizia n. 33/86 del 12/09/1986, per ampliamento dell'Opificio de quo (mapp. 241 sub. 2), relativi ad altra zona (*cf. all. F17*);
- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 13/04/1998 (*cf. all. I20*), di cui alla domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995, per cambio di destinazione d'uso di parti dell'Opificio (mapp. 241 sub. 2), includenti anche la “*Porzione B4*” de qua (*cf. all. F18*);
- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 20/03/2002 (*cf. all. I24*), di cui alla D.I.A. prot. 3743/6 del 25/03/2002, per cambio di destinazione d'uso di parti dell'Opificio (“*Porzione B4*”, mapp. 241 sub. 2), diverse dalla porzione “*Porzione B4*” de qua (*cf. all. F19*);
- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 29/01/2004 (*cf. all. I28*), di cui alla D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004, per ampliamento dell'Opificio



(“*Porzione B2*”, mapp. 241 sub. 2), in zona diversa dalla porzione “*Porzione B4*” de qua (*cf. all. F20*);

- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 23/06/2004 (*cf. all. I30*), di cui alla D.I.A. prot. 13282/6 del 30/06/2004, per lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria su varie parti dell’Opificio (mapp. 241 sub. 2), non alteranti la porzione “*Porzione B4*” de qua (*cf. all. F21*);
- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 24/08/2004 (*cf. all. I32*), di cui alla D.I.A. prot. 16264/4 del 30/08/2004, per lavori di manutenzione straordinaria anche su varie parti dell’Opificio (mapp. 241 sub. 2), non alteranti la porzione “*Porzione B4*” de qua (*cf. all. F22*);
- Stralcio pianta del piano terra dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto del 24/08/2004 (*cf. all. I34*), di cui alla Variante del 21/02/2005 alla D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003, per lavori di manutenzione straordinaria su parte dell’Opificio (“*Porzione B3*”, mapp. 241 sub. 2), in zona diversa dalla porzione “*Porzione B4*” de qua (*cf. all. F23*);
- Pianta dei due piani dei “**Locali servizi e deposito**” (*Porzione B4*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), con riportate in rosso le difformità riscontrate nello stato attuale rispetto all’ultimo progetto approvato, riportante anche la numerazione identificativa dei locali (*cf. all. F24*);
- Pianta dell’appartamento **mapp. 719 sub. 2, foglio n. 1 Arpino**, con numerazione identificativa dei locali (*cf. all. F25*);
- Pianta dell’appartamento **mapp. 719 sub. 3, foglio n. 1 Arpino**, con numerazione identificativa dei locali (*cf. all. F26*);



- Pianta del piano strada del fabbricato **mapp. 318 sub. 4, foglio n. 54 Sora**, con riportate in rosso le difformità riscontrate nello stato attuale rispetto all'ultimo progetto approvato, riportante anche la numerazione identificativa dei locali (*cf.* **all. F27**);
- Pianta del piano sotto-strada del fabbricato **mapp. 318 sub. 4, foglio n. 54 Sora**, con numerazione identificativa dei locali (*cf.* **all. F28**);
- Planimetria della rimessa di pertinenza del fabbricato **mapp. 318 sub. 4, foglio n. 54 Sora**, con numerazione identificativa dei locali (*cf.* **all. F29**);
- Stralcio pianta del CAPANNONE CARROPONTE FRONTALE (*Porzione B2*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto (*cf.* **all. I28**) allegato alla D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004 (*cf.* **all. I27**) per la relativa realizzazione (*cf.* **all. F30**);
- Stralcio pianta delle TETTOIE PARCHEGGI (*Porzione B5*, del **mapp. 241 sub. 2, foglio 1 Arpino**), tratta dal progetto (*cf.* **all. I32**) allegato alla D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004 (*cf.* **all. I31**) per la relativa realizzazione (*cf.* **all. F31**);
- **ALLEGATO G:** Visure catastali delle particelle confinanti (*cf.* **all. G1 ÷ G3**),
 - Visura storica per immobile del 27/01/2015 - Catasto Terreni, P.IIa n. 237, Foglio n. 1 - Comune di Arpino (*cf.* **all. G1**);
 - Visura storica per immobile del 27/01/2015 - Catasto Terreni, P.IIa n. 665, Foglio n. 1 - Comune di Arpino (*cf.* **all. G2**);
 - Visura storica per immobile del 14/04/2015 - Catasto Terreni, P.IIa n. 655 (ente urbano, ma non censito al Catasto Fabbricati), Foglio n. 1 - Comune di Arpino (*cf.* **all. G3**);
- **ALLEGATO H:** Certificazione Conservatoria (*cf.* **all. H1, H2**)



- Ispezione ipotecaria del 05/05/2015: Elenco sintetico delle formalità, aggiornato al 04/05/2015 e decorrente dal 01/06/1987, relativo al mappale 655, foglio 1, Arpino (FR) (*cf. all. H1*);
- Ispezione ipotecaria del 05/05/2015: Nota di trascrizione n. 32 del 18/12/2007, r.p. n. 20593, r.g. n. 33633, Atto notarile di compravendita ***omissis*** del 06/12/2007, relativo anche al mappale 655, foglio 1, Arpino (FR), a favore della ***omissis*** s.r.l., contro la ***omissis*** *fr. all. H2*);

III FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO I:** Accesso documentazione tecnico-amministrativa Comune di Arpino (FR) (*cf. all. I1 ÷ I47*),
 - Richiesta al Comune di Arpino del 08/01/2015, per il rilascio di copia di documentazione tecnica – amministrativa relativa ai beni pignorati ivi ubicati (*cf. all. I1*);
 - Richiesta al Comune di Arpino del 20/03/2015, per il rilascio di copia di integrativa documentazione tecnica – amministrativa relativa ai beni pignorati ivi ubicati (*cf. all. I2*);
 - Sollecito al Comune di Arpino del 28/04/2015, per il rilascio di copia della residua documentazione tecnica – amministrativa richiesta, relativa ai beni pignorati ivi ubicati (*cf. all. I3*);
 - Attestazione del 26/08/2013, prot. 9689/3, rilasciata dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arpino al Corpo Forestale dello Stato, con elenco pratiche edilizie riguardanti i beni pignorati siti nel territorio di Arpino, per accertamenti su esposto anche relativamente a tali beni, acquisita in copia dal Comune di Arpino nell'accesso agli atti del 15/01/2015 (*cf. all. I4*);



- Copia della Concessione Edilizia n. 39/81 del 27 luglio 1981 (Pratica Edilizia n. 1355), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per la Costruzione di un Capannone in ferro industriale per carpenterie metalliche, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (*cf.* **all. I5**);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 39/81 del 27 luglio 1981 (Pratica Edilizia n. 1355), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (*cf.* **all. I6**);
- Copia della Concessione Edilizia n. 23/83 del 07 maggio 1983 (Pratica Edilizia n. 11457), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per la Costruzione di un Cavalletto in struttura metallica per sostegno carro ponte – Struttura accessoria all’esistente stabilimento industriale per carpenterie metalliche di cui alla precedente Concessione Edilizia n. 39/81 del 27/07/1981, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (*cf.* **all. I7**);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 23/83 del 07 maggio 1983 (Pratica Edilizia n. 11457), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (*cf.* **all. I8**);
- Copia della Concessione Edilizia n. 35/83 del 18 agosto 1983 (Pratica Edilizia n. 1503), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per l’Ampliamento dello stabilimento industriale, mediante la copertura del Cavalletto per carro ponte, di cui alla precedente Concessione Edilizia n. 23/83 del 07/05/1983, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (*cf.* **all. I9**);



- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 35/83 del 18 agosto 1983 (Pratica Edilizia n. 1503), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (*cf. all. I10*);
- Copia della Concessione Edilizia n. 22/86 del 11 luglio 1986 (Pratica Edilizia n. 1758), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per la Costruzione di una cabina elettrica di trasformazione per conto dell'Enel, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. I11*);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 22/86 del 11 luglio 1986 (Pratica Edilizia n. 1758), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (*cf. all. I12*);
- Copia della Concessione Edilizia n. 33/86 del 12 settembre 1986 (Pratica Edilizia n. 1630), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per la Costruzione di un cavalletto per impianto di verniciatura, in ampliamento del complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. I13*);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 33/86 del 12 settembre 1986 (Pratica Edilizia n. 1630), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (*cf. all. I14*);
- Copia della Concessione Edilizia n. 2/88 del 16 gennaio 1988 (Pratica Edilizia n. 1797), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per la Costruzione di un Capannone metallico, di un Cavalletto aperto e di una Tettoia, in ampliamento del complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (*cf. all. I15*);



- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2/88 del 16 gennaio 1988 (Pratica Edilizia n. 1797), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (***cfr. all. I16***);
- Copia dell'Autorizzazione Edilizia n. 2112/89 del 03 aprile 1990 (Prot. n. 15396), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c. per la Costruzione di n. 3 Tettoie, a servizio-completamento del complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (***cfr. all. I17***);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Autorizzazione Edilizia n. 2112/89 del 03 aprile 1990 (Prot. n. 15396), acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (***cfr. all. I18***);
- Copia della Domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995, Legge 47/85 e 724/94, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata dalla ***omissis*** S.n.c., per il cambio di destinazione d'uso delle tettoie (realizzate con struttura portante in ferro) approvate con concessione edilizia n. 2/88 (e n. 15396/90). Sono state richiuse con pareti in lastre metalliche e trasformate: 1) in reparti di lavorazione industriale; 2) in uffici, con realizzazione di soppalco interno, a servizio-completamento del complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (***cfr. all. I19***);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla Domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (***cfr. all. I20***);
- Copia documentazione integrativa pratica Domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995, acquisita dal Comune di Arpino il 02/04/2015 (***cfr. all. I21***);



- Sollecito al Comune di Arpino del 19/05/2015, per il rilascio di copia della residua documentazione tecnica – amministrativa richiesta, relativa ai beni pignorati ivi ubicati (**cf. all. I22**);
- Copia della D.I.A. prot. 3743/6 del 25/03/2002, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l’inizio dei lavori di Manutenzione Straordinaria (opere interne)*” consistenti nella “*realizzazione di alcuni locali ad uso uffici, locale mensa e servizi igienici, realizzando un solaio nelle due prime campate, lato sud-ovest*”; trattasi di opere interne alla parte di capannone, di cui al del complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino, situata a lato nord-ovest dell’opificio, con la ristrutturazione di una zona già soppalcata a doppio livello, con realizzazione di un solaio (rif. Stato attuale progetto presente DIA, come anche precedente condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995) (**cf. all. I23**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 3743/6 del 25/03/2002, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (**cf. all. I24**);
- Copia della D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell’Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l’inizio dei lavori di Manutenzione Straordinaria*” consistenti nella “**Realizzazione di un cavalletto carroponte**”, ad ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell’opificio, di cui al complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I25**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (**cf. all. I26**);



- Copia della D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l'inizio dei lavori di Manutenzione Straordinaria*” consistenti nella “**Realizzazione di un cavalletto-carroponte, posizionato sul largario dell'Opificio, necessario al carico e scarico merci;**”, di cui al complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I27**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 2046/4 del 02/02/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (**cf. all. I28**);
- Copia della D.I.A. prot. 13282/6 del 30/06/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l'inizio dei lavori di **Manutenzione Ordinaria/Straordinaria***” consistenti in “- *refacimento della copertura, con sostituzione di pannelli sandwich e di piccola orditura; - incapsulamento delle lastre in cemento-armato; - refacimento pittura capriate con antiruggine; - sostituzione della gronda e discendenti; - manutenzione infissi; - sostituzione traslucidi con infissi in policarbonato;*”, relativi al complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I29**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 13282/6 del 30/06/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (**cf. all. I30**);
- Copia della D.I.A. prot. 16264/4 del 30/08/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*l'inizio dei lavori di **Manutenzione Straordinaria***” consistenti nella “- **Demolizione di n. 2 posti macchina**, relativi alla tettoia uso parcheggio autovetture, realizzata con



*struttura in acciaio, lomitrofa all'Opificio; - **Realizzazione recinzione; - Sistemazione piazzale manovra mezzi con inserimento di rotaia per guida gru a cavalletto, in catasto al foglio n. 1 mappale n. 655;***”, relativi al complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I31**);

- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 16264/4 del 30/08/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (**cf. all. I32**);
- Copia della Variante del 21/02/2005 alla D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: per “*Variante strutturale in corso d'opera*” consistente nella “**Copertura del progetto precedentemente approvato**”, di ampliamento (di circa ulteriori 11 m) lato sud-est dell'opificio, di cui al complesso industriale esistente, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 241 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I33**);
- Relazione tecnica di cui alla Variante del 21/02/2005 alla D.I.A. prot. 1359/6 del 04/02/2003, acquisita dal Comune di Arpino il 20/01/2015 (**cf. all. I34**);
- Copia della Concessione edilizia n. 21/84 del 06/06/1984 (Pratica edilizia n. 1536), acquisita dal Comune di Arpino il 09/02/2015, rilasciata alla ***omissis*** S.n.c.: Autorizzazione per la costruzione di un **Fabbricato in c.a. a due piani** (annesso ad esistente complesso industriale), con destinazione uffici e abitazione, sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 719 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I35**);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Concessione edilizia n. 21/84 del 06/06/1984 (Pratica edilizia n. 1536), acquisita dal Comune di Arpino il 09/02/2015 (**cf. all. I36**);



- Copia dell'Autorizzazione provvisoria n. 3742/6 del 11/06/2002 (Pratica edilizia n. 3841/02), acquisita dal Comune di Arpino il 09/02/2015, rilasciata alla , rilasciata alla ***omissis*** S.a.s., affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c.: **Autorizzazione provvisoria** per la realizzazione di opere temporanee, previa sottoscrizione di atto d'obbligo, *“per eseguire lavori di ristrutturazione dell'alloggio custode ed uffici, relativa alla palazzina antistante l'opificio, previa realizzazione di ampliamento con struttura provvisoria prefabbricata in acciaio bullonata alla struttura esistente”* , di cui al **Fabbricato in c.a. a due piani** (annesso ad esistente complesso industriale), con destinazione uffici e abitazione, situato sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 719 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I37**);
- Copia stralcio del Progetto approvato con l'Autorizzazione provvisoria n. 3742/6 del 11/06/2002 (Pratica edilizia n. 3841/02), acquisita dal Comune di Arpino il 09/02/2015 (**cf. all. I38**);
- Copia della Domanda di condono edilizio prot. 22293/4 del 10/12/2004 (Pratica edilizia n. 99/2004), Legge 326/2003 e L.R. 12/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 09/02/2015, presentata da ***omissis***, ex ***omissis*** S.n.c., per ampliamento del fabbricato uso alloggio del custode (attuale abitazione dell'esecutato e famiglia), di cui al **Fabbricato in c.a. a due piani** (annesso ad esistente complesso industriale), con destinazione uffici e abitazione, situato sul terreno distinto al Catasto alla p.lla 719 del foglio 1 del Comune di Arpino (**cf. all. I39**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla +Domanda di condono edilizio prot. 22293/4 del 10/12/2004 (Pratica edilizia n. 99/2004), acquisita dal Comune di Arpino il 09/02/2015 (**cf. all. I40**);



- Copia stralcio della documentazione integrativa pratica Domanda di condono edilizio prot. 22293/4 del 10/12/2004 (Pratica edilizia n. 99/2004), acquisita dal Comune di Arpino il 02/04/2015 (**cf. all. I41**);
- Originale della Certificazione rilasciata dal Comune di Arpino in data 28/05/2015 (prot. 4815/3), relativamente alla Domanda di condono edilizio prot. 2562/4 del 03/03/1995 e alla Domanda di condono edilizio prot. 22293/4 del 10/12/2004 (Pratica edilizia n. 99/2004), ritirata presso Comune nell'accesso del 08/06/2015 (**cf. all. I42**);
- Copia della D.I.A. prot. 23209/4 del 24/12/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 16/02/2015, presentata da parte della ***omissis*** S.a.s., in qualità di affittuaria dell'Opificio della ***omissis*** S.n.c. "*distinto in catasto al foglio n. 1 mappali nn 719-241-249-655*": per "*Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. del 27-08-2004, relativamente al cavalletto gru carroponete, in catasto al foglio n. 1 mappale n. 655*;" (Struttura edificata col presente progetto interamente sulla p.lla 655 di attuali terzi di terzi (non oggetto della presente esecuzione) (sebbene allora la presente D.I.A. sia stata presentata dalla medesima conduttrice dell'intero complesso industriale, ***omissis*** S.a.s.), ma che allo stato attuale, a seguito di successivi interventi, sconfinava sulla p.lla 241 pignorata) (**cf. all. I43**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 23209/4 del 24/12/2004, acquisita dal Comune di Arpino il 16/02/2015 (**cf. all. I44**);
- Copia della D.I.A. prot. 7157/3 del 21/05/2009, acquisita dal Comune di Arpino il 16/02/2015, presentata della coesecutata "*Sig.ra ***omissis*** in qualità di amministratore unico della ***omissis*** S.r.l. con sede in Arpino (FR) in Via S. Altissimosn, proprietaria del fabbricato produttivo sito al foglio nr. 1 mappale 655*", per: "*lavori sullo stesso consistenti nella tamponatura a pannelli sandwich sostenuti da arcarecci orizzontali in lamiera pressopiegata, nella copertura*



sempre a pannelli e arcarecci in lamiera pressopiegata a portanti di travature metalliche e della pavimentazione del tipo industriale.” (Struttura, preesistente, tamponata e coperta, con le opere di cui al presente progetto, ancora interamente entro la p.lla 655 di terzi, non oggetto della presente esecuzione, ma che allo stato attuale, a seguito di difforme o successivo intervento, sconfinava con la tamponatura e la copertura sulla p.lla 241 pignorata) (cfr. all. I45);

- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 7157/3 del 21/05/2009, acquisita dal Comune di Arpino il 16/02/2015 (cfr. all. I46);
- Originale del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) aggiornato, rilasciato dal Comune di Arpino in data 28/05/2015 (prot. 3009/3), ritirato presso Comune nell'accesso del 08/06/2015 (cfr. all. I47);

IV FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO L:** Accesso documentazione tecnico-amministrativa Comune di Sora (FR) (cfr. all. L1 ÷ L43),
 - Richiesta al Comune di Sora del 08/01/2015, per il rilascio di copia di documentazione tecnica – amministrativa relativa ai beni pignorati ivi ubicati (cfr. all. L1);
 - Sollecito al Comune di Sora del 29/01/2015, per il rilascio di copia di documentazione tecnica – amministrativa relativa ai beni pignorati ivi ubicati (cfr. all. L2);
 - Richiesta al Comune di Sora del 20/03/2015, per il rilascio di copia di integrativa documentazione tecnica – amministrativa richiesta, relativa ai beni pignorati ivi ubicati (cfr. all. L3);
 - Copia della Licenza edilizia n. 613 del 18/05/1976 (Prot. 3643), acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, rilasciata a ***omissis***: per la costruzione di



un fabbricato a struttura portante in acciaio, con copertura a tetto, costituito da un piano seminterrato ad uso magazzini e da un primo piano solare a quota stradale ad uso abitazione, da erigersi in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (**cf. all. L4**);

- Copia stralcio del Progetto approvato con Licenza edilizia n. 613 del 18/05/1976, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (**cf. all. L5**);
- Copia dell'Autorizzazione n. 22285 del 29/11/1977, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, rilasciata a *****omissis*****, per il cambio di destinazione dei locali del seminterrato (previsti nella licenza edilizia n° 613 del 18/05/1976), da magazzini a locali per uso laboratorio-officina meccanica, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 Sora (**cf. all. L6**);
- Copia della Richiesta del certificato di abitabilità, prot. 13561 del 22/07/1978, relativa all'immobile di cui alla p.lla 318 del foglio 54 Sora, da parte di *****omissis*****, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, con relativo parere sfavorevole dell'Ufficiale Sanitario, per motivi igienico sanitari (**cf. all. L7**);
- Copia della Richiesta di rilascio Concessione edilizia, prot. 22397 del 7/12/1978, per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino, in ampliamento a quello esistente in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (la relativa Concessione edilizia comunale non risulta rilasciata, risulta rilasciata la sola Autorizzazione sismica n. 12422/1367 del 09/02/1979, posiz. 1671/78, e il fabbricato non risulta realizzato), acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (**cf. all. L8**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla Richiesta di rilascio Concessione edilizia, prot. 22397 del 7/12/1978, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (**cf. all. L9**);



- Copia della Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia del 29/12/1979, prot. n. 7 del 02/01/1980, “per la realizzazione di un paranco per sollevamento e traslazione di peso, costituito da soli pilastri e travi in ferro, bullonati, del tipo smontabile” nell’area esterna al fabbricato esistente in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (**cf. all. L10**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia del 29/12/1979, prot. n. 7 del 2/01/1980, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (**cf. all. L11**);
- Copia dell’Accertamento di opere abusive, prot. 30 del 02/01/1980, acquisito dal Comune di Sora il 02/02/2015, effettuato dall’Ufficio Tecnico comunale, congiuntamente all’Ufficio di Polizia Municipale, a seguito di esposto, con sopralluogo del 22/12/1979, relative ai lavori di cui alla Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia del 29/12/1979, prot. n. 7 del 02/01/1980, nell’area esterna al fabbricato esistente in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (**cf. all. L12**);
- Copia dell’Ordinanza comunale di demolizione, n° 987 del 07/01/1980, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, relativamente alle opere realizzate abusivamente: “*travi di fondazione in c.a. con sopraelevazione di n° 4 travi in ferro bullonate ai vertici per formazione struttura portante di un carro-ponte.*”, nell’area esterna al fabbricato esistente in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (**cf. all. L13**);
- Copia del Diniego della Concessione in sanatoria, prot. 7 del 18/01/1980, di cui alla Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia del 29/12/1979, prot. n. 7 del 02/01/1980, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, nell’area esterna al fabbricato esistente in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318



del foglio 54, per contrasto delle opere con le norme urbanistiche vigenti (*cf.* **all. L14**);

- Copia della Richiesta di rilascio Concessione edilizia, prot. 17216 del 16/07/1984, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, per la costruzione di un muro di recinzione sul frontale del fabbricato esistente in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (*cf.* **all. L15**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla Richiesta di rilascio Concessione edilizia, prot. 17216 del 16/07/1984, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf.* **all. L16**);
- Copia del Diniego della Richiesta di concessione edilizia, prot. 17216 del 16/07/1984, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, per la costruzione di un muro di recinzione sul frontale del fabbricato C, in quanto l'opera va ad interessare area del suolo pubblico (*cf.* **all. L17**);
- Copia della Domanda di sanatoria (L. 47/1985) (Mod. 47/85-R-A-C, con ricevute di pagamento) n. 2563, prot. 28542 del 30/09/1986, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, per abusi edilizi relativi ai fabbricati esistenti in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (*cf.* **all. L18**);
- Copia della Domanda di sanatoria (L. 47/1985) (Mod. 47/85-R-D, con ricevuta di pagamento) n. 2625 prot. 28604 del 30/09/1986, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, per abusi edilizi relativi ai fabbricati esistenti in località Carnello, nel Comune di Sora, di cui alla p.lla 318 del foglio 54 (*cf.* **all. L19**);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla Domanda di sanatoria (L. 47/1985) (Mod. 47/85-R-A-C, con ricevute di pagamento) n. 2563, prot. 28542 del 30/09/1986, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf.* **all. L20**);



- Copia stralcio del Progetto allegato alla Domanda di sanatoria (L. 47/1985) (Mod. 47/85-R-D, con ricevuta di pagamento) n. 2625 prot. 28604 del 30/09/1986, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (***cf. all. L21***);
- Copia stralcio della documentazione integrativa, alle pratiche di Condo edizio nn. 2563 e 2625 del 30/09/1986, trasmessa al Comune di Sora, prot. 4086 del 17/02/1997, acquisita dal Comune il 02/02/2015 (***cf. all. L22***);
- Copia del Modulo istruttoria del Comune di Sora, del 27/02/2006, relativa alle pratiche di Condo edizio congiunte nn. 2563 e 2625 del 30/09/1986, acquisito dal Comune il 02/02/2015 (***cf. all. L23***);
- Copia Ordinanza comunale n. 2495 del 29/08/1987, di rimozione recinzione sul frontale sulla Via Provinciale Carnello - Sora (paletti in ferro infissi al suolo collegati da una catena, delimitanti come proprietà privata area destinata da decenni ad uso pubblico), acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (***cf. all. L24***);
- Copia Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia, prot. 22072 del 13/08/1990, per la costruzione di una recinzione lungo la Strada Provinciale e il perimetro del terreno, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (***cf. all. L25***);
- Copia del Provvedimento del Comune di Sora, prot. 22072 del 15/09/1990, acquisito dal Comune il 02/02/2015, di diniego della Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia, prot. 22072 del 13/08/1990, per la costruzione di una recinzione lungo la Strada Provinciale e il perimetro del terreno, in quanto i lavori contrastano con quanto previsto dall'art. 1 del R.D. 8/12/1933 n. 1740 (punto 11) (***cf. all. L26***);
- Copia Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia, prot. 190 del 3/01/1991, per la costruzione di un muretto di recinzione lungo la Strada Provinciale e il perimetro del terreno, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (***cf. all. L27***);



- Copia del Provvedimento del Comune di Sora, prot. 190 del 20/11/1991, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, di diniego della Richiesta di rilascio Autorizzazione edilizia, prot. 190 del 3/01/1991, per la costruzione di un muretto di recinzione lungo la Strada Provinciale e il perimetro del terreno, in quanto “la pratica è carente del titolo di proprietà, data la presenza di infrastrutture e arredi pubblici” (*cf. all. L28*);
- Copia della Comunicazione prot. 17999 del 10/09/1992, di esecuzione lavori di ordinaria manutenzione al fabbricato, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L29*);
- Copia della Presa d’atto comunale n. 19999 del 27/08/1992, dell’esecuzione di lavori ordinaria manutenzione al fabbricato in Sora, di cui alla comunicazione prot. 17999 del 10/09/1992, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L30*);
- Copia della Autorizzazione edilizia n. 2806/92 del 14/12/1994 (Prot. n. 23306), rilasciata a *****omissis*****: Autorizzazione per la realizzazione di una recinzione, costituita da un muro di contenimento con sovrastante ringhiera in ferro (sul retro del fabbricato), acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L31*);
- Copia stralcio del Progetto approvato con Autorizzazione edilizia n. 2806/92 del 14/12/1994 (Prot. n. 23306), acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L32*);
- Copia della Comunicazione prot. 1544 del 17/01/1995, di esecuzione lavori di ordinaria manutenzione al fabbricato, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L33*);
- Copia della Presa d’atto comunale n. 1544 del 20/02/1995, dell’esecuzione di lavori ordinaria manutenzione al fabbricato in Sora, di cui alla comunicazione



prot. 1544 del 17/01/1995, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L34*);

- Copia della Richiesta di abitabilità, prot. 26371 del 05/10/1998, relativa al fabbricato sito in Sora, via Bonomi, località Carnello, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L35*);
- Copia della Richiesta del Comune di Sora di integrazioni alla Richiesta di abitabilità, prot. 26371 del 05/10/1998, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L36*);
- Copia della D.I.A. prot. 17400 del 12/06/1996 (Pratica edilizia n. 218/96), da parte ****omissis****, per la realizzazione della recinzione lungo la via Provinciale, costituita da un muro in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, con un accesso carrabile ed uno pedonale, acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015 (*cf. all. L37*);
- Copia stralcio del Progetto allegato alla D.I.A. prot. 17400 del 12/06/1996 (Pratica edilizia n. 218/96), acquisita dal Comune di Sora il 02/02/2015, per la realizzazione della recinzione lungo la via Provinciale, costituita da un muro in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, con un accesso carrabile ed uno pedonale (*cf. all. L38*);
- Copia del Provvedimento comunale, prot. 17400 del 27/10/1997, acquisito dal Comune di Sora il 02/02/2015, di presa d'atto, D.I.A. prot. 17400 del 12/06/1996 (Pratica edilizia n. 218/96), per la realizzazione della recinzione lungo la via Provinciale, costituita da un muro in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, con un accesso carrabile ed uno pedonale (*cf. all. L39*);
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sora in data 18/02/2015 (*cf. all. L40*);



- Copia stralcio del vigente P.R.G., rilasciata dal Comune di Sora il 23/03/2015 (**cf. all. L41**);
- Copia stralcio delle Norme tecniche d'attuazione, rilasciata dal Comune di Sora il 23/03/2015 (**cf. all. L42**);
- Attestazione definizione di pratiche di Condono edilizio, rilasciata dal Comune di Sora il 30/03/2015 (**cf. all. L43**);
- **ALLEGATO M: Trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) (cf. all. M1 ÷ M3),**
 - Comunicazione, a mezzo raccomandata A/R del 02/07/2015, di trasmissione all'Ufficio Regionale preposto di un originale dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 20/06/2015, relativo relativo all'abitazione in Sora, foglio 54, mapp. 318 sub. 4 (**cf. all. M1**);
 - Comunicazione, a mezzo raccomandata A/R del 02/07/2015, di trasmissione all'Ufficio Regionale preposto degli originali dei due Attestati di Prestazione Energetica (APE) del 20/06/2015, relativi alle unità immobiliari in Arpino, foglio 1, mapp. 719 sub. 2 e sub 3 (**cf. all. M2**);
 - Comunicazione, a mezzo raccomandata A/R del 02/07/2015, di trasmissione all'Ufficio Regionale preposto degli originali dei due Attestati di Prestazione Energetica (APE) del 20/06/2015, relativi alla Palazzina uffici ed all'Opificio, foglio 1, mapp. 241 sub. 2 parte (zone termiche sub. 2/a e sub. 2/b) (**cf. all. M3**);
- **ALLEGATO N: Copia documentazione in atti, di riferimento (cf. all. N1 ÷ N13)**
 - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata dal precedente Ctu Geom. ***omissis*** (**cf. all. N1**);
 - Chiarimenti n. 1, del precedente Ctu, depositati il 24/06/2010 (**cf. all. N2**);
 - Chiarimenti n. 2, del precedente Ctu, depositati il 13/02/2012 (**cf. all. N3**);



- Osservazioni alla Relazione del precedente Ctù, da parte del procuratore di parte esecutata, depositate nell'udienza del 25/05/2009 (*cf. all. N4*);
- Relazione della custode del 09/09/2013 (*cf. all. N5*);
- Relazione della custode del 10/01/2014 (deposito del 14/01/2014) (*cf. all. N6*);
- Relazione della custode del 03/03/2014 (deposito del 04/03/2014) (*cf. all. N7*);
- Verbale dell'udienza del 01/12/2014 di conferimento incarico (*cf. all. N8*);
- Verbale dell'udienza del 14/04/2014, con i quesiti (*cf. all. N9*);
- Verbale dell'udienza del 17/06/2013, citata nei quesiti (*cf. all. N10*);
- Nota di trascrizione Certificato di denuncia di successione, contro ***omissis*** a favore di ***omissis***, n. 109 del 08/10/2005, reg. part. 15355 (*cf. all. N11*);
- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare, n. 51 del 07/09/2006, reg. part. 14251 (*cf. all. N12*);
- Verbale di pignoramento immobiliare del 07/08/2006 (*cf. all. N13*);

V FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO O1:** APE (Attestato di Prestazione Energetica) (*cf. all. O1*)
 - Originale dell'APE, abitazione in Sora, località Carnello, via Ivano Bonomi, foglio 54 mapp. 318 sub. 4 (*cf. all. O1*);

VI FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO O2:** APE (Attestato di Prestazione Energetica) (*cf. all. O2*)
 - Originale dell'APE, Appartamento ufficio in Arpino, via S. Altissimo snc, foglio 1 mapp. 719 sub. 2 (*cf. all. O2*);

VII FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO O3:** APE (Attestato di Prestazione Energetica) (*cf. all. O3*)
 - Originale dell'APE, Appartamento residenziale in Arpino, via S. Altissimo snc, foglio 1 mapp. 719 sub. 3 (*cf. all. O3*);



VIII FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO O4:** APE (Attestato di Prestazione Energetica) (*cf. all. O4*)
 - Originale dell’APE, Palazzina uffici, via S. Altissimo snc, foglio 1 mapp. 241 sub. 2 parte (zona termica sub. 2/a) (*cf. all. O4*);

IX FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO O5:** APE (Attestato di Prestazione Energetica) (*cf. all. O5*)
 - Originale dell’APE, Opificio, via S. Altissimo snc, foglio 1 mapp. 241 sub. 2 parte (zona termica sub. 2/b) (*cf. all. O5*);

X FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO P:** Rilievo fotografico integrativo LOTTO1 (beni in Sora), con note descrittive ed illustrative dei luoghi (*cf. all. P – Foto nn. 1 ÷ 86*);

XI FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO Q:** Rilievo fotografico integrativo LOTTO2 (beni in Arpino), con note descrittive ed illustrative dei luoghi (*cf. all. Q – Foto nn. 1 ÷ 229*);

XII FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO R1:** Foglio analitico integrativo beni LOTTO1 (*cf. all. R1*);

XII FASCICOLO (SEPARATO)

- **ALLEGATO R2:** Foglio analitico integrativo beni LOTTO2 (*cf. all. R2*).

XIV FASCICOLO SEPARATO

(DISTINTA TRASMISSIONE TELEMATICA, DIVERSO ATTO)

- **ALLEGATO S:** Nota liquidazione onorari e spese

Con osservanza.

Colfelice, 02 luglio 2015

IL C.T.U.



Dott. Ing. Donato MARSELLA
Via Casilina, 56 - 03030 Colfelice (FR)
TI/Fax 0776/527264 - Cell: 342/5079154
PEC: donato.marsella@ingpec.eu
Email: donato.marsella@virgilio.it

