
TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Fiorentino Gennaro, nel Fallimento 23/2015 -



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Premessa..... | 3 |
| Lotto 5..... | 4 |
| Descrizione..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Titolarità | 6 |
| Confini | 6 |
| Consistenza..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Dati Catastali | 9 |
| Stato conservativo..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 18 |
| Stima / Formazione lotti | 19 |
| Lotto 5 | 19 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 20 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 22 |
| Lotto 5 | 22 |
| Schema riassuntivo Fallimento 23/2015 - | 24 |
| Lotto 5 | 24 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 26 |
| Bene N° 5 - Complesso industriale ubicato a Cassino (FR) - via Valente | 26 |



INCARICO

In data 02/11/2015, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi,70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310 396, Fax 0776 310 396, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura, oltre quelli già indicati nella precedente relazione già depositata, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Cassino (FR) - via Valente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Cassino (FR) - via Valente



DESCRIZIONE

Trattasi di un complesso industriale distinto in catasto al foglio n. 63 mappale n. 819, costituito da un lotto di terreno di complessivi mq. 43.520 catastali (tra coperto e scoperto) con le soprastanti strutture di seguito indicate. L'ubicazione è periferica rispetto al centro della città di Cassino ma ad essa ben collegata con vie pubbliche di comodo transito. Il contesto in cui restano ubicati gli immobili ha prevalente vocazione agricola pur avendo l'area de quo una destinazione industriale prevista dal Piano Regolatore Generale; nelle vicinanze della proprietà si riscontrano vari edifici con tipologia a "villetta unifamiliare" e una sola struttura commerciale.

Gli edifici della società fallita e insistenti sul predetto lotto sono così individuati:

1) Capannone industriale di circa mq. 6.064,00 lordi - esente dalla classificazione energetica ai sensi del D.M. 26.06.2015 entrato in vigore il 1°10.2015 - Appendice "A" - di cui:

- a) Opificio mq. 5.553,00 ivi compresi mq. 280,00 circa di deposito materiale e ufficio interno.
- b) Tettoie mq. 511,00 circa.

il tutto nella condizione urbanistica già indicata nella relativa voce di questa consulenza.

L'intero edificio ha struttura portante - verticale ed orizzontale - in ferro mentre le tamponature perimetrali ed i divisori interni sono stati realizzati in parte con muratura ordinaria ed in parte con pannelli plastificati ondulati di scarsa qualità e consistenza. La copertura è costituita da pannelli plastificati in parte opachi ed in parte trasparenti per il passaggio della luce dall'alto. La pavimentazione è in cls liscio; gli infissi esterni ed interni in ferro del tipo artigianale (probabilmente realizzati dalla stessa azienda fallita che operava nel campo della carpenteria metallica).

Complessivamente l'opera, realizzata in più riprese tra l'anno 1975 ed il 1992, si presenta in buone condizioni e non sono visibili difetti strutturali.

2) Capannone industriale di circa mq. 2.172,00 lordi, realizzato nell'anno 1993/1994, presenta stesse rifiniture del precedente per cui si omette la descrizione per non rendere prolisso la consulenza.

il tutto nella condizione urbanistica indicata nella voce dedicata.

3) Locale deposito di circa mq. 340,00 lordi, è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di blocchi pieni di cls e copertura a solaio piano di laterocemento. L'unità presenta solo pavimentazione in cls liscio e infissi in ferro oltre un impianto elettrico limitato all'indispensabile. Le pareti verticali interne ed esterne oltre che il soffitto risultano privi d'intonaco. All'interno della struttura è stato realizzato un soppalco comodamente accessibile con scala in ferro, che sviluppa una superficie di mq. 40,00 circa.

Nell'area retrostante il predetto locale deposito, appoggiato a quest'ultimo, è stata rinvenuta una tettoia in ferro avente superficie lorda di circa mq. 439,00 ma di cui si omette qualsiasi descrizione in quanto realizzata abusivamente per cui da demolire.

Per la regolarità urbanistica fare riferimento alla specifica voce.



4) Cabina elettrica di mq. 50,00 circa è stata realizzata in muratura allo stato grezzo con solai di copertura a terrazzo non accessibile. Non si rilevano altri particolari poiché chiuso alla data del sopralluogo e soprattutto perché in attività ovvero con corrente ad alta tensione per cui pericolosa.

5) Palazzina Uffici - in classe energetica "G" - di circa mq. 547,00 lordi tra piano terra e primo, di cui mq. 402,00 al piano terra e mq. 145,00 al piano primo oltre mq. 29,00 di balconi e mq. 258,00 di terrazzo. L'intero edificio presenta struttura portante verticale in muratura e quella in orizzontale in laterocemento; le tamponature perimetrali del piano terra sono costituite in parte da muratura ordinaria ed in parte da infissi tipo a nastro; quella del piano primo, invece è principalmente di muratura con normali e comuni infissi di alluminio. Gli uffici interni del piano terra sono stati ricavati mediante l'apposizione di pannellatura in alluminio e vetro mentre quelli del piano primo con tradizionali tramezzi in laterizio da 8 cm. regolarmente intonacati e tinteggiati. E' presente l'impianto elettrico e di climatizzazione anche se con vecchi macchinari.

Lo stabile ha una copertura eseguita in parte con tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole in laterizio e in parte a terrazzo impermeabilizzato con guaina bituminosa in buone condizioni, quindi accessibile e praticabile ma privo della pavimentazione.

6) Piazzale residuo dall'occupazione dei predetti fabbricati di mq. 33.952 interamente recintato e in gran parte asfaltato oltre a piccole aree a verde e parcheggi per le autovetture dotati di pensilina metallica di protezione

7) Terreno confinante in catasto al Foglio n. 67 map. 12 di mq. 2.130, trattasi di area confinante ed esterna alla proprietà sopra brevemente descritta. Alla data del sopralluogo era in completo stato di abbandono con conseguenziale crescita di vegetazione spontanea. Nel vigente P:R.G. la stessa ricade in zona agricola.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-)

CONFINI

via Valente, via vicinale, Autostrada A1, mappali 310, 385, 750, 701 su più lati.



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------------------------|
| Opificio n. 1 | 4745,00 mq | 5272,00 mq | 1,00 | 5272,00 mq | 8,00 m | Terra |
| Magazzino, w.c., mensa, spogliatoio, ufficio | 252,00 mq | 280,00 mq | 1,00 | 280,00 mq | 298,00 m | Terra |
| Tettoia Opificio n. 1 | 426,00 mq | 426,00 mq | 0,25 | 106,50 mq | 7,00 m | Terra |
| Opificio n. 2 | 1955,00 mq | 2172,00 mq | 1,00 | 2172,00 mq | 7,00 m | Terra |
| Magazzino in muratura in aderenza all'Opificio | 306,00 mq | 340,00 mq | 1,00 | 340,00 mq | 4,75 m | Terra |
| Cabina Enel | 45,00 mq | 50,00 mq | 0,50 | 25,00 mq | 3,00 m | Terra |
| Palazzina Uffici | 492,00 mq | 547,00 mq | 2,00 | 1094,00 mq | 2,90 m | Terra e Primo |
| Balconi Palazzina Uffici | 29,00 mq | 29,00 mq | 0,25 | 7,25 mq | 0,00 m | Primo |
| Terrazzo palazzina uffici | 258,00 mq | 258,00 mq | 0,10 | 25,80 mq | 0,00 m | Primo |
| Piazzale | 33952,00 mq | 33952,00 mq | 0,18 | 6111,36 mq | 0,00 m | Terra |
| Soppalco interno Magazzino in muratura | 40,00 mq | 40,00 mq | 0,50 | 20,00 mq | 0,00 m | Interno al Magazzino P.Terra |
| Terreno F. 67 map. 12 | 2130,00 mq | 2130,00 mq | 0,10 | 213,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Pesa compresa di bilancia e meccanismi | 20,00 mq | 20,00 mq | 3,00 | 60,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15726,91 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15726,91 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 10/05/1974 al 02/10/1993 | # | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 41 Superficie (ha are ca) 15.953 |
| Dal 30/12/1980 al 30/04/1986 | | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 39 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 28640 |
| Dal 30/12/1980 al 30/04/1986 | # | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 12 Superficie (ha are ca) 3.110 |
| Dal 30/04/1986 al 06/03/1987 | . | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 39 |

| | | |
|------------------------------|-------|--|
| | 10 | Superficie (ha are ca) 28520 |
| Dal 30/04/1986 al 11/07/2016 | . | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 12 Superficie (ha are ca) 2.130 |
| Dal 29/04/1993 al 23/10/1997 | # | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 382 Superficie (ha are ca) 255 |
| Dal 29/04/1993 al 23/10/1997 | ## | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 381 Superficie (ha are ca) 1.300 |
| Dal 29/04/1993 al 23/10/1997 | # | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 39 Superficie (ha are ca) 26920 |
| Dal 02/10/1993 al 28/08/1998 | # | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 742 Superficie (ha are ca) 15.720 |
| Dal 02/10/1993 al 28/08/1998 | # | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 743 Superficie (ha are ca) 233 |
| Dal 23/10/1997 al 12/06/1998 | #uta. | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 821 Qualità Strade |
| Dal 23/10/1997 al 28/08/1998 | . | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 819 Superficie (ha are ca) 25.945 |
| Dal 23/10/1997 al 28/08/1998 | #uta. | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 820 Superficie (ha are ca) 975 |



| | | |
|------------------------------|----|---|
| Dal 12/06/1998 al 17/07/1998 | ## | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 821 |
| Dal 17/07/1998 al 30/07/1998 | ## | Catasto Terreni Fg. 63, Part. 819 Superficie (ha are ca) 43520 |
| Dal 30/07/1998 al 14/07/2016 | ## | Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 819, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 4.350,00 Piano T |
| Dal 30/07/1998 al 14/07/2016 | ## | Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 819, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D7 Rendita € 23.581,42 Piano T-1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 63 | 819 | 1 | 2 | D7 | | | | 23581,42 | T-1 | |
| | 63 | 819 | 2 | 2 | D7 | | | | 4350 | T | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 67 | 12 | | | | Bosco ceduo | 1 | 002130 | 2,2 | 0,66 | | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio ha lievi difformità grafiche rispetto allo stato dei luoghi.

Tali difformità non incidono sulla consistenza, la categoria e la rendita catastale per cui non sono soggette a variazioni come da Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010, prot. 36607.



Lo scrivente CTU ha invece aggiornato l'estratto di Mappa con l'esatta ubicazione ed integrazione dei fabbricati mediante redazione del Tipo Mappale qui allegato.

Si precisa che l'aggiudicatario, eseguite le previste demolizione (tettoia in ferro e piccolo corpo in c.a., dovrà provvedere alla necessaria e nuova variazione presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili, in relazione alla loro destinazione d'uso, al momento degli accessi da parte dello scrivente CTU si presentavano in buone condizioni strutturali ovvero senza visibili cedimenti strutturali. Le rifiniture, nonostante la vetustà, sono adeguate al tipo di attività che vi si svolgeva e hanno certamente bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Cassino in data 11.03.2016, protocollo n. 57583/cert.2015 è assente la dichiarazione in merito alla presenza o meno dei vincoli nonostante la richiesta inoltrata dallo scrivente CTU chiedeva esplicitamente di indicare qualsivoglia tipologia di vincolo gravante sui beni in relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1980 al 24/04/1987 | # | Atto di Concentrazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Marcello Di Fabio | 30/12/1980 | 29056 | 7688 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Frosinone | 27/01/1981 | 1240 | 1104 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Roma | 15/01/1981 | 5153 | | | |
| Dal 24/04/1987 al 11/07/2016 | ## | Integrazione nota di trascrizione relativa all'atto Di Fabio del 30.12.1980 | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Lùcia Mollo | 24/04/1987 | 29059 | |
| | | Trascrizione | | | |
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | | |
| | | | | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | | | | | |
|---|---|-------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Frosinone | 24/04/1987 | 5973 | 4779 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Permuta con il comune di Cassino | | | | | |
| Dal 12/06/1998 al 11/07/2016 | # | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Iadecola Giacinto | 12/06/1998 | 42966 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Frosinone | 22/06/1998 | 10014 | 8270 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Cassino | 23/06/1998 | 826 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si precisa che con l'atto Iadecola Giacinto del 12.06.1998, la o il terreno - già adibito a strada pubblica - in catasto al foglio n. 63 mappale n. 820 (ex 39/b) e acquisisce il mappale n. 821 (ex strade/b) di mq. 595 il quale, successivamente, verrà fuso con le altre particelle già di proprietà della soc. fallita e che costituiscono il lotto con il soprastante complesso industriale in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 14/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Privilegio Industriale** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Frosinone il 17/06/1987
Reg. gen. 8686 - Reg. part. 1036
Quota: 1/1
Importo: € 619.748,28
A favore di
Contro
Capitale: € 309.874,14
Rogante: La Monica Pietro

Data: 29/04/1987

N° repertorio: 9903

Note: Pur essendo privilegio Industriale si precisa che l'ipoteca in oggetto è stata iscritta su terreno ex NCT F. n. 63 mappali n. 39, 41, 381, 382, 383 (oggi soppressi per fusione tra loro e identificati al NCEU con il Foglio n. 63 mappale n. 819 sub. 1 e 2). Nonchè su F. 67 mappale n. 12.

- **Privilegio Industriale concessione a garanzia di Finanziamento** derivante da atto pubblico
Iscritto a Frosinone il 15/06/1988
Reg. gen. 8868 - Reg. part. 874
Quota: 1/1
Importo: € 965.774,40
A favore di Mediocredito del Lazio
Contro
Note: Pur essendo privilegio Industriale si precisa che l'ipoteca in oggetto è stata iscritta su terreno ex NCT F. n. 63 mappali n. 39, 41, e su NCEU F. 63 mappale n. 39 (oggi soppressi per fusione tra loro e identificati al NCEU con il Foglio n. 63 mappale n. 819 sub. 1 e 2). Nonchè NCT su F. 63 (numerazione errata doveva essere F. 67) mappale n. 12.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2015
Reg. gen. 11223 - Reg. part. 1510
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.922,14
Spese: € 145,50
Interessi: € 2.183,14
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 29/05/2015
N° repertorio: 430

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 13/10/2015
Reg. gen. 16286 - Reg. part. 12805
Quota: 1/1
A favore di . Contro
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cassino in data 11.03.2015, protocollo n. 57583/Cert.2015, gli immobili di cui al

- foglio n. 63 mappale n. 819 (senza specificarne la superficie) è ricompreso in parte in zona "E Agricola di tipo B" ed in parte in zona industriale "D".
- foglio n. 67 mappale n. 12 è ricompreso in zona industriale "D".

Poiché la destinazione indicata nel predetto certificato contrastava con tutti i progetti approvati nel passato del comune di Cassino, lo scrivente CTU ha effettuato una capillare e attenta verifica riscontrando errori sulla tavola grafica di Piano Regolatore Generale.

A seguito di ciò, in data 16.12.2016, ha presentato una dettagliata istanza all'amministrazione comunale la quale, riconoscendo la giustezza di quanto rilevato, con Delibera di Giunta n. 184 del 27.04.2017 (allegata alla presente), ha riconosciuto tutta l'area di cui al foglio n. 63 mappale n. 819 in zona "INDUSTRIALE". mentre resta invariata la destinazione del terreno in catasto al Foglio n. 67 mappale n. 12.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso industriale in Cassino, località Sant'Angelo, via Valente, realizzato su lotto di terreno in origine esteso mq. 47.703 catastali (oggi di mq. 43.520 - sempre catastali - tra coperto e scoperto in virtù di eseguiti espropri e permutate notarili) e distinto presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Frosinone al foglio n. 63 mappale n. 819, è stato edificato in conseguenza alle seguenti autorizzazioni amministrative:

1) Licenza Edilizia n. 1437 del 7 marzo 1966 che prevedeva, sull'intero lotto catastale di proprietà della soc. di mq. 47.703, ovvero sull'intera superficie del terreno oggi mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- n. 1 Stabilimento per costruzioni opere prefabbricate
- n. 1 palazzina uffici
- opere accessorie all'attività all'epoca esercitata.

2) Licenza Edilizia n. 386 del 23 aprile 1968 che prevedeva, sull'intero lotto catastale di proprietà della soc. di mq. 47.703, ovvero sull'intera superficie del terreno oggi mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- n. 1 Capannone per costruzioni prefabbricate
- n. 1 palazzina uffici
- opere accessorie all'attività all'epoca esercitata.

3) Licenza Edilizia n. 1953 del 10 gennaio 1975 che prevedeva, su lotto in zona "D" (industriale) di mq. 47.703, ovvero sull'intera superficie del terreno oggi mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- n. 1 Capannone per costruzioni meccaniche (parte dell'attuale opificio n. 1 in CTU);
- n. 1 Capannone per costruzioni carpenterie (parte dell'attuale opificio n. 1 in CTU);
- n. 1 Magazzino/Garage (poi realizzato in parte);
- n. 1 Refettorio con alloggio custode (già autorizzato con precedente L.E. n. 386 del 23.04.1968 - trasformato poi in uffici);
- n. 1 Portineria (non realizzata);

- n. 1 cabina Elettrica;

- Recinzione intero lotto di proprietà

il tutto per una superficie coperta di mq. 3.929 a fronte di mq. 15.823 copribile (all'epoca venne considerato un rapporto di copertura pari ad 1/3 della superficie del lotto).

4) Concessione Edilizia n. 109 del 19 dicembre 1977 che prevedeva, su lotto in zona "D" (industriale) di mq. 47.703, ovvero sull'intera superficie del terreno oggi identificato con il mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- n. 1 Capannone per costruzioni meccaniche in ampliamento al precedente autorizzato con L.E. n. 1953 del 10.01.1975 (realizzato poi con superficie maggiore dell'assentito);

il tutto per una superficie complessiva coperta di mq. 4.507,77 minore di mq. 14.241 copribili (si noti la discordanza delle superfici indicate nei due progetti).

5) Concessione Edilizia n. 906 del 24 maggio 1988 che prevedeva, su lotto in zona "D" (industriale) di mq. 28.651 non determinati dal piano regolatore ma calcolati dal progettista, ovvero su parte della superficie dell'attuale mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- n. 1 Capannone interposto tra i precedenti e in ampliamento agli stessi autorizzati con L.E. n. 1953 del 10.01.1975 e 109 del 19.12.1977

il tutto per una superficie complessiva coperta di mq. 6.356,00 minore di mq. 8.595,30 copribili - calcolati in base ad un indice di copertura pari al 30 % della superficie del lotto - (si noti ancora la presenza di ulteriori dati discordanti delle superfici indicate nei tre progetti).

6) Concessione Edilizia n. 1454 del 25 luglio 1992 che prevedeva, su lotto in zona "D" (industriale) di mq. 28.651 non determinati dal piano regolatore ma calcolati dal progettista, ovvero su parte della superficie dell'attuale mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- tettoie a completamento di quelle già esistenti nel capannone (opificio n. 1 in CTU) e pensiline a copertura dei posti auto nel parcheggio;

il tutto per un complessivi mq. 7.148,70 coperti minori di mq. 11.460,00 copribili - calcolati in base ad un indice di copertura pari al 40 % della superficie del lotto - (quantificato in questo progetto in mq. 28.651,00 - generando ulteriori dati urbanistici discordanti con quelli dei precedenti progetti).

7) Concessione Edilizia n. 1603 del 13 ottobre 1993 che prevedeva, su lotto in zona "D" (industriale) non determinato dal piano regolatore ma calcolato dal progettista in mq. 32.600,65, ovvero su parte della superficie dell'attuale mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) la realizzazione di:

- un nuovo ed autonomo Capannone Industriale (opificio n. 2 in CTU) di mq. 2.079,90;

il tutto per un complessivi mq. 9.521,37 coperti minori di mq. 16.300,12 copribili - calcolati in base ad un indice di copertura pari al 50 % della superficie del lotto - (quantificato in questo progetto in mq. 32.600,25 - generando ancora dati urbanistici discordanti con quelli dei precedenti progetti).

8) Concessione Edilizia n. 2015 del 30 aprile 1997 che prevedeva una sopraelevazione della palazzina uffici poi non realizzata.

9) D.I.A. n. 180/Urb. del 22 dicembre 2001 che prevedeva il completamento della recinzione perimetrale.

10) D.I.A. n. 42 del 12 giugno 2012 che prevedeva l'installazione di pannelli fotovoltaici; lavoro poi non eseguito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico della palazzina Uffici che ha redatto e depositato il CTU.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE:

Per tale verifica si è proceduto ad lungo, paziente e capillare lavoro di riproduzione in AutoCad (software specializzato) di tutti i disegni relativi alle autorizzazioni amministrative rilasciate nel tempo al fine di unire graficamente le piante dei vari corpi di fabbrica e ricostruire l'intero complesso industriale così come autorizzato.

Sviluppato il predetto disegno lo scrivente CTU la ha poi confrontato - con il metodo della sovrapposizione - con il disegno rappresentante lo stato di fatto - totalmente e pazientemente rilevato in loco dallo scrivente CTU e riprodotto con il predetto software - riscontrando le seguenti difformità:

- 1)La superficie complessiva degli edifici realizzati è maggiore di quella approvata per mq. 541,00.
- 2)Esistenza di una tettoia in ferro realizzata con struttura precaria e provvisoria per la copertura di materiale e attrezzature varie utilizzate dalla società fallita per propria attività industriale.
- 3)Il fabbricato di cui alla Concessione Edilizia n. 1603 del 13.10.1993, pur avendo regolare progetto approvato e secondo una lettura attuale della tavola grafica di PRG, ricadrebbe in gran parte in area Agricola e quindi abusiva perché apparentemente in contrasto con le norme di Piano; in realtà, grazie ad una scrupolosa istanza di rettifica della tavola di PRG redatta dal CTU e ritenuta giusta dall'amministrazione comunale di Cassino, questo falso errore è stato risolto come più avanti si dirà.

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE:

La predetta maggiore superficie realizzata, è regolarizzabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 (accertamento di Conformità - ex art. 13 della Legge 47/85) dato che sussistono i previsti requisiti ovvero la doppia conformità urbanistica riferita sia all'epoca della realizzazione dell'abuso che alla data della presentazione della domanda.

Oltre a tale essenziale elemento è soddisfatto anche il rapporto plano-volumetrico visto che la superficie del lotto consente di sviluppare una superficie copribile certamente maggiore di quella effettivamente coperta;

infatti, volendo per ipotesi e solo per ipotesi, tralasciare l'intera consistenza dell'intero lotto (su cui si dirà appresso) che sviluppa una superficie complessiva di mq. 43.520,00(inferiore alla originaria di mq. 47.703 per avvenuti espropri, permuta e per esclusione del mappale n. 12 del F. 67) e volendo invece considerare:

- 1) la minore superficie tra i due progetti di cui alle C.E. n. 1454 del 25.07.1992 e n. 1603 del 13.10.1993, ovvero solo mq. 28.651 in zona industriale,

nonché

2) la percentuale di copertura al 40 % come nel progetto di cui alla C.E. n. 1454/92 anziché al 50% come le attuali norme prevedono e così come giustamente considerato nella C.E. n. 1603/93,

si ottiene:

mq. $28.651 \times 40 \% = \text{mq. } 11.460$, 40 copribili > di mq. 8.930,00 coperti realmente.

OSSERVAZIONI SULLA TAVOLA GRAFICA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PRESENTATE AL COMUNE DI CASSINO CHE HA POI PROVVEDUTO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 184 DEL 27.04.2017.

Sul punto appare evidente che a partire dall'anno 1966 e fino all'anno 1977, l'area identificata in catasto al foglio n. 63 mappali n. 39 e 41 (ora mappale n. 819) e Foglio n. 67 mappale n. 12, di complessivi mq. 47.703, era ricadente per la sua intera consistenza in zona "INDUSTRIALE" tanto è vero che le varie commissioni urbanistiche, esprimendo parere favorevole, approvarono i progetti sopra citati e l'amministrazione dell'epoca, di conseguenza, rilasciava le relative autorizzazioni amministrative.

Solo dopo l'approvazione del P.R.G. del comune di Cassino (5 maggio 1980 pubblicato sulla Gazzetta Regionale n. 2268), e precisamente dall'anno 1988 e fino all'anno 2001, nei successivi ed ulteriori progetti, presentati e approvati per l'ampliamento del complesso industriale in relazione, si è riscontrato una superficie in zona "INDUSTRIALE", tra l'altro discordante tra i vari titoli abilitativi, diversa e minore rispetto all'originaria.

I tecnici incaricati della progettazione, infatti, hanno rilevato che la tavola del P.R.G. individua e raffigura l'area industriale dell'attuale C.M.A. srl con una sagoma grafica più piccola di quella catastale che invece è equivalente all'intera consistenza immobiliare come sopra già detto; quindi, in presenza di una simile anomalia - perché contrastante con i primi progetti ante PRG - e in assenza di dati certi da attingere presso i competenti uffici comunali, ogni tecnico progettista ha ritenuto di doversi calcolare in proprio la superficie dell'area interessata generando le imprecisioni già dette.

A questo punto sorge la necessità di avere certezza scientifica sull'esatta consistenza del terreno ricadente in zona "INDUSTRIALE" (sopra già identificato) e a tal proposito lo scrivente osserva quanto segue:

1) all'epoca della redazione del PRG (1980) ancora non esistevano computers e quindi software in grado di garantire un'elevata precisione dei disegni; per tale ragione la tavola fu redatta a mano e quindi con le probabili inesattezze grafiche riscontrate.

2) nella tavola di PRG del comune di Cassino, l'area de quo è rappresentata in scala 1 : 5000 con una "retinatura" a fondo grigio scuro e cerchietti allineati tra loro (vedasi allegato n. 1).

3) La sagoma geometrica di tale area nella tavola di PRG (redatta in scala 1 : 5000) è identica alla sagoma geometrica della planimetria catastale (redatta in scala 1 : 2000 - vedasi allegato n. 2 -).

Purtroppo l'impatto visivo è ingannevole; infatti mentre da un approccio veloce si intuisce immediatamente la corrispondenza tra l'area indicata nel grafico di P.R.G. con quella catastale, da un miglior confronto eseguito prima con la riduzione della planimetria catastale dal rapporto di 1 : 2000 al rapporto di 1 : 5000 e dopo con la sovrapposizione tra le due planimetrie (vedasi allegato n. 3), emerge che la sagoma dell'area indica nel PRG, pur avendo pressoché identica conformazione geometrica di quella catastale, è, illogicamente, più piccola rispetto a quest'ultima, ubicando così l'intero lotto in parte su zona "INDUSTRIALE" ed in parte in "ZONA AGRICOLA".



A parere dello scrivente, dunque, si palesa l'errore grafico nella tavola del PRG dove l'area interessata è stata individuata con una figura geometrica corrispondente alla particella catastale ma, con scala di riduzione errata ovvero con inesatta riduzione della planimetria dalla scala 1 : 2000 alla scala 1 : 5000.

La presenza di tale errore è da ritenersi plausibile perché il tecnico redattore del Piano Regolatore Generale non poteva assolutamente ignorare la presenza dei progetti che l'amministrazione comunale in precedenza aveva già approvato riconoscendo e classificando i terreni allora coinvolti - corrispondenti agli attuali - già di natura "INDUSTRIALE", terreni questi, in base ai progetti sopra elencati fino al 1977, interessati per tutta la loro estensione e identificati, giova ripetere, al foglio n. 63 mappale n. 819 (ex mappali n. 39 e 41) del comune di Cassino.

Da ciò è deducibile la volontà dell'urbanista nel voler assegnare all'intera area la destinazione "INDUSTRIALE" e, di conseguenza, se ne può rilevare il solo e mero errore commesso nella rappresentazione grafica.

In presenza, dunque, di meri errori grafici può invocarsi la sentenza del Consiglio Di Stato, Sez. V, 14 ottobre 1993, n. 1067, in Cons. Stato, 1983, I, 1262, la quale sinteticamente così recita (rif.: DIRITTO URBANISTICO - VIII Edizione - Edizioni Giuridiche Simone 1998 - autore Aldo Fiale magistrato di Cassazione - prefazione di Giuseppe Abbamonte): ... " in omaggio al principio generale della tutela dell'affidamento, in caso di contrasto tra le tavole planimetriche allegate al piano regolatore, il dubbio in merito alla disciplina urbanistica vigente per una determinata area del territorio va risolto tendenzialmente nel senso meno oneroso per la proprietà".

Con detti riferimenti appare evidente che l'area de qua, sia materialmente che urbanisticamente, è collocata per la sua intera consistenza nella zona "INDUSTRIALE" di PRG del comune di Cassino, così come, tra l'altro, confermato anche dal "CO.S.I.L.A.M" - Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale - che nella redazione del Piano Regolatore Territoriale (già adottato anche dal comune di Cassino avendolo approvato unitamente agli altri consorziati con "verbale di assemblea" redatto dal notaio Alice Fiorletta in data 14.03.2016, Rep. n. 14, registrato a Sora il 22.03.2016 al n. 1265 serie 1/t) individua e indica l'intera area, di proprietà dell'attuale società CMA srl in località Sant'Angelo, come zona "INDUSTRIALE".

Sulla scorta di quanto asserito e in presenza dell'inconveniente sopra rilevato, lo scrivente C.T.U. ha inoltrato Istanza all'amministrazione comunale di Cassino, assunta al protocollo con il n. 67210 del 16.12.2016, affinché, esaminata la documentazione attraverso la commissione urbanistica, con delibera di Consiglio Comunale (o altra forma che si riterrà opportuna) fornisca definitivamente dati certi sull'area interessata, ovvero per il "principio di conservazione degli atti nel diritto amministrativo di cui all'art. 1367 c.c." si esprima adottando idoneo atto che elimini il vizio rilevato e sopra esposto.

A seguito di ciò, l'amministrazione comunale, riconoscendo la giustezza di quanto rilevato, con Delibera di Giunta n. 184 del 27.04.2017 (allegata alla presente), ha confermato che tutta l'area di cui al foglio n. 63 mappale n. 819 ricade in zona "INDUSTRIALE".

Resta invariata, rispetto al certificato di destinazione urbanistica qui allegato e rilasciato prima della predetta istanza, la destinazione del terreno in catasto al Foglio n. 67 mappale n. 12.

Per tale ragione anche il capannone industriale di cui alla C.E. n. 1603/93 è salvaguardato perché ubicato interamente all'interno dell'area "INDUSTRIALE" di PRG consentendo così di regolarizzare le irregolarità riscontrate perché sanabili.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che l'intero lotto di terreno è gravato da atto unilaterale d'obbligo edilizio - a favore del comune di Cassino - redatto dal notaio Mollo Lùcia in data 20.04.1988, rep. 4878, trascritto a Frosinone il 28.04.1988 al n. 6206 R.G. e n. 5009 R.P.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A..

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del 5 lotto oltre quelli già formulati nella precedente consulenza:



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Cassino (FR) - via Valente.

Trattasi di un complesso industriale distinto in catasto al foglio n. 63 mappale n. 819 sub. 1 e 2, costituito da un lotto di terreno di complessivi mq. 43.520 catastali (tra coperto e scoperto) con le soprastanti strutture di seguito indicate che, in tutti i casi e indipendentemente dalle superfici sotto indicate, è trasferito a corpo e non a misura. L'ubicazione è periferica rispetto al centro della città di Cassino ma ad essa ben collegata con vie pubbliche di comodo transito. Il contesto in cui restano ubicati gli immobili ha prevalente vocazione agricola pur avendo l'area de quo una destinazione industriale prevista dal Piano Regolatore Generale; nelle vicinanze della proprietà si riscontrano vari edifici con tipologia a "villetta unifamiliare" e una sola struttura commerciale. Gli edifici della società fallita e insistenti sul predetto lotto sono così individuati: 1) Capannone industriale di circa mq. 6.064,00 lordi - esente dalla classificazione energetica ai sensi del D.M. 26.06.2015 entrato in vigore il 1°10.2015 - Appendice "A" - di cui: a) Opificio mq. 5.553,00 ivi compresi mq. 280,00 circa di deposito materiale e ufficio interno. b) Tettoie mq. 511,00 circa. il tutto nella condizione urbanistica già indicata nella relativa voce di questa consulenza. L'intero edificio ha struttura portante - verticale ed orizzontale - in ferro mentre le tamponature perimetrali ed i divisori interni sono stati realizzati in parte con muratura ordinaria ed in parte con pannelli plastificati ondulati di scarsa qualità e consistenza. La copertura è costituita da pannelli plastificati in parte opachi ed in parte trasparenti per il passaggio della luce dall'alto. La pavimentazione è in cls liscio; gli infissi esterni ed interni in ferro del tipo artigianale (probabilmente realizzati dalla stessa azienda fallita che operava nel campo della carpenteria metallica). Complessivamente l'opera, realizzata in più riprese tra l'anno 1975 ed il 1992, si presenta in buone condizioni e non sono visibili difetti strutturali. 2) Capannone industriale di circa mq. 2.172,00 lordi, realizzato nell'anno 1993/1994, presenta stesse rifiniture del precedente per cui si omette la descrizione per non rendere prolisso la consulenza. il tutto nella condizione urbanistica indicata nella voce dedicata. 3) Locale deposito di circa mq. 340,00 lordi, è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di blocchi pieni di cls e copertura a solaio piano di laterocemento. L'unità presenta solo pavimentazione in cls liscio e infissi in ferro oltre un impianto elettrico limitato all'indispensabile. Le pareti verticali interne ed esterne oltre che il soffitto risultano privi d'intonaco. All'interno della struttura è stato realizzato un soppalco comodamente accessibile con scala in ferro, che sviluppa una superficie di mq. 40,00 circa. Nell'area retrostante il predetto locale deposito, appoggiato a quest'ultimo, è stata rinvenuta una tettoia in ferro avente superficie lorda di circa mq. 439,00 ma di cui si omette qualsiasi descrizione in quanto realizzata abusivamente per cui da demolire. Per la regolarità urbanistica fare riferimento alla specifica voce. 4) Cabina elettrica di mq. 50,00 circa è stata realizzata in muratura allo stato grezzo con solai di copertura a terrazzo non accessibile. Non si rilevano altri particolari poiché chiuso alla data del sopralluogo e soprattutto perché in attività ovvero con corrente ad alta tensione per cui pericolosa. 5) Palazzina Uffici - in classe energetica "G" - di circa mq. 547,00 lordi tra piano terra e primo, di cui mq. 402,00 al piano terra e mq. 145,00 al piano primo oltre mq. 29,00 di balconi e mq. 258,00 di terrazzo. L'intero edificio presenta struttura portante



verticale in muratura e quella in orizzontale in laterocemento; le tamponature perimetrali del piano terra sono costituite in parte da muratura ordinaria ed in parte da infissi tipo a nastro; quella del piano primo, invece è principalmente di muratura con normali e comuni infissi di alluminio. Gli uffici interni del piano terra sono stati ricavati mediante l'apposizione di pannellatura in alluminio e vetro mentre quelli del piano primo con tradizionali tramezzi in laterizio da 8 cm. regolarmente intonacati e tinteggiati. E' presente l'impianto elettrico e di climatizzazione anche se con vecchi macchinari. Lo stabile ha una copertura eseguita in parte con tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole in laterizio e in parte a terrazzo impermeabilizzato con guaina bituminosa in buone condizioni, quindi accessibile e praticabile ma privo della pavimentazione. 5) Piazzale residuo dall'occupazione dei predetti fabbricati di mq. 33.952 interamente recintato e in gran parte asfaltato oltre a piccole aree a verde e parcheggi per le autovetture dotati di pensilina metallica di protezione 6) Terreno confinante in catasto al Foglio n. 67 map. 12 di mq. 2.130, trattasi di area confinante ed esterna alla proprietà sopra brevemente descritta. Alla data del sopralluogo era in completo stato di abbandono con consequenziale crescita di vegetazione spontanea. Nel vigente P:R.G. la stessa ricade in zona agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 819, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 63, Part. 819, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 12, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 7.783.455,00 Il valore finale indicato per l'intero lotto è stato già depurato dai costi di sanatoria edilizia (art. 36 del DPR 380/2001) e smontaggio della tettoia retrostante il magazzino in muratura. Gli stessi sono stati forfettariamente preventivati dal CTU (per cui l'eventuale maggiore somma è, in tutti i casi, a carico dell'acquirente) in € 80.000 per eseguire 1) il progetto in sanatoria che comprende spese tecniche professionali, diritti e bolli per il comune, oneri concessori; 2) lo smontaggio e lo smaltimento della tettoia in ferro retrostante il locale deposito in muratura; 3) la demolizione di una piccola costruzione allo stato grezzo avente struttura in c.a. ma ormai non più utilizzabile per effetto della vetustà.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 5 - Complesso industriale Cassino (FR) - via Valente | 15726,91 mq | 500,00 €/mq | € 7.863.455,00 | 100,00 | € 7.783.455,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 7.783.455,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Considerato il valore e le dimensioni dell'intero complesso industriale nonché la possibilità materiale di dividere gli stessi in più lotti, si suggerisce di procedere al frazionamento dei fabbricati per costituire più lotti facendo però presente che per tale operazione bisogna:

1) Presentare domanda e progetto in sanatoria per le irregolarità urbanistiche riscontrate effettuando anche i pagamenti necessari che possono essere determinati solo con una puntuale progettazione.

- 2) Ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria, presentare progetto di frazionamento in più unità immobiliari con relativi pagamenti dei diritti al comune di Cassino.
- 3) Presentare variazione catastale per creazione dei sub in ragione delle unità derivabili.
- 4) Concludere l'iter con la comunicazione di fine lavori a cui allegare le ricevute dell'eseguita variazione catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 26/05/2017

Il C.T.U.

Geom. Fiorentino Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

si precisa che i grafici dei numerosi progetti approvati non sono allegati perché di grosse dimensioni. Gli stessi sono in possesso del CTU e ovviamente a completa disposizione.

- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino APE palazzina Uffici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino atto permuta Iadecola 12.06.1998 rep. 42966
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino atto di concentrazione Di Fabio 30.12.1980 rep. 29056
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Certificato di destinazione Urbanistica ante Delibera di Giunta n. 184
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Delibera di Giunta Comunale n. 184 del 27.04.2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Tav. 1 Pianta Generale CTU del complesso Industriale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Tav. 2 Schema grafico della Autorizzazioni e superfici da condonare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Tav. 3 Pianta CTU Opificio 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Tav. 4 Pianta CTU Opificio 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Tav. 5 Pianta CTU Deposito e Officina in muratura
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Tav. 6 Pianta CTU Palazzina Uffici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Variazione catastale Tipo Mappale FR0139429 del 15.12.2016
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cassino Allegato fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Cassino (FR) - via Valente
Trattasi di un complesso industriale distinto in catasto al foglio n. 63 mappale n. 819, costituito da un lotto di terreno di complessivi mq. 43.520 catastali (tra coperto e scoperto) con le soprastanti strutture di seguito indicate. L'ubicazione è periferica rispetto al centro della città di Cassino ma ad essa ben collegata con vie pubbliche di comodo transito. Il contesto in cui restano ubicati gli immobili ha prevalente vocazione agricola pur avendo l'area de quo una destinazione industriale prevista dal Piano Regolatore Generale; nelle vicinanze della proprietà si riscontrano vari edifici con tipologia a "villetta unifamiliare" e una sola struttura commerciale. Gli edifici della società fallita e insistenti sul predetto lotto sono così individuati: 1) Capannone industriale di circa mq. 6.064,00 lordi - esente dalla classificazione energetica ai sensi del D.M. 26.06.2015 entrato in vigore il 10.10.2015 - Appendice "A" - di cui: a) Opificio mq. 5.553,00 ivi compresi mq. 280,00 circa di deposito materiale e ufficio interno. b) Tettoie mq. 511,00 circa. il tutto nella condizione urbanistica già indicata nella relativa voce di questa consulenza. L'intero edificio ha struttura portante - verticale ed orizzontale - in ferro mentre le tamponature perimetrali ed i divisori interni sono stati realizzati in parte con muratura ordinaria ed in parte con pannelli plastificati ondulati di scarsa qualità e consistenza. La copertura è costituita da pannelli plastificati in parte opachi ed in parte trasparenti per il passaggio della luce dall'alto. La pavimentazione è in cls liscio; gli infissi esterni ed interni in ferro del tipo artigianale (probabilmente realizzati dalla stessa azienda fallita che operava nel campo della carpenteria metallica). Complessivamente l'opera, realizzata in più riprese tra l'anno 1975 ed il 1992, si presenta in buone condizioni e non sono visibili difetti strutturali. 2) Capannone industriale di circa mq. 2.172,00 lordi, realizzato nell'anno 1993/1994, presenta stesse rifiniture del precedente per cui si omette la descrizione per non rendere prolisso la consulenza. il tutto nella condizione urbanistica indicata nella voce dedicata. 3) Locale deposito di circa mq. 340,00 lordi, è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di blocchi pieni di cls e copertura a solaio piano di laterocemento. L'unità presenta solo pavimentazione in cls liscio e infissi in ferro oltre un impianto elettrico limitato all'indispensabile. Le pareti verticali interne ed esterne oltre che il soffitto risultano privi d'intonaco. All'interno della struttura è stato realizzato un soppalco comodamente accessibile con scala in ferro, che sviluppa una superficie di mq. 40,00 circa. Nell'area retrostante il predetto locale deposito, appoggiato a quest'ultimo, è stata rinvenuta una tettoia in ferro avente superficie lorda di circa mq. 439,00 ma di cui si omette qualsiasi descrizione in quanto realizzata abusivamente per cui da demolire. Per la regolarità urbanistica fare riferimento alla specifica voce. 4) Cabina elettrica di mq. 50,00 circa è stata realizzata in muratura allo stato grezzo con solai di copertura a terrazzo non accessibile. Non si rilevano altri particolari poiché chiuso alla data del sopralluogo e soprattutto perché in attività ovvero con corrente ad alta tensione per cui pericolosa. 5) Palazzina Uffici - in classe energetica "G" - di circa mq. 547,00 lordi tra piano terra e primo, di cui mq. 402,00 al piano terra e mq. 145,00 al piano primo oltre mq. 29,00 di balconi e mq. 258,00 di terrazzo. L'intero edificio presenta struttura portante verticale in muratura e quella in orizzontale in laterocemento; le tamponature perimetrali del piano terra sono costituite in parte da muratura ordinaria ed in parte da infissi tipo a nastro; quella del piano primo, invece è principalmente di muratura con normali e comuni infissi di alluminio. Gli uffici interni del piano terra sono stati ricavati mediante l'apposizione di pannellatura in alluminio e vetro mentre quelli del piano primo con tradizionali tramezzi in laterizio da 8 cm. regolarmente intonacati e tinteggiati. E' presente l'impianto elettrico e di climatizzazione anche se con vecchi macchinari. Lo stabile ha una copertura eseguita in parte con tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole in laterizio e in parte a terrazzo

impermeabilizzato con guaina bituminosa in buone condizioni, quindi accessibile e praticabile ma privo della pavimentazione. 5) Piazzale residuo dall'occupazione dei predetti fabbricati di mq. 33.952 interamente recintato e in gran parte asfaltato oltre a piccole aree a verde e parcheggi per le autovetture dotati di pensilina metallica di protezione 6) Terreno confinante in catasto al Foglio n. 67 map. 12 di mq. 2.130, trattasi di area confinante ed esterna alla proprietà sopra brevemente descritta. Alla data del sopralluogo era in completo stato di abbandono con consequenziale crescita di vegetazione spontanea. Nel vigente P:R.G. la stessa ricade in zona agricola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 819, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 63, Part. 819, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 12, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Cassino in data 11.03.2015, protocollo n. 57583/Cert.2015, gli immobili di cui al - foglio n. 63 mappale n. 819 (senza specificarne la superficie) è ricompreso in parte in zona "E Agricola di tipo B" ed in parte in zona industriale "D". - foglio n. 67 mappale n. 12 è ricompreso in zona industriale "D". Poiché la destinazione indicata nel predetto certificato contrastava con tutti i progetti approvati nel passato del comune di Cassino, lo scrivente CTU ha effettuato una capillare e attenta verifica riscontrando errori sulla tavola grafica di Piano Regolatore Generale. A seguito di ciò, in data 16.12.2016, ha presentato una dettagliata istanza all'amministrazione comunale la quale, riconoscendo la giustezza di quanto rilevato, con Delibera di Giunta n. 184 del 27.04.2017 (allegata alla presente), ha riconosciuto tutta l'area di cui al foglio n. 63 mappale n. 819 in zona "INDUSTRIALE". mentre resta invariata la destinazione del terreno in catasto al Foglio n. 67 mappale n. 12.



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 23/2015 - C.M.A. S.R.L.



LOTTO 5

| Bene N° 5 - Complesso industriale | | | |
|--|--|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Cassino (FR) - via Valente | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 819, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D7 - Fg. 63, Part. 819, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 12, Qualità Bosco ceduo | Superficie | 15726,91 mq |
| Stato conservativo: | Tutti gli immobili, in relazione alla loro destinazione d'uso, al momento degli accessi da parte dello scrivente CTU si presentavano in buone condizioni strutturali ovvero senza visibili cedimenti strutturali. Le rifiniture, nonostante la vetustà, sono adeguate al tipo di attività che vi si svolgeva e hanno certamente bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria. | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un complesso industriale distinto in catasto al foglio n. 63 mappale n. 819, costituito da un lotto di terreno di complessivi mq. 43.520 catastali (tra coperto e scoperto) con le soprastanti strutture di seguito indicate. L'ubicazione è periferica rispetto al centro della città di Cassino ma ad essa ben collegata con vie pubbliche di comodo transito. Il contesto in cui restano ubicati gli immobili ha prevalente vocazione agricola pur avendo l'area de quo una destinazione industriale prevista dal Piano Regolatore Generale; nelle vicinanze della proprietà si riscontrano vari edifici con tipologia a "villetta unifamiliare" e una sola struttura commerciale. Gli edifici della società fallita e insistenti sul predetto lotto sono così individuati: 1) Capannone industriale di circa mq. 6.064,00 lordi - esente dalla classificazione energetica ai sensi del D.M. 26.06.2015 entrato in vigore il 1°10.2015 - Appendice "A" - di cui: a) Opificio mq. 5.553,00 ivi compresi mq. 280,00 circa di deposito materiale e ufficio interno. b) Tettoie mq. 511,00 circa. il tutto nella condizione urbanistica già indicata nella relativa voce di questa consulenza. L'intero edificio ha struttura portante - verticale ed orizzontale - in ferro mentre le tamponature perimetrali ed i divisori interni sono stati realizzati in parte con muratura ordinaria ed in parte con pannelli plastificati ondulati di scarsa qualità e consistenza. La copertura è costituita da pannelli plastificati in parte opachi ed in parte trasparenti per il passaggio della luce dall'alto. La pavimentazione è in cls liscio; gli infissi esterni ed interni in ferro del tipo artigianale (probabilmente realizzati dalla stessa azienda fallita che operava nel campo della carpenteria metallica). Complessivamente l'opera, realizzata in più riprese tra l'anno 1975 ed il 1992, si presenta in buone condizioni e non sono visibili difetti strutturali. 2) Capannone industriale di circa mq. 2.172,00 lordi, realizzato nell'anno 1993/1994, presenta stesse rifiniture del precedente per cui si omette la descrizione per non rendere prolisso la consulenza. il tutto nella condizione urbanistica indicata nella voce dedicata. 3) Locale deposito di circa mq. 340,00 lordi, è stato realizzato con struttura portante in muratura ordinaria di blocchi pieni di cls e copertura a solaio piano di laterocemento. L'unità presenta solo pavimentazione in cls liscio e infissi in ferro oltre un impianto elettrico limitato all'indispensabile. Le pareti verticali interne ed esterne oltre che il soffitto risultano privi d'intonaco. All'interno della struttura è stato realizzato un soppalco comodamente accessibile con scala in ferro, che sviluppa una superficie di mq. 40,00 circa. Nell'area retrostante il predetto locale deposito, appoggiato a quest'ultimo, è stata rinvenuta una tettoia in ferro avente superficie lorda di circa mq. 439,00 ma di cui si omette qualsiasi descrizione in quanto realizzata abusivamente per cui da demolire. Per la regolarità urbanistica fare riferimento alla specifica voce. 4) Cabina elettrica di mq. 50,00 circa è stata realizzata in muratura allo stato grezzo con solai di copertura a terrazzo non accessibile. Non si rilevano altri particolari poiché chiuso alla data del sopralluogo e soprattutto perché in attività ovvero con corrente ad alta tensione per cui pericolosa. 5) Palazzina Uffici - in classe energetica "G" - di circa mq. 547,00 lordi tra piano terra e primo, di cui mq. 402,00 al piano terra e mq. 145,00 al piano primo oltre mq. 29,00 di balconi e mq. 258,00 di terrazzo. L'intero edificio presenta struttura portante verticale in muratura e quella in orizzontale in laterocemento; le tamponature perimetrali del piano terra sono costituite in parte da muratura ordinaria ed in parte da infissi tipo a nastro; quella del piano primo, invece è principalmente di muratura con normali e comuni infissi di alluminio. Gli uffici interni del piano terra sono stati ricavati mediante l'apposizione di pannellatura in alluminio e vetro mentre quelli del piano primo con tradizionali tramezzi in laterizio da 8 cm. regolarmente intonacati e tinteggiati. E' presente l'impianto elettrico e di climatizzazione anche se con vecchi macchinari. Lo stabile ha una copertura eseguita in parte con tetto a falde inclinate e soprastante manto di tegole in laterizio e in parte a terrazzo impermeabilizzato con guaina bituminosa in buone condizioni, quindi accessibile e praticabile ma privo della pavimentazione. 5) Piazzale residuo dall'occupazione dei predetti fabbricati di mq. 33.952 interamente recintato e in gran</p> | | |



| | |
|---|---|
| | parte asfaltato oltre a piccole aree a verde e parcheggi per le autovetture dotati di pensilina metallica di protezione 6) Terreno confinante in catasto al Foglio n. 67 map. 12 di mq. 2.130, trattasi di area confinante ed esterna alla proprietà sopra brevemente descritta. Alla data del sopralluogo era in completo stato di abbandono con consequenziale crescita di vegetazione spontanea. Nel vigente P:R.G. la stessa ricade in zona agricola. |
| Vendita soggetta a IVA: | SI |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 5 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA VALENTE

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 09/07/2015
Reg. gen. 11223 - Reg. part. 1510
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 25.922,14
Spese: € 145,50
Interessi: € 2.183,14
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 29/05/2015
N° repertorio: 430

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 13/10/2015
Reg. gen. 16286 - Reg. part. 12805
Quota: 1/1
A favore di Contro
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

