

**TRIBUNALE DI FROSINONE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura: Fallimento n. 70/2012  
Giudice: [REDACTED]  
Soc. Fallita: [REDACTED]  
Curatore: Dott. Roberto Romagna  
CTU: Arch. Luca Punzi

**RELAZIONE DI CTU**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di [REDACTED] è stato incaricato, su autorizzazione dell'Illustrissimo Giudice Delegato Dott. [REDACTED] nell'ambito della procedura di fallimento n. 70/2012 della [REDACTED] della redazione della CTU estimativa relativa ad un terreno sito nel Comune di Torrice (FR).

L'incarico è stato conferito per il tramite della [REDACTED] su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Roberto Romagna.

A tal fine, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso il terreno in data 14/05/2025, accertando le caratteristiche fisiche e giuridiche del bene, la

[REDACTED]

corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale e procedendo alla raccolta di tutti gli elementi tecnici e di mercato utili alla determinazione del valore venale di mercato del terreno in oggetto.

Il sottoscritto effettuava poi l'accesso agli atti presso il Comune di Torrice andando anche di persona all'Ufficio tecnico al fine di rilevare tutti i documenti necessari per la perizia di stima.

## **2. BENE OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto della presente stima è un terreno agricolo sito nel Comune di Torrice (FR), situato in Via Voltasacco all'angolo con Via Colle Martino/Via Santa Merla identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 5.

Il terreno, di forma approssimativamente rettangolare, risulta ubicato in area collinare a destinazione agricola, nella zona periferica del territorio comunale, facilmente raggiungibile tramite strada interpoderale, giace con il lato

maggiore lungo via Voltasacco e con il lato minore lungo Via Colle Martino nel cui punto di incontro si trova il cancello di accesso al bene.

Il lotto è caratterizzato da una giacitura naturale con pendenza moderata e non risulta coltivato alla data del sopralluogo, presentandosi in stato incolto e ricoperto da vegetazione spontanea.

I confini del terreno risultano materialmente visibili, essendo delimitati da recinzioni continue. I confini catastali sono stati riscontrati sulla base della documentazione disponibile e mediante analisi delle immagini aeree e sovrapposizione con l'estratto di mappa catastale allegata.

### **3. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 714, prot. n. 361/2025, rilasciato dal Comune di Torrice (FR) in data 15/05/2025, il terreno oggetto di stima, identificato al Foglio 4 – Particella 5, ricade per il 100% della superficie

in zona omogenea E2 del Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. della Regione Lazio n. 308 del 12/02/1974.

Le destinazioni urbanistiche e gli interventi consentiti sono regolati ai sensi della Legge Regionale Lazio n. 38/1999 e della successiva L.R. n. 8/2003, trattandosi di zona agricola.

Tale destinazione prevede l'utilizzo del suolo a fini agricoli e rurali, con possibilità edificatorie strettamente limitate e condizionate ai requisiti previsti dalle normative vigenti che riguardano piccoli manufatti per attrezzi, su terreni regolarmente coltivati. Dal certificato si evince inoltre che:

- Il terreno non è stato percorso dal fuoco ai sensi della L. 353/2000;
- Non risulta gravato da vincoli urbanistici o paesaggistici di rilievo;
- Non ricade in ambiti sottoposti a piani attuativi, varianti o trasformazioni

in itinere.

#### 4. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Il terreno oggetto di stima è regolarmente censito al Catasto Terreni del Comune di Torrice (FR), come di seguito specificato:

- Foglio:4, Particella: 5, Qualità: Seminativo arborato, Classe: 1 -  
Superficie catastale: 38 are, e 60 ca, pari a 3.860 mq, Reddito dominicale: € 30,90, Reddito agrario: € 28,91.

L'intestazione catastale è a nome di [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà dell'intero (1/1), a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/1970 in atti dal 02/05/1983 (n. 11078), acquisito con sentenza del Tribunale di Frosinone - nota di trascrizione allegata Reg Gen 18614 del 03/10/2023 - per usucapione dall'intestatario suddetto, titolare della [REDACTED] dichiarata fallita nella procedura n. 70/2012.

La trascrizione dell'usucapione è stata regolarmente effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, come risulta dalla Nota di Trascrizione prodotta in Allegati.

[REDACTED]

## 5. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Si riporta la sintesi delle ispezioni ipotecarie telematiche allegate:

1) TRASCRIZIONE del 02/05/1994 - Registro Particolare 5076  
Registro Generale 6553 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
8847 del 13/04/1994 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO  
EDILIZIO;

2) TRASCRIZIONE del 07/02/2001 - Registro Particolare 1338  
Registro Generale 1648 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
123625 del 18/01/2001 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO  
EDILIZIO;

3) TRASCRIZIONE del 02/03/2004 - Registro Particolare 3929  
Registro Generale 5582 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
Repertorio 38/665 del 25/02/2002 - ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

4) TRASCRIZIONE del 23/02/2009 - Registro Particolare 3274  
Registro Generale 4398 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 38/665 del 25/02/2002 - ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

5) TRASCRIZIONE del 03/10/2023 - Registro Particolare 14062  
Registro Generale 18614 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 619/2021  
del 18/06/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER  
USUCAPIONE;

6) TRASCRIZIONE del 17/10/2023 - Registro Particolare 14915  
Registro Generale 19658 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 70/2012  
del 12/12/2012 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI  
FALLIMENTO.

## **6. STATO DEI LUOGHI**

Il terreno ha accesso diretto da via Cantà Merla/ Via di Colle Martino  
angolo Via di Voltasacco strada asfaltata di uso pubblico, situata in contesto  
agricolo collinare, con scarsa edificazione e bassa urbanizzazione; all'interno  
della particella è presente un capannone in legno lamellare in evidente stato di

abbandono, tamponato in parte con pareti in laterizio, oltre a due ulteriori strutture abusive.

Dall'accesso agli atti al Comune di Torrice si evince che lo stesso:

- il 31/03/2005 ha rilasciato il Permesso a Costruire n. 1439 – Pratica Edilizia n. 1016/05 per la *“Realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo previa demolizione dell'esistente e ricostruzione con spostamento del sito dal Mappale n. 261 al mappale n.5 del foglio 4 della località Ceci alla Località Voltasacco”* - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 19/04/2002.

- il 09/08/2008 ha emesso l'Ordinanza di demolizione n. 53 a causa della realizzazione di un manufatto in totale difformità dal Permesso di Costruire n. 1439 del 31/03/2005.

In dettaglio sono stati rilevati presenti oggi sul la particella:

1) Capannone in legno lamellare, superficie 157,70 mq (rispetto ai 40 mq autorizzati), volume 741,22 mc (rispetto ai 184 mc autorizzati);



2) Costruzione in legno di 6x8 m, altezza 2,50–3,15 m, con area lastricata esterna di 6x3,40 m, priva di autorizzazione;

3) Tettoia in legno lamellare di 15,50x3,80 m, altezza 3,10–3,90 m, chiusa su un lato con lamiera ondulata, priva di titolo edilizio.

Tutte le strutture risultano abbandonate, non agibili, prive di utenze, e costituiscono elemento penalizzante per la valorizzazione del bene poiché da demolire e smaltire con l'aggravio dei relativi costi.

## **7. STIMA DEL VALORE DEL TERRENO**

Ai fini della presente relazione, si è proceduto alla determinazione del valore venale di mercato del terreno agricolo sito nel Comune di Torrice (FR), identificato al Foglio 4 – Particella 5, della superficie catastale di 3.860 mq, ricadente in zona omogenea E2 del Programma di Fabbricazione, con destinazione agricola ai sensi delle L.R. Lazio n. 38/1999 e 8/2003.

Il fondo presenta giacitura pianeggiante, è privo di coltivazione attiva, dotato di accesso diretto da strada pubblica, e risulta interessato da opere abusive oggetto di ordinanza comunale di demolizione (Ord. n. 53/2008).

Si indicano i riferimenti di alcuni beni simili:

- \*\*Torrice (FR)\*\* – Superficie: 2.300 mq – Prezzo: €24.900 (€10,83/mq)

Terreno collinare con rudere di 91 mq; zona Voltasacco

Fonte:

- \*\*Ripi (FR)\*\* – Superficie: 4.321 mq – Prezzo: €25.000 (€5,78/mq)

Terreno agricolo; zona Casilina

Fonte:

- \*\*Ripi (FR)\*\* – Superficie: 6.181 mq – Prezzo: €37.000 (€5,98/mq)

Terreno agricolo; zona Casilina

Fonte:

In base ai valori correnti rilevati per la zona rurale del Comune di Torrice, e nelle zone vicine, si stima un valore medio agricolo di circa 7,50 €/mq per terreni in condizioni analoghe.

Tenuto conto della presenza di costruzioni da demolire, dei costi di ripristino e della minore appetibilità commerciale, si applica una decurtazione prudenziale del 20% circa quindi  $7,50 \text{ €/mq} - 20\% = 6,00 \text{ €/mq}$

Pertanto, il valore stimato del terreno è il seguente:

- Superficie: 3.860 mq
- Valore unitario stimato: 6,00 €/mq
- Valore complessivo di stima:  $3.860 \text{ mq} \times 6 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.160$  che si arrotonda a 23.000,00 € (Ventitremila Euro)

Tale valore è da ritenersi congruo, prudente e in linea con i valori reali di mercato in relazione alla natura del bene, alla sua destinazione urbanistica e alle condizioni attuali.

Si segnala inoltre che, secondo quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 308 del 12/02/1977, che approva il Programma di Fabbricazione del Comune di Torrice, il terreno in oggetto ricade in zona omogenea E2, destinata ad uso agricolo.

Secondo la normativa regionale vigente (L.R. Lazio n. 24/1977), l'edificazione residenziale in tali zone è consentita solo su lotti agricoli di superficie non inferiore a 10.000 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq.

Considerato che la superficie del fondo oggetto di stima è pari a soli 3.860 mq, e che lo stesso risulta già interessato da opere edilizie abusive oggetto di ordinanza di demolizione, si ritiene che il lotto non sia suscettibile di edificazione residenziale, né agricola ordinaria.

Eventuali piccole future edificazioni saranno limitate, e comunque subordinate al rispetto di stringenti condizioni soggettive (possessione della qualifica di imprenditore agricolo) e oggettive (progetto agricolo economicamente fondato e coerente con la destinazione di zona).

## 8. CONCLUSIONI

Il terreno oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Torrice (FR), identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 5, per una superficie di 3.860 mq, con destinazione agricola in zona omogenea E2 secondo il Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. Lazio n. 308 del 12/02/1977.

Lo stato dei luoghi è caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea e di opere edilizie realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio rilasciato, per le quali risulta emessa ordinanza comunale di demolizione (Ord. n. 53 del 09/08/2008).

La proprietà del terreno, è stata acquisita per usucapione dal

come da nota di trascrizione allegata.

Sotto il profilo urbanistico, la zona agricola E2 non consente edificabilità residenziale su superfici inferiori a 10.000 mq; il lotto in esame, per superficie e caratteristiche, non risulta quindi suscettibile di edificazione, salvo eventuali

piccoli manufatti funzionali ad attività agricola da parte di imprenditori professionali, e comunque previa demolizione delle opere abusive esistenti.

Il valore venale stimato del fondo, tenuto conto della destinazione agricola, dell'assenza di coltivazioni attive, della modesta estensione e delle penalizzazioni derivanti dalla presenza di abusi edilizi da demolire e smaltire, è pari a € 23.000,00 (Ventitremila Euro).

Roma 20/06/2025

Il CTU

Arch. Luca Punzi



### ELENCO ALLEGATI

- 1) Fotografie
- 2) Estratto di mappa catastale
- 3) Visura catastale aggiornata
- 4) Permesso di costruire n. 1439 del 31/03/2005
- 5) Ordinanza di demolizione n. 53 del 09/08/2008
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica n. 714/2025
- 7) Visure ipotecarie