

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

in composizione collegiale

Sezione Fallimentare

Procedimento di concordato preventivo n° **06/2017**



Giudice Relatore dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Commissario Giudiziale Avv. Erminio MONTANELLI



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL C.T.U.

arch. Olindo D'Alvito



olindo d'alvito architetto

via abate aligerno, 95 03043 cassino fr - email info@olindodalvito.it olindo.dalvito@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

incarico.....	2
identificazione dei beni oggetto di stima.....	3
descrizione dei beni	5
titolarita'	11
confini	13
consistenza.....	13
dati catastali corrispondenza - cronistoria - provenienza.....	14
stato conservativo.....	17
servitu' censo livello usi civici.....	20
stato di occupazione.....	21
provenienze ventennali.....	23
formalita' pregiudizievoli.....	23
normativa urbanistica.....	24
regolarita' edilizia	24
stima	26
allegati.....	27
documentazione fotografica	28

INCARICO

L'Ill.mo Sig. Giudice Relatore, dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI, in data 07 dicembre 2017, ha nominato lo scrivente, arch. Olindo D'Alvito, iscritto all'albo degli architetti P.P.C. della provincia di Frosinone al n.466, con studio professionale in Via Abate Algerno n. 95 - 03043 - Cassino (FR), email: oda@olindodalvito.it, PEC: olindo.dalvito@archiworldpec.it, quale perito estimatore per la valutazione dei beni immobili e dei beni mobili (beni strumentali e rimanenze) della società , ricorrente nel Procedimento di Concordato preventivo n.06/2017.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente si è recato, in data 05.01.2018, presso la sede della s.r.l. per un primo incontro organizzativo.

Alla presenza dei tre soci, dei due consulenti tecnici di parte e del Commissario Giudiziale, ha eseguito un sopralluogo ricognitivo, al termine del quale ha concordato, con i convenuti, le modalità di prosieguo delle operazioni peritali. Contestualmente, ha chiesto di poter visionare tutta la documentazione tecnico amministrativa, nella disponibilità dell'azienda, ritenuta utile e pertinente all'espletamento dell'incarico. *(titoli di proprietà, titoli abilitativi, conformità degli impianti, contratti di affitto, ecc.)*. La società si è riservata di produrre la documentazione disponibile nelle sedute successive.

Nel corso dei sopralluoghi, eseguiti in data 10.01.2018 e del 16.01.2018, alla presenza continua di un socio, delegato dalla s.r.l., e parziale di un consulente tecnico di parte, ha eseguito il rilievo metrico e le misurazioni di dettaglio di tutti gli ambienti, il rilievo fotografico, ed una prima verifica e confronto con la documentazione acquisita presso l'uff. tecnico urbanistica del Comune di Broccostella.

Nel corso dei successivi sopralluoghi del 18.01.2018 e del 01.02.2018 ha eseguito ulteriori misurazioni di dettaglio e rilievi fotografici, ad integrazione e completamento delle attività svolte in precedenza.

In occasione del sopralluogo eseguito in data 16.01.2018, la società ricorrente ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione:

1. dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del reparto lamiere;
2. dichiarazione di conformità dell'impianto illuminazione di sicurezza ed industriale;
3. Certificato di Prevenzione Incendi;
4. Verifica di messa a terra impianti.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, ha potuto accertare quanto segue:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Sono oggetto di stima i seguenti beni immobili:

- BENE N. 01 Opificio Industriale censito in catasto fabbricati al Foglio n.14 part.IIa n.228 graffata alla part.IIa n.303;
- BENE N. 02 Terreno censito in catasto terreni al Foglio n.14 part.IIa n.341;
- BENE N. 03 Terreno censito in catasto terreni al Foglio n.14 part.IIa n.342;
- BENE N. 04 Terreno censito in catasto terreni al Foglio n.14 part.IIa n.343;

DESCRIZIONE DEI BENI**BENE N° 01 – Opificio industriale** in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Opificio Industriale sito nel Comune di Broccostella (Fr), in loc.tà Ferrazza snr, costituito da un capannone con annessi locali tecnici, mensa e servizi, una palazzina uffici - direzionale, ed una cabina elettrica, il tutto su un'area di sedime e pertinenza pari a circa mq 13.580. Censito in Catasto Fabbricati al Foglio n.14, particella n.228, graffata alla part.IIa n.303 cat D/1, Rendita €.21.608,56, di proprietà della Società s.r.l. P.I./c.f. Confina catastalmente a nord con le part.IIe n. 343 (*stessa proprietà*) e n. 342 (*stessa proprietà*), ad ovest con la part.IIa n. 187, a sud con la part.IIa n. 635 e ad est con la part.IIa n. 341 (*stessa proprietà*), salvo altri.

L'accesso alla pubblica strada è diretto, ed il collegamento con le principali direttrici di traffico è in prossimità. Lo snodo viario di accesso alla direttrice Avezzano Sora Cassino ovvero alla bretella di collegamento con la S.S. 214 Sora Frosinone, dista circa 1,3 km in direzione Broccostella.

La superficie utile netta del complesso industriale è pari a circa mq 8.006,00*, la superficie utile lorda è pari a circa mq 8.077,00*, la superficie commerciale è pari a circa mq 8.687,00*, al netto della superficie omogeneizzata in quota alle aree di ampliamento industrie esistenti.

(* valori riferiti alla superficie convenzionale)

Le superfici che assommano nei suddetti valori, sono dettagliate nella scheda di stima allegata in calce alla presenta relazione.

Il complesso industriale è costituito da un corpo di fabbrica principale, destinato alla produzione, stoccaggio e logistica, sul quale si attesta, sul fronte d'ingresso, una palazzina a due livelli che ospita le funzioni direzionali ed amministrative. Sul fronte est del capannone sono ubicati i servizi per il personale, la mensa ed i locali per gli impianti tecnologici (*compressori, gruppo elettrogeno ecc*). La cabina di trasformazione per l'energia elettrica, è ubicata in prossimità del fronte strada ad ovest del piazzale d'ingresso. Sul fronte posteriore del lotto, è ubicato il gruppo pompe dell'ipianto antincendio, con due serbatoi di riserva idrica, il tutto protetto una struttura in profilati metallici con copertura leggera in lamiera grecata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Capannone industriale

L'edificio si compone di tre corpi di fabbrica realizzati in diversi periodi temporali. Il nucleo originario è stato realizzato all'inizio degli anni settanta, con C.E. n.15 del 09.09.1969 al quale ha fatto seguito un primo ampliamento, realizzato nel 1976, in assenza di titolo abilitativo, ed un secondo ampliamento, realizzato nel 1983, anch'esso in assenza di titolo abilitativo. Gli abusi edilizi sono stati sanati con C.E. in sanatoria n.19 del 10.10.2008.

I tre corpi di fabbrica hanno forma rettangolare regolare, con struttura portante intelaiata, ad unica elevazione, di altezza pari a circa mt 5,00 per i primi due, e circa mt 6,00 per il terzo. Le fondazioni sono a travi rovesce continue realizzate in conglomerato cementizio armato ed elementi resistenti in profilato di acciaio (dalla relazione tecnica allegata al progetto). La copertura del nucleo originario è costituita da elementi strutturali curvi, con sovrapposto manto in onduli di lamiera zincata protetta da uno strato impermeabile bituminoso e pellicola in alluminio. E' parzialmente accessibile per mezzo di passerelle di scavalco e di compluvio. La copertura degli ampliamenti successivi non è accessibile, ed è costituita da elementi strutturali a doppia falda con sovrapposto manto in onduli di lamiera zincata ovvero in pannelli lamiera grecata zincata.

Gli elementi di copertura sono schermati alla vista da una pannellatura perimetrale che borda l'intero corpo di fabbrica e che si sovrappone, per la parte relativa al nucleo originario e al primo ampliamento, ad una fascia basamentale di altezza pari a circa mt. 3,00 in muratura intonacata. Il secondo ampliamento è perimetrato da una pannellatura leggera in lamiera micro nervata protetta. All'interno, le strutture di copertura dei primi due corpi di fabbrica sono schermate alla vista da una controsoffittatura in pannelli con sovrastante materiale coibente. Nel terzo corpo di fabbrica le strutture di copertura sono libere alla vista.

L'illuminazione naturale si realizza per mezzo di asole traslucide in copertura e finestrate a nastro che si sviluppano in parte sul prospetto d'ingresso ed in parte sui fianchi del nucleo originario.

Gli accessi sono presenti sui quattro lati dell'involucro. I principali sono disposti sul fronte anteriore, ad est del cortile d'ingresso, e sul fronte posteriore, gli accessi secondari sono disposti sui fianchi dell'involucro e sono protetti da infissi metallici

All'interno, l'involucro edilizio è funzionalmente suddiviso in otto aree/reparti di lavorazione e stoccaggio:

1. Carpenteria;
2. Sosta e Stoccaggio Carpenteria;
3. Verniciatura;
4. Falegnameria;
5. Sosta Falegnameria - Sosta e Stoccaggio Verniciatura e Montaggio
6. Magazzino Ripiani Legno – Semilavorato Falegnameria
7. Montaggio – Area bocche di carico
8. Lamiere

L'articolazione degli spazi, la loro destinazione, ed i valori dimensionali, sono dettagliatamente riportati nelle planimetrie di rilievo e nella scheda di stima, allegati alla presente relazione.

Il nucleo originario ospita i reparti Carpenteria, Sosta e stoccaggio Carpenteria, Verniciatura, e Sosta Falegnameria e Stoccaggio Verniciatura Montaggio. I muri perimetrali, di altezza pari a circa mt 3,00, sono generalmente intonacati. Allo stesso modo sono i muri divisorii che dividono le aree funzionali. Sporadicamente, le partizioni interne sono prive di finitura.

Il primo ampliamento ospita il reparto di Montaggio e Carico dei prodotti finiti. L'ambiente è unico. Sui lati corti, le pareti sono simili a quelle del nucleo originario precedentemente descritto. La parete di fondo è costituita da una pannellatura leggera in lamiera protetta, che si sviluppa a tutta altezza.

Sulla parete ad est è ubicata una sezione del Magazzino ripiani in legno e Semilavorato Falegnameria, che è funzionale, e direttamente collegata, alla cabina di verniciatura a velo d'acqua, attestata sul fianco esterno. Sull'angolo ad est, in corrispondenza delle bocche di carico, è ubicato un box ufficio per la gestione delle operazioni di movimentazione della merce. Questi ambienti sono perimetrati da pannellature leggere simili a quelle della parete di fondo.

L'impianto elettrico è del tipo industriale a vista, così come l'impianto idraulico. Tutti gli ambienti sono privi di impianto termico.

La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale.

Sul fianco est del capannone si attestano il blocco servizi per il personale, ed i locali tecnici.

Il blocco servizi per il personale è costituito dallo spogliatoio, dalla mensa e dai servizi igienici. L'accesso agli ambienti è mutuato da una area d'ingresso ubicata, all'interno del capannone, in prossimità dell'accesso dal piazzale d'ingresso. La struttura portante è intelaiata, ad unica elevazione, con elementi resistenti in profilato di acciaio. La copertura è in onduli di lamiera zincata con controsoffittatura in pannelli micro nervati plastificati. Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata. Gli ambienti sono ben illuminati con aperture a nastro che bordano il sottotetto. L'illuminazione artificiale è integrata nella controsoffittatura. La pavimentazione è in marmettoni, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Gli ambienti sono privi di impianto termico.

Attigui al blocco servizi, sono ubicati tre locali tecnici destinati a sala materiali elettrici, sala oli e sala compressori. Questi ambienti hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli precedentemente descritti. La pavimentazione è in battuto di cemento. La sala oli e la sala compressori hanno anche l'accesso dall'esterno.

Proseguendo sullo stesso fianco si attesta una tettoia, lunga circa mt. 60,00, realizzata in assenza di titolo edilizio. La struttura portante è intelaiata, ad unica elevazione di altezza pari a circa mt. 2,50, con elementi resistenti in profilato di acciaio e copertura in onduli di lamiera zincata. La pavimentazione è in battuto di cemento. Al di sotto della tettoia sono disposti gli

impianti tecnologici funzionali alle attività di produzione. L'estremità è perimetrata con pannellatura leggera in lamiera plastificata, e l'ambiente derivato ospita una cabina di verniciatura a velo d'acqua.

Sul fronte posteriore due tettoie, sono funzionali alle operazioni di carico e di scarico delle merci. La maggiore è adiacente al reparto lamiere e si sviluppa per l'intera lunghezza del fronte. Ha forma rettangolare regolare, ed altezza pari a circa mt.6,00. La struttura è composta da otto travi reticolari metalliche, con profilo a sbalzo e sovrapposti pannelli di copertura in lamiera grecata zincata. La minore è posta a copertura di due delle quattro bocche di carico. Ha forma rettangolare regolare, ed altezza pari a circa mt.5,00. La struttura portante è intelaiata, ad unica elevazione, con elementi resistenti in profilato di acciaio e copertura in lamiera grecata zincata.

Palazzina uffici-direzionale

Il blocco direzionale è attestato in adiacenza al lato corto del capannone, sul fronte d'ingresso. L'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta a seguito di L.E. n.3 del 13/01/1976 e successiva L.E. n.16 del 11/05/1977. Secondo le indicazioni di progetto, gli ambienti al piano terra sono destinati ad esposizione, e quelli al piano primo ad uffici.

La struttura portante è intelaiata, a duplice elevazione, con elementi resistenti in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento, e copertura piana. Il rivestimento esterno è ad intonaco di tipo civile. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con prevalenza di doppi vetri. Al piano terreno gli infissi sono protetti da saracinesche.

L'impianto planimetrico è di forma rettangolare regolare l'orientamento è buono, gli affacci sono disposti su tre fronti. Si compone al piano terra di due grandi vani separati da un corpo scala, ed attigui spazi di risulta destinati a deposito e servizio. Al piano primo di sei uffici, due servizi igienici e spazi connettivi. Gli ambienti sono di buone dimensioni ben distribuiti ed adeguatamente illuminati. I pavimenti sono in marmo. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con toni chiari.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia, ma presenta, in diversi ambienti, delle appendici in vista.

L'impianto idrico sanitario è del tipo civile sottotraccia. Nei bagni del piano primo alcune tubazioni sono a vista, probabilmente frutto di manutenzioni dell'impianto originario.

L'impianto termico e di raffrescamento è del tipo civile sottotraccia, alimentato da una caldaia a basamento, e da una centrale di raffrescamento; Elementi radianti e ventilconvettori sono presenti in tutti gli ambienti del piano Primo, mentre al Piano terra sono presenti solo ventilconvettori.

Sul fianco sinistro è attestato un locale tecnico per la centrale termica. Il volume edilizio è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

L'articolazione planimetrica ed i valori metrici dei singoli ambienti sono dettagliati nelle planimetrie di rilievo e nella scheda di stima entrambe allegati alla presente relazione.

Cabina elettrica

La cabina Elettrica è ubicata sul piazzale d'ingresso ad ovest, in prossimità del fronte strada ed è stata realizzata a seguito di C.E. n. 06 del 01/09/1978, in difformità rispetto al titolo abilitativo. La struttura portante è in muratura, la copertura è piana. L'impianto planimetrico è di forma rettangolare regolare, e si compone di due ambienti, di dimensioni ed altimetria diverse. L'articolazione planimetrica ed i valori metrici degli ambienti sono dettagliati nelle planimetrie di rilievo e nella scheda di stima entrambe allegati alla presente relazione.

Area di sedime e pertinenza

L'area di sedime e pertinenza del complesso industriale è di forma poligonale irregolare, pianeggiante, di superficie pari a circa mq. 13.580,00 dei quali circa mq. 8.373,00 sono coperti dai corpi edilizi descritti in precedenza, e circa mq. 5.207,00 sono scoperti.

Il fronte strada è perimetrato da una recinzione in muratura con sovrapposta ringhiera metallica. L'accesso alla pubblica strada è derivato da ampio cancello in metallo, ad apertura automatica scorrevole su binario, arretrato di circa mt. 2,00 rispetto al fronte strada. Il piazzale d'ingresso è pavimentato in conglomerato bituminoso. Il percorso di accesso al piazzale posteriore, si sviluppa lungo il fianco ovest, ed è pavimentato in battuto di cemento. E' parzialmente coperto da una struttura ad unica elevazione, intelaiata con elementi resistenti in profilati metallici e copertura a doppia falda con sovrapposti pannelli in laminato plastico traslucidi. Sul fronte posteriore, l'area prossima alla tettoia, attigua al reparto lamiere, è pavimentata in conglomerato bituminoso. La restante parte è permeabile, pavimentata con ghiaia compattata e stabilizzata.

All'atto dei sopralluoghi eseguiti, il complesso industriale non è in produzione.

BENE N° 02 – Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

Terreno sito nel Comune di Broccostella (Fr), in loc.tà Ferrazza, censito in Catasto Terreni al Foglio n.14, particella n.341, di qualità seminativo, classe 3, di superficie pari a circa mq 315,00 , R.D. €0,98 e R.A. €0,81. Urbanisticamente ricade in zona "D/3 - Industrie esistenti" del P.R.G. vigente, ed è pertanto zona di eventuale ampliamento delle industrie esistenti. Di proprietà della soc.tà s.r.l. con sede in Broccostella c.f.00102360609. Confina catastalmente a nord con la part.IIa n. 342 (stessa proprietà), ad ovest con la part.IIa n. 228 (stessa proprietà), a sud

con le part.ile n. 636, e ad est con le part.ile n. 733 e n. 732, salvo altri. E' un percorso funzionale all'accesso diretto sulla strada pubblica Broccostella Carnello per i terreni della stessa proprietà. Pianeggiante, di forma rettangolare regolare, è confinato sui due lati da recinzioni metalliche. L'accesso alla proprietà è inibito dalla presenza di una sbarra metallica.

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.lla n. 342

Terreno sito nel Comune di Broccostella (Fr), in loc.tà Ferrazza, censito in Catasto Terreni al Foglio n.14, particella n.342, di qualità seminativo arborato, classe 3, di superficie pari a circa mq 9.777,00, R.D. €.33,82 e R.A. €.20,20. Urbanisticamente ricade in zona "D/3 - Industrie esistenti" del P.R.G. vigente, ed è pertanto zona di eventuale ampliamento delle industrie esistenti. Di proprietà della soc.tà s.r.l. con sede in Broccostella c.f.00102360609. Confina catastalmente a nord con la part.lla n. 135, ad ovest con la part.lla n. 675, a sud con le part.ile n. 187, n. 228 (*stessa proprietà*) e n. 343 (*stessa proprietà*) ed ad est con le part.ile n. 725 e n. 135, salvo altri. Intercluso, l'accesso sulla strada Broccostella Carnello è derivato dalla part.lla n.341 (*stessa proprietà*). Pianeggiante, di forma poligonale irregolare, è attraversato da un fosso di raccolta delle acque meteoriche che lo divide in due parti. La zona attigua al complesso industriale è in buona parte incolta, una parte residuale è pavimentata in ghiaia compattata stabilizzata. In prossimità del confine ad est è ubicato il gruppo antincendio con la riserva idrica. La parte a nord del fosso è libera ed incolta, con scarsa presenza di essenze arboree. E' attraversata da un sotto servizio (*condotta di gas metano*) che la percorre trasversalmente la cui presenza è segnalata in superficie. All'atto del sopralluogo il fondo è incolto e complessivamente tenuto in discreto stato di conservazione.

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.lla n. 343

Terreno sito nel Comune di Broccostella (Fr), in loc.tà Ferrazza, censito in Catasto Terreni al Foglio n.14, particella n.343, di qualità seminativo arborato, classe 3, di superficie pari a circa mq 145,00, R.D. €.0,49 e R.A. €.0,30. Urbanisticamente ricade in zona "D/3 - Industrie esistenti" del P.R.G. vigente, ed è pertanto zona di eventuale ampliamento delle industrie esistenti. Di proprietà della soc.tà s.r.l. con sede in Broccostella c.f.00102360609. Confina catastalmente a nord con la part.lla n. 135, ad ovest con la part.lla n. 675, a sud con le part.ile n. 187, n. 228 (*stessa proprietà*) e n. 343 (*stessa proprietà*) e ad est con le part.ile n. 725 e n. 135, salvo altri. Intercluso, l'accesso sulla strada Broccostella Carnello è derivato dalla part.lla n.341 (*stessa proprietà*). Pianeggiante, di forma triangolare, fa parte del piazzale posteriore del sito industriale. All'atto del sopralluogo il fondo è in parte pavimentato in ghiaia compattata stabilizzata, in parte incolto. Complessivamente è tenuto in discreto stato di conservazione.

TITOLARITA'**BENE N° 01 – Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n.228 graf 303**

Piena Proprietà a favore di s.r.l. P.I./con sede legale in Broccostella (Fr) in località Ferrazza, degli immobili realizzati, in diversi periodi temporali, con i seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n.15 del 09.09.1969;
2. Licenza Edilizia n.3 del 13.01.1976 e successiva n.16 del 11.05.1977;
3. Concessione Edilizia n. 06 del 01/09/1978;
4. Concessione Edilizia in sanatoria n.19 del 10.10.2008;

su terreno acquisito di piena proprietà per

Atto di Compravendita del 10.05.1969 Rep.n.10258 Fasc. n.3489, rogato dal dott. Amilcare Loyola Notaio in Isola del Liri, Registrato ad Arpino il 23.05.1969 al n.167 Mod. I Vol.95, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Santa Maria C.V. il 30.05.1969 R.G. n.18193.

Per mezzo del suddetto Atto di compravendita, i germani

quest'ultimo in proprio, vendono e trasferiscono in favore

della con sede in Sora, per la quale accetta ed acquista lo stesso Sig.

nella qualità di Amministratore Unico della Società, la piena proprietà del seguente bene Terreno in catasto partita n.3921 Fg.n.14 part.IIe n. 228 e 165 (ha 1.37.30) per un prezzo convenuto pari a Lire 450.000 (quattrocentocinquantamila) All'atto è allegata la seguente dichiarazione "La società in nome collettivo "" con sede in Sora è stata trasformata nella " srl" con sede in Sora via

Tommaso d'Aquino, 15, giusta atto del 23.01.1969 rogato dal dott. Amilcare Loyola Rep. n.9931 fascicolo n.3382, omologato dal tribunale di Cassino il 19.02.1969.

Ai fratelli l'immobile è pervenuto per :

Atto di Compravendita del 25.11.1967 Rep. n.79340 Racc. n.9216 rogato dal dott. Giovanni Paniccia notaio in Isola del Liri, e Registrato a Sora in data 09.12.1967 al n.1717 mod. I vol 154. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. il 15.12.1967 al n.39518.

Per mezzo del suddetto Atto di compravendita, i germani e

acquistano, pro indiviso, dai coniugi nato

a il terreno distinto in

Catasto al Fg. 14 mappali 164/b e 165 Partita n. 3454 (ha1.33.30) al prezzo convenuto di Lit. 450.000 (quattrocentocinquantamila) "... Per patto espresso tra le parti rimane stabilito che sul confine che dalla detta strada si inoltra in linea retta tra la zona venduta ed il restante fondo dei cedenti dovrà formarsi una strada privata della larghezza di 4 mt, costituita mediante una striscia di mt 2 da parte dei venditori e da parte degli acquirenti rispettivamente. Tale strada sarà a servizio sia dell'appezzamento alienato, sia di quello rimasto ai venditori."

La. è stata trasformata nella . a seguito di :

Verbale di Assemblea Straordinaria del 16.03.1988 Rep. 60055 Fascicolo n.15401 rogato dal dott. Amilcare Loyola, notaio in Isola del Liri, Registrato a Sora il 28.03.1988 al n. 447 Serie I, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 26.05.1988 Reg. Gen. N.7776 Reg. Part. n.6275.

L'assemblea composta da

(in qualità di Presedente), (Ragioniere e Revisore

Ufficiale dei Conti e Presidente del Collegio Sindacale),

(pensionata, membro del Collegio Sindacale) e V (dott.

Economia e Commercio, membro del Collegio Sindacale) ha deliberato la trasformazione della s ed ha adottato il nuovo statuto.

.....Ai fini della trascrizione della voltura catastale, il Presidente (Sig.) dichiara che la

Società, oggi trasformata, è proprietaria del seguente immobile in Broccostella: Stabilimento Industriale con cabina elettrica poco distante, alla Loc.tà Ferrazza e con terreno circostante, il tutto, tra le aree coperte e scoperte, della superficie di ettari uno, are trentasette e centiare trenta (ha 1.37.30) e riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg n. 14 mappali n.228 e n.303, ancora senza consistenza e classamento perché di recente denunciato per l'accatastamento; e nel Nuovo Catasto Terreni allo stesso Fg n.14 mappali n.165 per are 20,00, n.228 per are 116,87 e n.303 per are 0,43.

La ha assunto l'attuale forma Societaria " a seguito di:

Atto di Trasformazione di Società del 10.06.2017, Rep. n. 348414 / 75666 rogato dal dott. Roberto Labate notaio in Sora, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 30.06.2017 Reg. Gen. n. 10322 Reg. Part. n. 7950.

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Piena Proprietà a favore di Società s.r.l. P.I./c.f. con sede legale in Broccostella (Fr) in località Ferrazza snc, per Atto di Compravendita del 20.02.1989 Rep. n. 62147, rogato dal dott. A. Loyola notaio in Isola del Liri, Registrato a Sora in data 01.03.1989 e Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 15.03.1989 Reg. Gen. n.3750 Reg. Part. n.3129. Soggetti a favore: – Soggetti contro: L e

La " ." ha assunto l'attuale forma Societaria " ." a seguito di:

Atto di Trasformazione di Società del 10.06.2017, Rep. n. 348414 / 75666 rogato dal dott. Roberto Labate notaio in Sora, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 30.06.2017 Reg. Gen. n. 10322 Reg. Part. n. 7950.



CONFINI

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Confina catastalmente a nord con le part.IIe n. 343 (*stessa proprietà*) e n. 342 (*stessa proprietà*), ad ovest con la part.IIa n. 187, a sud con la part.IIa n. 635 e ad est con la part.IIa n. 341 (*stessa proprietà*), salvo altri;

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

Confina catastalmente a nord con la part.IIa n. 342 (*stessa proprietà*), ad ovest con la part.IIa n. 228 (*stessa proprietà*), a sud con le part.IIe n. 636, e ad est con le part.IIe n. 733 e n. 732, salvo altri;

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

Confina catastalmente a nord con la part.IIa n. 135, ad ovest con la part.IIa n. 675, a sud con le part.IIe n. 187, n. 228 (*stessa proprietà*) e n. 343 (*stessa proprietà*) e ad est con le part.IIe n. 725 e n. 135, salvo altri;

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Confina catastalmente a nord con la part.IIa n. 342 (*stessa proprietà*), ad ovest ed a sud con la part.IIa n. 228 (*stessa proprietà*) e ad est con la part.IIa n. 342 (*stessa proprietà*), salvo altri;

CONSISTENZA

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Il manufatto edilizio ha una impronta a terra pari a circa mq 8.008,43 ;

La superficie del Capannone industriale è pari a circa mq 7.276,19*; La superficie dei muri perimetrali esterni è pari a circa mq 72,33*; La superficie delle tramezzature e dei muri divisorii interni è pari a circa mq 50,30*;

La superficie dei locali di Servizio e Mensa per il personale è pari a circa mq 68,84*; La superficie dei muri perimetrali esterni è pari a circa mq 4,13*; La superficie delle tramezzature e dei muri divisorii interni è pari a circa mq 1,94*;

La superficie dei locali tecnici è complessivamente pari a mq 309,66* (*il valore metrico comprende gli ambienti coperti, ubicati tra il gruppo servizi per il personale e la cabina verniciatura a velo d'acqua, ove sono*



attestati diversi apparati tecnologici funzionali al ciclo produttivo); La superficie dei muri perimetrali esterni è pari a circa mq 5,45*; La superficie delle tramezzature e dei muri divisorii interni è pari a circa mq 1,60*;

La superficie delle aree coperte (*tettoie*) è complessivamente pari a circa 364,52 mq;

La superficie della Palazzina Uffici- Direzionale è complessivamente pari a circa mq 354,65*; La superficie delle strutture portanti e delle tamponature esterne è complessivamente pari a circa mq 30,99*; La superficie delle tramezzature e dei muri divisorii interni è complessivamente pari a circa mq 18,77*;

La superficie utile netta della Cabina di trasformazione è pari a circa mq 33,25*; La superficie delle strutture portanti e delle tamponature esterne è pari a circa mq 8,34*; La superficie delle tramezzature e dei muri divisorii interni è pari a circa mq 1,05*; * valori espressi in termini di superficie superfice rilevata

La superficie dell'area scoperta, di pertinenza dell'immobile, è pari a circa mq 5.207,05;

Complessivamente la superficie utile netta è pari a mq 8.006,02**; la superficie utile lorda è pari a mq 8.077,38**; La superficie commerciale è pari a mq 8.687,46** (valore al netto dell'incidenza delle aree di ampliamento part. n.341, 342, 343);

** valori espressi in termini di superficie convenzionale

I valori metrici in capo alle superfici dei singoli ambienti, componenti il compendio immobiliare, sono dettagliati nella scheda di stima allegata alla presente relazione.

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

Terreno di superficie catastale pari a circa mq 315,00.

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

Terreno di superficie catastale pari a circa mq 9.777,00.

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Terreno di superficie catastale pari a circa mq 145,00.

DATI CATASTALI CORRISPONDENZA - CRONISTORIA - PROVENIENZA

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale/sub	Cat.	Classe	consistenza	rendita €
14	228 303	D/1	-	-	21.608,56

intestato catastalmente alla ditta:

s.r.l. con sede in Broccostella (Fr) c.f. 00102360609*
 * Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Diritti: proprietà per 1/1

CORRISPONDENZA

La planimetria catastale, relativa all'unità immobiliare censita in Catasto urbano del Comune di Broccostella (fr) al Fg. n.14 part.IIa n.228 graffata alla n.303, **non è conforme** allo stato di fatto, rilevato nel corso del sopralluogo, per carenza della tettoia ubicata sul fianco destro del capannone, in adiacenza al blocco servizi ed ai locali tecnici, e del locale tecnico adiacente al fianco sinistro della palazzina servizi.

La categoria catastale attribuita è coerente con la destinazione d'uso dell'immobile.
 I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (30.06.1987) al 16.03.1988
 con sede in Broccostella località Ferrazza;

dal 30.06.1987 al 10.06.2017

con sede in Broccostella località Ferrazza;

dal 10.06.2017 al 25.01.2018

con sede in Broccostella località Ferrazza;

PROVENIENZA

-

Catasto Terreni

Foglio	Mappale/sub	Qualità	Classe	Sup	Red dom	Red agr
14	228	Ente Urbano		13.537	-	-

intestato catastalmente alla ditta:

SpA con sede in Broccostella (Fr) c.f. 00102360609

Diritti: -

CORRISPONDENZA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali pur essendo non corrispondente la ragione sociale non essendo stato eseguito l'aggiornamento a seguito della Trasformazione di società (vedi paragrafo titolarità).

CRONISTORIA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01.09.1976) al 16.03.1988
 con sede in Sora;

dal 16.03.1988 al 25.01.2018

S.p.A. con sede in Broccostella c.f. 00102360609

PROVENIENZA

-

Catasto Terreni

Foglio	Mappale/sub	Qualità	Classe	Sup	Red dom	Red agr
14	303	Ente Urbano		43	-	-

intestato catastalmente alla ditta:

SpA con sede in Broccostella (Fr) c.f. 00102360609

Diritti:

CORRISPONDENZA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali pur essendo non corrispondente la ragione sociale non essendo stato eseguito l'aggiornamento a seguito della Trasformazione di società (vedi paragrafo titolarità).

CRONISTORIA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01.09.1976) al 16.03.1988
 con sede in Sora;

dal 16.03.1988 al 26.02.2018
S.p.A. con sede in Broccostella c.f.

PROVENIENZA

deriva dalla particella n.228 qualità seminativo sup mq.11.730,00 a seguito di Frazionamento del 31/12/1980 in atti dal 13/05/1986 (n. 311280)

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

Catasto terreni

Foglio	Mappale/sub	Qualità	Classe	Sup	Red dom	Red agr
14	341	Seminativo	3	315	0,98	0,81

intestato catastalmente alla ditta:

s.r.l. con sede in Broccostella (Fr) c.f. 00102360609

Diritti: proprietà per 1/1

CORRISPONDENZA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01.09.1976) al 20.02.1989

L

; mar L

dal 20.02.1989 al 10.06.2017

F

dal 10.06.2017 al 25.01.2018

PROVENIENZA

deriva dalla particella n.164 qualità seminativo sup mq.13.500,00 a seguito di Frazionamento del 06/02/1989 in atti dal 04/07/1991 DV 3234/89 (n. 82028.2/1989) e successivo Frazionamento del 26/05/2000 protocollo n. 18223 in atti dal 26/05/2000 (n. 3977.1/2000)

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

Catasto terreni

Foglio	Mappale/sub	Qualità	Classe	Sup	Red dom	Red agr
14	342	Seminativo Arbor	3	9.777	32,82	20,20

intestato catastalmente alla ditta:

.r.l. con sede in Broccostella (Fr) c.f.

Diritti: proprietà per 1/1

CORRISPONDENZA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01.09.1976) al 20.02.1989

dal 20.02.1989 al 10.06.2017

S.p.A. con sede in Broccostella c.f.

dal 10.06.2017 al 25.01.2018

S.r.l. con sede in Broccostella c.f

PROVENIENZA

deriva dalla particella n.166 qualità seminativo arborato sup mq.27.111,00 a seguito di Frazionamento del 06/02/1989 in atti dal 04/07/1991 DV 3234/89 (n. 82028.2/1989).

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Catasto terreni

Foglio	Mappale/sub	Qualità	Classe	Sup	Red dom	Red agr
14	343	Seminativo Arbor	3	145	0,49	0,30

intestato catastalmente alla ditta:

con sede in Broccostella (Fr) c.f. 00102360609

Diritti: proprietà per 1/1

CORRISPONDENZA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (01.09.1976) al 20.02.1989

dal 20.02.1989 al 10.06.2017

F S.p.A. con sede in Broccostella c.f. 00102360609

dal 10.06.2017 al 25.01.2018

S.r.l. con sede in Broccostella c.f. 00102360609

PROVENIENZA

deriva dalla particella n.166 qualità seminativo arborato sup mq. 27.111,00 a seguito di Frazionamento del 06/02/1989 in atti dal 04/07/1991 DV 3234/89 (n. 82028.2/1989).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Lo stato di conservazione del compendio immobiliare appare complessivamente mediocre.

Capannone industriale

L'involucro esterno del capannone appare in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

- La muratura di basamento appare in discreto stato di conservazione. Zone ammalorate e/o prive di finitura sono presenti solo sporadicamente sul fianco ad est, più frequentemente sul fianco ad ovest; Necessita di ordinari interventi di manutenzione di ripristino e di tinteggiatura; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria.
- Le pannellature esterne appaiono in mediocre stato di conservazione. In più punti sono visibili zone ammalorate, prive di rivestimento plastico e con emergenti macchie di ruggine, particolarmente evidenti sui fianchi degli ampliamenti; Necessitano di ordinari ed immediati interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- La copertura appare complessivamente in mediocre stato di conservazione. Il manto di copertura del nucleo originario appare in discreto stato di conservazione così come quello del primo ampliamento, che necessita di urgenti interventi di ripristino in corrispondenza del magazzino falegnameria semilavorati ed in prossimità del fronte posteriore ove vi è evidenza di alcune zone ammalorate. La copertura del secondo ampliamento è in cattivo stato di conservazione e necessita di urgenti interventi di manutenzione e ripristino. Nel corso dei sopralluoghi è stata rilevata, all'interno del capannone, la presenza di pozze d'acqua sul pavimento, originate da infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura. I ristagni sono stati individuati in più punti, generalmente ubicati in corrispondenza delle direttrici di compluvio. Sussistono evidenze tali da ritenere necessari immediati interventi di ordinaria e di straordinaria manutenzione.

- Gli infissi esterni appaiono in discreto stato di conservazione; Le finestre appaiono in discreto stato di conservazione così come le saracinesche sul fronte posteriore la grande porta scorrevole sul fronte di accesso, Alcune porte, sui lati lunghi appaiono in mediocre stato di conservazione; Complessivamente gli infissi necessitano di interventi di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria.

All'interno l'involucro appare complessivamente in discreto stato di conservazione.

- La finitura delle pareti, ove presente, appare in mediocre stato di conservazione. Alcune partizioni interne sono prive di intonaco e di finitura e mostrano alla vista la struttura muraria. Complessivamente le pareti necessitano di interventi di ordinaria manutenzione di ripristino e tinteggiatura; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria.
- La controsoffittatura, ove presente, appare in discreto stato di conservazione. Necessita di interventi di ordinaria manutenzione e di ripristino, soprattutto dello strato coibente sovrapposto alla pannellatura. Il materiale fuoriesce in più punti dalle pannellature, ed è spesso visibile in corrispondenza delle linee di imposta delle capriate.
- La pavimentazione, in battuto di cemento, appare in mediocre stato di conservazione. La finitura è liscia e colorata (*in alcuni reparti e/o percorsi*) ovvero grezza. Ovunque sono visibili i segni dell'usura che si manifestano con la capillare presenza di lesioni e crepe. Nei reparti Carpenteria e Lamiera il fenomeno appare con maggiore evidenza, talvolta in forma di fessurazioni, comunque contenute nell'ordine di pochi centimetri di profondità e larghezza. Necessita di interventi urgenti di manutenzione ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria.
- La pavimentazione degli ambienti di servizio e della mensa, ed i rivestimenti ove presenti, appaiono in discreto stato di conservazione. Necessitano di interventi di manutenzione

ordinaria; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria. Allo stesso modo per gli elementi accessori e la rubinetteria.

- L'impianto elettrico è del tipo industriale a vista ed è in esercizio; Lo stato di conservazione delle parti in vista appare discreto; Necessita di interventi di ordinaria manutenzione, di revisione e di eventuale messa a norma; Non è disponibile la certificazione di conformità; E' disponibile la certificazione dell'impianto di messa a terra.
- L'impianto idrosanitario è a vista ed è in esercizio; Lo stato di conservazione appare discreto; Necessita di interventi di ordinaria manutenzione, di revisione e di eventuale messa a norma; Non è disponibile la certificazione di conformità;
- L'impianto antincendio è a vista ed è costituito estintori a polveri / CO2, e da una rete idrica con sistema di idranti a cassetta, riserva d'acqua ed elettropompa; Lo stato di conservazione appare discreto; Necessita di interventi di ordinaria manutenzione, di revisione e di messa a norma; Il C.P.I. acquisito in atti, non è in corso di validità, essendo scaduto il 20.07.2013.

Palazzina Uffici - Direzionale

Lo stato conservativo dell'involucro esterno appare complessivamente discreto;

- La finitura esterna delle facciate è ad intonaco civile, priva di apparati decorativi e marcapiani. Lo stato conservativo appare discreto; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
- La copertura è piana ed appare in buono stato di conservazione; Necessita di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
- Gli infissi esterni, appaiono in discreto stato conservativo così come le saracinesche al piano terreno; Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;

Lo stato conservativo degli ambienti interni appare complessivamente buono;

- La finitura delle pareti interne e dei soffitti appare in discreto stato conservativo; Le superfici verticali e l'intradosso dei solai di copertura, appaiono integri e liberi dalla presenza di umidità, o da manifestazioni ad essa riconducibili; Non sono state rilevate particolari criticità ovvero evidenze tali da richiedere immediati ed improcrastinabili interventi di manutenzione straordinaria.
- La pavimentazione in marmo appare in buono stato conservativo; Pavimentazione e rivestimenti ceramici appaiono in buono stato conservativo; Necessitano di ordinari interventi

di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
La qualità dei materiali è discreta;

- Gli infissi interni appaiono in buono stato conservativo; Necessitano di ordinari interventi di manutenzione; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria; La qualità dei materiali è discreta;
- Gli impianti elettrico, ed idrosanitario sono in esercizio, ed appaiono in discreto stato conservativo; Alcune parti degli impianti sono a vista. Non è disponibile la certificazione di conformità, necessitano di ordinari interventi di revisione, manutenzione ed eventuale messa a norma; Non appaiono evidenze tali da richiedere interventi di natura straordinaria;
- All'atto del sopralluogo l'impianto termico non è in esercizio e pertanto non è stato possibile constatarne la funzionalità. Allo stesso modo per l'impianto di raffrescamento; Lo stato di conservazione delle parti in vista appare discreto; Necessita di interventi di ordinaria manutenzione, di revisione e di eventuale messa a norma; Non è disponibile la certificazione di conformità ed il libretto di manutenzione del generatore di calore e dell'unità frigorifera.

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

All'atto del sopralluogo il percorso, in battuto di ghiaia, è interamente ricoperto da bassa vegetazione. Complessivamente è in discreto stato di conservazione.

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

All'atto del sopralluogo il terreno è in prevalenza incolto con presenza rada di vegetazione ad alto fusto. Una parte marginale in prossimità del capannone, è pavimentata in battuto di ghiaia. Complessivamente è tenuto in discreto stato di conservazione.

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

All'atto del sopralluogo il terreno è in parte battuto di ghiaia parte in battuto di cemento e parte incolto coperto da vegetazione. Complessivamente è in discreto stato di conservazione.

SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Costituzione di diritto reale a titolo oneroso - Servitù di distanza - scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 12.01.1994 Rep. n.70724 rogata dal dott. Amilcare Loyola notaio in Isola del Liri, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 01.02.1994 Reg. Gen. n.1698 Reg. Part. n.1382. A favore della S.p.A. "La servitù è stata costituita per realizzare una pensilina in aderenza al capannone industriale, in loc.tà Ferrazza in

Broccostella e distinto con i mappali 228 e 165 del Fg. 14, che vada ad invadere, nel suo oggetto, per una sporgenza di metri due e per tutta la sua lunghezza di metri lineari settantacinque, la limitrofa area. " A seguito dei riscontri eseguiti sui luoghi, si è potuto accertare la presenza di una pensilina, realizzata in aderenza ai due corpi di fabbrica confinanti, a parziale copertura del percorso di accesso al piazzale retrostante, di larghezza pari a circa 6 mt e di lunghezza pari a circa 35 mt.

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broccostella, dell'analisi della documentazione visionata e della documentazione acquisita, non sono emerse ulteriori evidenze in merito alla sussistenza di servitù gravanti sul terreno, né tantomeno sono emerse evidenze in merito a gravami da livello o da usi civici.

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broccostella, e dell'analisi della documentazione visionata e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù gravanti sul terreno, né tantomeno sono emerse evidenze in merito a gravami da livello o da usi civici.

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broccostella, e dell'analisi della documentazione visionata e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù gravanti sul terreno, né tantomeno sono emerse evidenze in merito a gravami da livello o da usi civici.

Tuttavia, nel corso dei sopralluoghi si è potuto accertare che il terreno è attraversato da sotto servizi per la fornitura del gas, la cui presenza è resa visibile dall'apposta segnaletica. Pertanto **il terreno è gravato da una servitù di gasdotto;**

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

A seguito dell'attività di ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broccostella, e dell'analisi della documentazione visionata e della documentazione acquisita, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù gravanti sul terreno, né tantomeno sono emerse evidenze in merito a gravami da livello o da usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Il compendio industriale è locato, in quota parte, a tre società.

Con Contratto di affitto di ramo di azienda, del 11 luglio 2017, Rep n.4849 Racc. n.3881, rogato dal dott. M. Baldassarra, Notaio in Sora e Registrato a Sora il 18.07.2017 al n. 3194 serie 1T, la concede in affitto all'ail ramo d'azienda destinato alla progettazione produzione ecc. Il ramo d'azienda viene consegnato unitamente ai singoli elementi che lo compongono, inclusi i beni strumentali così come meglio identificati nell'inventario dell'allegato A. Le porzioni dell'immobile che fanno parte dell'attività cui è riferito il ramo d'azienda affittato sono sommariamente descritte ed evidenziate in giallo nella planimetria allegata al contratto con la lettera B*. Il contratto ha durata di anni sei a partire dal 11.07.2017 fino al 10.07.2023, tacitamente rinnovato... Il canone d'affitto del ramo d'azienda è fissato e stabilito nella misura annua di €. 18.000,00 oltre IVA da corrispondere in 12 rate mensili anticipate.....

** Il documento depositato in atti, è riprodotto in bianco e nero, e le parti evidenziate in giallo non sono visibili. Lo scrivente ha chiesto alla parte ricorrente, prima informalmente e successivamente formalmente, di poter ricevere una copia a colori dell'allegato. La richiesta non ha ricevuto riscontro. Pertanto, in merito alla determinazione delle porzioni dell'immobile facenti parte del contratto di affitto, vengono assunte come rispondenti le informazioni acquisite in sede di sopralluogo.*

Con Contratto di locazione commerciale del 11.07.2017 registrato all'Agenzia Entrate Ufficio di Sora il 12.07.2017 al n.1058 serie 3T, la .r.l. concede in locazione, alla s.r.l.s., nel capannone l'area montaggio secondo le porzioni evidenziate in giallo nella planimetria allegata sotto la lett. A (montaggio, area bocche di carico) e nella palazzina uffici le porzioni denominate Uff.5, Uff.6 Uff.7 e Uff.8 (Piano Primo lato dx) evidenziate nella planimetria lett. B, con uso del Bagno. Con diritti sulla strada che costeggia il capannone e parti retrostanti ai seguenti. Il contratto di locazione ha durata sei anni tacitamente rinnovabili. Il canone annuo di locazione è pattuito in €.12.000,00 annue

Con Contratto di comodato d'uso gratuito, sottoscritto il 19.12.2008 in forma di scrittura privata, la S.p.a. concede alla s.r.l., la stanza al piano terra individuata nella planimetria allegata con lett A come Ufficio1 (entrando a sx), due postazioni computer, telefonia fissa, ecc. Il contratto di comodato ad uso gratuito ha durata di quattro anni tacitamente rinnovabili.

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

Risulta libero ed in piena disponibilità della soc.

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

Risulta libero ed in piena disponibilità della soc.

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Risulta libero ed in piena disponibilità della soc. s.r.l..

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 01 – Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Realizzato su terreno di proprietà a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione Edilizia n.15 del 09.09.1969;
2. Licenza Edilizia n.3 del 13.01.1976 e successiva n.16 del 11.05.1977;
3. Concessione Edilizia n. 06 del 01/09/1978;
4. Concessione Edilizia in sanatoria n.19 del 10.10.2008;

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341

BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342

BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Pervenuti in piena proprietà per Atto di Compravendita del 20.02.1989 Rep. n. 62147, rogato dal dott. A. Loyola notaio in Isola del Liri, Registrato a Sora in data 01.03.1989 al n.464, Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 15.03.1989 form. n.3129. Alienanti

Risulta dalla visura ipotecaria eseguita dal 01.01.1974 al 21.12.2017 presso la Conservatoria RR. II. di Frosinone relativa

BENE N° 01 – Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Iscrizioni contro

Nota di iscrizione del 03.08.2007 n.6482 - Atto del 02.08.2007 Rep.n.6482 rogato dal dott. Angelo Zinzi Ipoteca di €. 1.400.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA per concessione mutuo di €. 700.000,00 estinguibile in 7 anni.

Nota di iscrizione del 15.10.2013 n.1469 - Atto del 23.09.2013 Rep.n.337306 rogato dal dott. Roberto Labate - Ipoteca di €. 300.000,00 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. a garanzia di ripianamento esposizione bancaria di €. 200.000,00 al tasso del 6,75% estinguibile in 10 anni.

Trascrizioni Contro

Nota di trascrizione del 20.12.2017 R.G. n. 20085 R.P. n.15440 - Atto giudiziario del Tribunale di Cassino del 08.11.2017 Rep. n. 928 - Decreto di ammissione a concordato preventivo a favore Massa creditori del Concordato preventivo s.r.l..

BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341
BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342
BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Trascrizioni Contro

Nota di trascrizione del 20.12.2017 R.G. n. 20085 R.P. n.15440 - Atto giudiziario del Tribunale di Cassino del 08.11.2017 Rep. n. 928 - Decreto di ammissione a concordato preventivo a favore Massa creditori del Concordato preventivo s.r.l..

NORMATIVA URBANISTICA

Risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 18.01.2018 Prot. n.6124, allegato alla presente relazione, che:

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303
BENE N° 02 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 341
BENE N° 03 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 342
BENE N° 04 - Terreno in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 343

Gli immobili ricadono in P.R.G. in "zona D/3 - industrie esistenti".

In queste zone, di eventuale ampliamento delle industrie esistenti, sono ammessi esclusivamente stabilimenti, e laboratori industriali ed i relativi uffici, magazzini, mense, alloggi per il personale di custodia, ecc.

Per gli impianti di vecchia formazione, ricadenti in zone esterne al P.R.G. del Consorzio ASI (*ndr: è il caso di specie*), si potrà procedere a modifiche ed ampliamenti, con indice di copertura massima del lotto fino al 60%. Si rimanda alla lettura dello stesso per le ulteriori specifiche di piano.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N° 01 - Opificio industriale in Broccostella (fr) loc.tà Ferrazza - Fg n.14 part.IIa n. 228 graf 303

Dall'analisi della documentazione edilizia acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Broccostella ed allegata alla presente relazione, e dal successivo confronto con la restituzione grafica dei rilievi eseguiti nel corso sopralluoghi, anch'essi allegati alla presente relazione, si è potuto accertare quanto segue:

Capannone industriale

L'edificio si compone di tre corpi di fabbrica realizzati in diversi periodi temporali. Il primo è

stato realizzato all'inizio degli anni settanta con C.E. n.15 del 09.09.1969 al quale ha fatto seguito un primo ampliamento, realizzato nel 1976 in assenza di titolo abilitativo, ed un secondo ampliamento realizzato nel 1983, anch'esso in assenza di titolo abilitativo, così come la recinzione realizzata sul fronte strada. Gli abusi edilizi sono stati sanati a seguito di C.E. in sanatoria n.19 del 10.10.2008.

L'edificio **non risulta conforme** al titolo abilitativo rilasciato, per la presenza di una tettoia realizzata sul fianco destro dell'immobile in adiacenza al blocco servizi ed ai locali tecnici, così come indicato nell'elaborato grafico "Regolarità Edilizia - titoli abilitativi - difformità" allegato alla presente relazione. La tettoia è posta a protezione di macchinari, apparecchiature funzionali al processo produttivo e, nella parte terminale, è posta a copertura di una cabina di verniciatura a velo d'acqua.

La realizzazione è successiva al 1988 ed antecedente al 1994 così come emerge dalla documentazione fotografica acquisita dallo scrivente (*fonte ministero dell'ambiente*).

L'opera realizzata non può essere sanata per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 33 D.lgs. 381/01 T.U., in quanto in difetto di sussistenza della doppia conformità. Pertanto deve essere rimossa e ripristinata la rispondenza al titolo abilitativo rilasciato

All'epoca dell'abuso (1989 - 1994), la superficie coperta dell'immobile era coincidente con quella attuale, pari a circa mq. 8.373,00, e la superficie complessiva dei lotti di proprietà era pari a mq. 23.817,00 avendo la s.r.l. acquistato i terreni Fg. n.14 part. lle n. 341, 342 e 343. Tuttavia la superficie coperta eccede la quota di 1/3 dell'area di proprietà, è pertanto non è rispondente a quanto disposto dall'art. 41 - quinquies* dell'allora vigente Legge Urbanistica L.1150 del 17.08.1942, "..... *Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.*" . * comma introdotto dall'art. 17 della L.765/67 (Legge Ponte)

Palazzina Uffici - direzionale

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta a seguito di L.E. n.3 del 13.01.1976 e successiva L.E. n.16 del 11.05.1977.

L'Edificio **non risulta conforme** al titolo abilitativo rilasciato per la presenza di un locale tecnico realizzato al piano terra sul fianco sinistro dell'immobile, e per la realizzazione di alcuni ambienti di servizio nello spazio di risulta tra la palazzina ed il capannone adiacente, così come indicato nell'elaborato grafico "Regolarità Edilizia - titoli abilitativi - difformità" allegato alla presente relazione.

Le opere realizzate non possono essere sanate a seguito di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 33 D.lgs. 381/01 T.U., in quanto in difetto di sussistenza della doppia conformità, per

le ragioni esposte in precedenza. Pertanto devono essere rimosse e ripristinata la rispondenza al titolo abilitativo rilasciato.

Cabina elettrica

L'edificio è stato realizzato a seguito di C.E. n. 06 del 01/09/1978, in difformità rispetto al titolo abilitativo.

L'Edificio **non risulta conforme** al titolo abilitativo rilasciato, in quanto di dimensioni maggiori rispetto a quelle assentite, così come indicato nell'elaborato grafico "Regolarità Edilizia - titoli abilitativi - difformità" allegato alla presente relazione.

L'opera realizzata non può essere sanata a seguito di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 33 D.lgs. 381/01 T.U., in quanto in difetto di sussistenza della doppia conformità, per le ragioni esposte in precedenza. Pertanto la parte realizzata abusivamente deve essere rimossa e ripristinata la rispondenza al titolo abilitativo rilasciato.

STIMA

La valore di stima si riferisce all'intero compendio immobiliare, in quanto, la capacità edificatoria dei terreni attigui all'opificio industriale, alla quale è strettamente connesso il loro valore, è subordinata alla presenza dello stesso, trattandosi di zone di ampliamento delle industrie esistenti.

L'analisi relativa alla determinazione del più probabile valore di stima è dettagliata nelle relative "Schede di Stima" allegata alla presente relazione.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa del valore dei beni attribuiti nella perizia.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO

Valore di stima del lotto al netto delle decurtazioni €. **3.926.000,00**

Valore di stima del lotto al lordo delle decurtazioni €. 4.312.000,00

ALLEGATI

- Scheda di stima
- Elaborati grafici
 - a. Sovrapposizione ortofoto - stralcio catastale;
 - b. Rilievo dello stato di fatto – Capannone - Palazzina - Cabina elettrica;
 - c. Regolarità Edilizia – Titoli Abilitativi – Difformità Capannone - Palazzina - Cabina elettrica;
 - d. Stato di Occupazione - Capannone – Palazzina – Area di pertinenza
- Stralcio catastale
- Planimetria catastale
- Ortofoto storiche 1988 – 1994 – 2000 – 2006;
- Consorzio Sviluppo Ind. Frosinone – Agglomerato Sora – Isola del Liri
- P.T.P.R. Tav A – Tav B;
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Edilizia Capannone - Palazzina - Cabina elettrica;
- Visure Storiche
- Ispezioni Ipocatastali

