
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Fiorentino Gennaro, nel Fallimento 17/2015 - **** Omissis ****

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)	6
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità.....	17

Confini.....	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità.....	25
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Lotto 4	40
Riserve e particolarità da segnalare.....	42
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	46

Schema riassuntivo Fallimento 17/2015 - **** Omissis ****	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	51
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle	51
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)	54
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2	56



In data 12/01/2019, 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 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA GRANARELLE

Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 5.800 in figura geometrica pressoché rettangolare e con andamento plano-altimetrica praticamente pianeggiante.

Viene raggiunto da servitù di passaggio (costituita con atto pubblico) che origina dalla via Granarelli, attraversa i fondi di cui ai mappali n. 410, 370, 414, 369, 409, 408, 407, per poi proseguire sul terreno in oggetto e servire le proprietà successive.

Al momento del sopralluogo si presentava in completo stato di abbandono con conseguente crescita selvaggia di vegetazione spontanea. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA GRANARELLE

Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 2.700 in figura geometrica pressoché quadrato e con andamento plano-altimetrica pianeggiante.

Posto a confine per tutto il lato Sud-Est con la via pubblica Granarelli, da cui ha accesso diretto, al momento del sopralluogo si presentava recintato, con semplici paletti e rete in ferro, su tutti i lati, curato e coltivato con competenza tanto da risultare gradevole alla vista sia la coltivazione di piante da

frutto che dell'orto; sono presenti, infatti, circa n. 44 giovani olivi oltre n. 13 filari di vite e alcune piante da frutto, con interposto orto.

Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - S.S. 430 (VIA GRANARELLE)

Terreno di mq. 2.525 catastali che, in tutti i casi, si trasferisce a corpo e non a misura (ivi compreso l'area occupata dalle due strutture appresso indicate), ricadente in zona "Agricola" per effetto delle norme di salvaguardia scattate in assenza del provvedimento di approvazione del PRG adottato con Deliberazione Commissariale in data 29.03.1999 e che prevede, per lo stesso terreno e in caso di approvazione del piano urbanistico, una destinazione d'uso futuro "Zone Residenziali" (art. 39, c. 3 delle NTA - Zone Centro Abitato B2).

Al momento del sopralluogo detto bene si presentava con l'intera superficie completamente pavimentata in cls (si presume di notevole spessore e rinforzata con rete elettrosaldata poiché consente il transito di mezzi meccanici, anche pesanti, senza evidenti stress strutturali) e ben recintata nei tre lati esterni con un muro di importante altezza realizzato in blocchetti di cemento allettati con malta cementizia, rinforzato con pilastri in cemento armato, tutti collegati da un cordolo di coronamento, interposti a uguale distanza l'uno dall'altro.

Sul quarto lato, ovvero sul confine con beni di cui al lotto n. 4 di questa CTU (mappale n. 203 - sempre di proprietà dei falliti), la recinzione è costituita da un muretto più basso rispetto a quello testé brevemente descritto, dal quale, tramite un grosso cancello del tipo scorrevole con struttura in ferro, si accede al fondo de quo dopo aver attraversato la parte iniziale del terreno identificato con il mappale n. 203, che ha accesso diretto dalla via pubblica (SS 430), sul quale lo scrivente CTU, con questa relazione, ha costituito servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del terreno di cui al Foglio n. 15 mappale n. 203 sub 18 (facente parte del lotto n. 4) a favore del terreno in relazione Foglio n. 15 mappale n. 586 sub. 2 limitatamente allo spazio strettamente necessario per la manovra d'ingresso dei mezzi meccanici anche del tipo pesante e comunque all'interno dell'area indicata nell'allegato grafico redatto dal CTU.

Sullo stesso lotto di terreno, inoltre, è stato accertata la presenza delle costruzioni sotto indicate:

1) Un capannaccio di circa mq. 313,00 lordi e mq. 296,00 utili, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 5,25 e minima di 4,60, copertura con pannelli in lamiera e tamponature in blocchi di cemento a due fori, con accesso all'interno garantito da due porte avvolgibili, sempre in lamiera, dotate di chiusura/apertura meccanizzata; lo stesso, in tutti i casi, è escluso dall'APE giacché rientra nella casistica prevista dall'appendice "A", lettera b), D.M. 26.06.2005.

Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto.

2) Una tettoia di circa mq. 74,00 lordi, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 3,55 e minima di 2,72, copertura con pannelli in lamiera e chiusure laterali con rete metallica a maglia quadrata. Detta struttura, dall'ultima immagine satellitare pubblicata da Google Earth Pro, sembra essere stata realizzata dopo il 30.10.2016. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - S.S.
430 (VIA GRANARELLE), PIANO T-1-2**

Lotto di terreno esteso tra coperto e scoperto mq. 2.095 catastali (di cui 2.020 riferiti al mappale n. 203 con accesso dalla via pubblica e mq. 75 al mappale n. 250 che è intercluso), ospita le seguenti costruzioni:

- una palazzina (soggetta a sanatoria vedasi voce regolarità urbanistica) di tre piani in sopraelevazione - Terra da utilizzare come officina, Primo e Secondo da utilizzare per civile abitazione - tutti allo stato grezzo, con le sole strutture portanti verticali in muratura di blocchi di cemento ed orizzontali in laterocemento; priva di ogni tipologia di rifinitura, impianti e infissi, condizione questa che esclude le varie unità immobiliari dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005.

In buona condizione è la struttura portante della palazzina che, al momento del sopralluogo, non presentava visibili difetti costruttivi anzi, la stessa è stata ben realizzata avendo avuto cura di vibrare in maniera apprezzabile tutte le parti in calcestruzzo (cordoli di coronamento, cornicione della copertura, rampe scala e soletta dei balconi); la copertura è stata realizzata con manto di tegole e dotata di canali di gronda e discendenti in alluminio colore "Rame" mentre nulla si può riferire sulla sua struttura perché il volume sottotetto non è accessibile. Per le superfici dei vari piani si faccia riferimento alla voce "consistenza".

- n. 1 corpo accessorio in parte utilizzato come magazzino (sub. 16) rifinito in maniera approssimativa, priva di impianti e intonaci, con copertura in lamiera, tamponature in blocchi di cemento e infissi in ferro per cui escluso dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005.

L'altra parte, classificata in catasto come ufficio (sub. 17), in classe energetica "G" - 172,77 kWh/m³/anno, ha rifiniture di scarso rilievo, struttura portante in blocchi di cemento, copertura in parte a tegole ed in parte a lamiera, infissi in alluminio di vecchia generazione privi taglio termico, impianti posti sotto traccia ma certamente non a norma. Poiché l'intero corpo di fabbrica deve essere demolito perché abusivo, non si procede ad una più dettagliata descrizione.

Il tutto, in ogni caso, trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trovano.

L'intera area resta a confine con la S.S da cui ha accesso diretto dopo aver scavalcato il piccolo fosso (non di proprietà dei falliti) di raccolta acqua piovanae da cui è separata da un considerevole muro di recinzione dotata di cancello in ferro scorrevole presenta una pavimentazione in terreno battuto fatta eccezione di una piccola superficie antistante i locali sub. 16 e 17 che risulta essere costituita da cls lisciato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Alla data del deposito di questa CTU la certificazione ipocatastale non è stata ancora prodotta. La consulenza è stata redatta sulla scorta delle visure eseguite dal CTU.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina con particelle n. 368, 407, 445, 446, 326, 327, 328.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5800,00 mq	5800,00 mq	1,00	5800,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 07/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 23 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 042527 Reddito dominicale € 186,69 Reddito agrario € 131,78

Dal 07/01/1986 al 28/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 370 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 011190 Reddito dominicale € 49,12 Reddito agrario € 34,67
Dal 28/01/1988 al 03/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 406 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 005800 Reddito dominicale € 25,46 Reddito agrario € 17,97
Dal 03/02/1989 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 406 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 005800 Reddito dominicale € 25,46 Reddito agrario € 17,97

DATI CATASTALI

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
15	406				Seminativo	2	005800 mq	25,46 €	17,97 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno oggetto del presente lotto è gravato da servitù di passaggio larga 5,00 metri a confine con la particella n. 15 ed a favore dei terreni di cui ai mappali n. 368, 367, e 23 del foglio n. 15.

Usi Civici: NO

Vincoli PTPR: NO

Vincoli Alberghieri: NO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1989 al 16/06/2019	**** Omissis ****	Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Errico Maurizio	03/02/1989	18486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Frosinone	15/02/1989	2280	1946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	21/02/1989	415			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nello stesso titolo sopra citato si riferisce che il terreno oggetto del presente lotto è gravato da servitù di passaggio larga 5,00 metri a confine con la particella n. 15 ed a favore dei terreni di cui ai mappali n. 368, 367, e 23 del foglio n. 15.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo. Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008

N° repertorio: 100722

N° raccolta: 47

- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Frosinone il 23/08/2010

Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279

Quota: 1/1

Importo: € 1.689.814,18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 844.907,09

Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.

Data: 02/08/2010

N° repertorio: 118960

N° raccolta: 47

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 28/02/2013

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 95.555,06

Spese: € 9.378,38

Interessi: € 20.066,56

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 09/01/2013

N° repertorio: 18697

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2013

Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1

Importo: € 97.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 96.494,79

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 12/08/2013

N° repertorio: 1356

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 24/09/2013

Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352

Quota: 1/1

Importo: € 14.700,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.378,93

Spese: € 12.058,93

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 30/09/2013

N° repertorio: 2614

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/10/2013

Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Frosinone il 10/09/2015

Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso ZONE DI ESPANSIONE (art. 39 comma 4 delle NTA - Zone di Espansione C1).

Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Alla data del deposito in questa CTU la certificazione ipocatastale non è stata ancora prodotta. La consulenza è stata redatta sulla scorta delle visure eseguite dal CTU.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno de quo confina con particelle n. 411, 370, 267, 462, Strada pubblica Granarelli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2700,00 mq	2700,00 mq	1,00	2700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2700,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 07/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 23 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 042527 Reddito dominicale € 186,68 Reddito agrario € 131,78
Dal 07/01/1986 al 28/01/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 370 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 011190 Reddito dominicale € 49,12 Reddito agrario € 34,67
Dal 28/01/1988 al 30/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 412 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 002700 Reddito dominicale € 11,85

		Reddito agrario € 8,37
Dal 30/01/1989 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 412 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002700 Reddito dominicale € 11,85 Reddito agrario € 8,37

DATI CATASTALI

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	
15	412				Seminativo	2	002700 mq	11,85 €	8,37 €		

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Usi Civici: NO
Vincoli PTPR: NO
Vincoli Alberghieri: NO

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo risulta recintato e coltivato, tuttavia nessuno era presente in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1989 al 16/06/2019	**** Omissis ****	Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Errico Maurizio	03/02/1989	18486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II.di	15/02/1989	2280	1946

		Frosinone		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Cassino	21/02/1989	415

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo.Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47
- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 23/08/2010
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279
Quota: 1/1
Importo: € 1.689.814,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 844.907,09
Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.
Data: 02/08/2010
N° repertorio: 118960
N° raccolta: 47

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2013
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.555,06
Spese: € 9.378,38
Interessi: € 20.066,56
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 09/01/2013
N° repertorio: 18697
N° raccolta: 2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/08/2013
Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 96.494,79
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 12/08/2013
N° repertorio: 1356

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2013
Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352
Quota: 1/1
Importo: € 14.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.378,93
Spese: € 12.058,93
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 30/09/2013
N° repertorio: 2614

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/10/2013
Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Frosinone il 10/09/2015
Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso "ZONE AGRICOLE". Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Alla data del deposito i questa CTU la certificazione ipocatastale non è stata ancora prodotta. La consulenza è stata redatta sulla scorta delle visure eseguite dal CTU.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina con Via Granarelli; map. 203 proprietà **** Omissis ****, map. 364 altra ditta; map. 248 ##cunetta che divide il lotto dalla Strada Statale 43 San Vittore-Rocca D'Evandro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo come PRG ma di fatto già pavimentato, recintato e utilizzato come parcheggio mezzi pesanti e materiale vario.	2525,00 mq	2525,00 mq	1,00	2525,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2525,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2525,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2011 al 17/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 586, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.768,00
Dal 17/02/2015 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 586, Sub. 2 Categoria C6 Cl.13, Cons. 297 Superficie catastale 385 mq Rendita € 674,91 Piano T

Il CTU precisa che:

- 1) i dati di cui al sub. 1 sono stati generati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Frosinone a seguito verifica di mancato accatastamento del fabbricato.
- 2) L'attuale mappale n. 586 NCEU deriva dalla fusione (con Tipo Mappale n. FR00227733 del 11.02.2015) dei terreni identificati al NCT F. 15 ex mappali nn. 43 (mq. 775); 214 (mq. 975) e 363 (mq. 775).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	586	2		C6	13	297	385 mq	674,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la costruzione censita in catasto ed ivi esistente, deve essere demolita perché abusiva e non sanabile; per tale ragione l'aggiudicatario, eseguita la rimozione, dovrà presentare presso l'Agenzia del territorio di Frosinone, a propria cura e spesa, la variazione catastale i cui costi presunti sono stati comunque defalcati dal valore commerciale del bene.

Idem dicasi per la tettoia che, soggetta a demolizione, non se ne prevede l'accatastamento in quanto all'aggiudicatario viene trasferito solo l'area che è parte della corte già censita.

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU ha previsto la costituzione di una servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del terreno di cui al Foglio n. 15 mappale n. 203 sub 18 (facente parte del lotto n. 4 di questo stesso fallimento) a favore del terreno in relazione Foglio n. 15 mappale n. 586 sub. 2 limitatamente allo spazio strettamente necessario per la manovra d'ingresso dei mezzi meccanici anche del tipo pesante e comunque all'interno dell'area indicata nell'allegato grafico redatto dal CTU.

Nel caso in cui non sia possibile costituire legalmente detta servitù questo lotto deve intendersi intercluso e quindi andrebbe accorpato ai beni di cui al lotto n. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente CTU ha previsto la costituzione di una servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del terreno di cui al Foglio n. 15 mappale n. 203 sub 18 (facente parte del lotto n. 4 di questo stesso fallimento) a favore del terreno in relazione Foglio n. 15 mappale n. 586 sub. 2 limitatamente allo spazio strettamente necessario per la manovra d'ingresso dei mezzi meccanici anche del tipo pesante e comunque all'interno dell'area indicata nell'allegato grafico redatto dal CTU.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1991 al 22/01/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vitolo Giovanni	03/12/1991	3152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	13/12/1991	20109	16806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo. Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47
Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Frosinone il 23/08/2010

Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279

Quota: 1/1

Importo: € 1.689.814,18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 844.907,09

Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.

Data: 02/08/2010

N° repertorio: 118960

N° raccolta: 47

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 28/02/2013

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.555,06

Spese: € 9.378,38

Interessi: € 20.066,56

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 09/01/2013

N° repertorio: 18697

N° raccolta: 2012

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2013

Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1

Importo: € 97.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 96.494,79

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 12/08/2013

N° repertorio: 1356

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 24/09/2013

Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352

Quota: 1/1

Importo: € 14.700,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.378,93

Spese: € 12.058,93

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 30/09/2013

N° repertorio: 2614

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/10/2013

Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Frosinone il 10/09/2015

Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso "ZONE RESIDENZIALI" (art. 39, comma 3 delle N.T.A. - Zone Centro abitato B2) e in parte con vincolo della zona di rispetto - fascia di rispetto viabilità principale (art. 47, comma 4, lettera a).

Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai fini della verifica sulla "regolarità urbanistica" del fabbricato, facente parte del presente lotto, lo scrivente CTU deve innanzitutto premettere che esso è ubicato su appezzamento terreno pervenuto alla soc. fallita con atto notaio **** Omissis **** del 3.12.1991, rep. 3152 (trascritto 13.12.1991, R.G. 20109, R.P. 16806) dalla cui lettura non è emerso accenno alcuno sulla presenza di costruzioni ivi presenti tanto è vero che furono trasferiti solo i terreni all'epoca identificati al F. n. 15 mappali nn. 43, 214 e 363 (poi soppressi e fusi nell'attuale mappale 586).

In assenza di iniziali informazioni, dunque, si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di San Vittore del Lazio al fine di ottenere copia del/i titolo/i abilitativo/i che ha/hanno autorizzato la costruzione in oggetto ma, purtroppo, con esito negativo dato che nessun fascicolo è stato rinvenuto, ne tanto meno il comune, nonostante regolare richiesta inoltrata dallo scrivente C.T.U. in data 18 giugno 2019, alla data di questa relazione non ha rilasciato alcuna documentazione in merito sostenendo, come verbalmente riferito dal responsabile/tecnico del 4° settore, che nell'archivio non sono presenti fascicoli e/o documentazione inerenti l'opera in relazione.

Lo scrivente, dunque, ha contattato i CTU nominati nelle procedure n. 2018/2013 e 177/2013 tribunale di Cassino, che hanno trattato gli stessi beni, i quali si sono resi disponibili ma hanno potuto fornire solo la documentazione (tra l'altro rilasciatagli dal comune di San Vittore del Lazio) relativa al solo fabbricato di cui al successivo "Lotto n. 4" di questa consulenza.

A questo punto, ritenendo l'opera priva delle necessarie autorizzazioni amministrative ovvero realizzata in totale assenza di titolo abilitativo e quindi completamente abusiva, ha cercato di risalire all'epoca della sua realizzazione per verificare la possibilità di accedere alla sanatoria edilizia iniziando, a tal proposito, con l'ispezione delle immagini satellitari pubblicate su "Google Earth Pro" da cui si rileva, anche se l'immagine più datata è poco nitida, la presenza dell'opera già alla data del 26.04.2003 (ultima data disponibile sul sito) deducendo, dunque, che l'edificazione possa essere avvenuta tra la data del predetto rogito (3.12.1991) e quella della citata foto (26.04.2003) e, in ogni caso, entro quella dell'accatastamento presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone (11.02.2015) rilevabile dalle visure storiche catastali dei terreni prima citati.

SANABILITA' DELL'IMMOBILE:

Sulla scorta delle informazioni reperite e ritenute sufficienti lo scrivente, verificati i dati disponibili e le leggi che regolamentano la materia, così relazione sulle "previsioni di sanabilità":

1) Epoca della costruzione: anno 1992/2003.

2) Legge Nazionale di riferimento:

Per le opere abusive ultimate entro il 31.12.1993: Legge n. 724 del 23.12.1994, art. 39, comma 1: applicabile anche agli edifici di nuova costruzione con la limitazione fino a 750 mc. (per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria) per le civili abitazioni, e senza limiti volumetrici per le unità immobiliari ad uso non residenziale (come il caso in relazione), così come chiarito dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare 17.06.1995 n. 2241/UL.

Per le opere abusive ultimate entro il 31.03.2003: Legge n. 326 del 24.11.2003, art. 32, comma 25: applicabile con gli stessi criteri di cui alla legge n. 724/1994 sopra citata e come meglio chiariti dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare del 17.06.1995 n. 2241/UL e successiva del 7.12.2005 n. 2699, punto 4) "Ambito oggettivo di applicazione".

3) Legge Regionale di riferimento:

n. 12 del 8 novembre 2004
n. 17 del 3 ottobre 2005

4) Sanabilità dell'opera:

Gli abusi sopra rilevati pur avendo la possibilità di poter accedere alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 40 sotto meglio indicato, non può comunque essere regolarizzato dato la mancanza dei

“requisiti di sanabilità” richiesti dalla norma in materia come meglio di seguito indicato:

-Possibilità di accesso alla sanatoria:

La domanda in sanatoria può essere presentata ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 40, legge 47/85, che recita: “Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ...”;

così ribadito anche dalla circolare 7.12.2005 n. 2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che cita testualmente;

“Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003)” ...

Infatti la “ragione del credito” è sorta nell'anno 2000 come rilevabile dall'estratto di Ruolo (PEC del 9.06.2020 inviata dal curatore del fallimento) allegato all'atto di intervento (nella Es. Imm. 443/2013 R.G.E.) n. 107/2014 a firma di Equitalia Sud s.p.a. in cui si premette:

1) di vantare un credito di € 2.254.099,70 nei confronti di “
”, per imposte e tasse, interessi ed accessori.

2) Che il credito assistito da privilegio e ipoteca iscritta in data 03.07.2008, R.P. 2647 (ricadente su originario terreno mappali nn. 43, 214 e 363 poi soppressi e fusi nell'attuale n. 586 sub. 2) e in data 23.08.2010 R.P. 3279.

-Riferimento normativo e previsione di sanabilità:

Accertata la data della “ragione del credito” si riferisce che la norma applicabile per la sanatoria dell'immobile, successiva alla data della “ragione del credito”, è la legge n. 326 del 24.11.2003, art. 32 comma 25 che, purtroppo, è ostacolata dalla Legge regionale sopra citata la quale non ammette la sanatoria edilizia per immobili ex novo diversi dall'abitazione per cui l'opera in oggetto, tra l'altro isolata e dotata di propria autonomia strutturale - per cui non incide o compromette altre unità immobiliari o porzioni legittime dello stesso stabile - deve essere demolita a cura dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'APE non è richiesto perché l'immobile ad uso deposito - in tutti i casi da demolire perché abusivo e non sanabile - è privo di qualsivoglia rifinitura essendo costituito da struttura in ferro con copertura in lamiera e tamponatura parte in muratura e parte in lamiera, quindi privo di ogni tipo di rifinitura, impianti e infissi, per cui escluso come da appendice "A", lettera b), D.M. 26.06.2005.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Alla data del deposito i questa CTU la certificazione ipocatastale non è stata ancora prodotta. La consulenza è stata redatta sulla scorta delle visure eseguite dal CTU.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Poiché il software non consente un chiaro inserimento dei soggetti aventi titoli in piena proprietà ma su subalterni diversi tra loro che concorrono tutti alla formazione di unico lotto, lo scrivente CTU precisa, come già detto nella voce "regolare provenienza", che la proprietà dell'intero fabbricato, giova

ripetere composto da più subalterni, è così suddivisa:

1) soc. **** Omissis **** vanta diritti pari a:

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 6 (ex sub. 1).

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 16, 17 e 18 (tutti ex sub. 7 a sua volta ex sub. 2).

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 250 sub. 2.

2) **** Omissis **** vanta diritti pari a:

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 12 (ex sub. 3) .

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 14 (ex sub. 4).

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 8 (ex sub. 2).

? 1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 5 (ex sub. 1).

? 1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 10 (ex sub. 2).

3) **** Omissis **** vanta diritti pari a:

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 13 (ex sub. 3) .

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 15 (ex sub. 4).

? 1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 9 (ex sub. 2).

? 1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 5 (ex sub. 1).

? 1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 10 (ex sub. 2).

CONFINI

Il lotto confina con terreni di cui ai mappali n. 189, 200, 201, 202 di altre ditte; stessa ditta mappale n. 586; map. 248 che identifica la cunetta che di fatto divide il lotto dalla Strada Statale 43 San Vittore-Rocca D'Evandro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina (sub 8 e 9)	178,94 mq	208,40 mq	5,00	1042,00 mq	4,60 m	Terra
Abitazione in corso di costruzione (sub. 12 e 14)	180,98 mq	208,41 mq	1,00	208,41 mq	2,87 m	Primo
Balconi	52,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	0,00 m	Primo
Abitazione in corso di costruzione (sub.13 e 15)	179,80 mq	208,41 mq	1,00	208,41 mq	3,00 m	Secondo
Balconi	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	Secondo
Vano scala in corso di costruzione comune ai piani primo e secondo (sub. 10 calcolato solo per	18,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	0,00 m	Terra, Primo e Secondo

un piano)						
Corte (sub. 5, 6 e 18 gravata, con questa CTU, da servitù carrabile a favore del mappale n. 586 sub. 2 di cui al lotto n. 3)	1549,04 mq	1549,04 mq	0,10	154,90 mq	0,00 m	Terra
Area Urbana (interclusa mappale n. 250 sub. 2)	75,00 mq	75,00 mq	0,10	7,50 mq	0,00 m	Terra
Deposito, Autorimessa, Cantine, ripostigli (tutto da demolire - sub. 16 e 17)	208,20 mq	238,56 mq	0,00	0,24 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1655,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1655,46 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1) L'area su cui sorge il fabbricato oggetto del presente lotto, è pervenuta ai signori **** Omissis **** con atto notaio **** Omissis ****, rep. 9917, registrato a Sora il 23.12.1986 al n. 3663, mod. I, Vol. 219, ed era identificata in catasto al NCT foglio n. 15 mappali n. 203, 357 (ex 199/b), 358 (ex 200/b), 359 (ex 201/b), 360 (ex 202/b), 361 (ex 204/b).

2) con tipo mappale n. 2616.1/1991 del 19.12.1991, i predetti terreni NCT venivano fusi tra loro e trasferiti al NCEU con l'identificativo Foglio n. 15 mappale n. 203 (poi frazionato in più sub. come di seguito indicato).

3) Con accatastamento n. 6343 del 20.12.1991 l'edificio veniva censito con l'identificativo NCEU - Foglio n. 15 mappale n. 203 così suddiviso:

- sub. 1: Corte comune;
- sub. 2: locali al piano terra con corte esclusiva;
- sub. 3: unità ai piani primo e secondo;
- sub. 4: unità ai piani primo e secondo;

4) Con variazione catastale n. 5651.1/1995 del 17.10.1995, viene frazionato il sub. 1 generando le seguenti unità sub. 5 (BCNC corte) e sub. 6 (Area Urbana di mq. 12).

5) Con variazione catastale n. 5652.1/1995 del 6.10.1995, si sopprimono i sub. 2, 3 e 4, generando le nuove unità sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15:

6) Con variazione catastale n. FR0031270 del 17.02.2015, si sopprime il sub. 7 generando le nuove ed attuali unità sub. 16, 17 e 18.

A) L'area Urbana oggetto di fallimento e facente parte di questo lotto è derivata dal frazionamento dell'area ad uso esclusivo del fabbricato già esistente e in catasto identificato al foglio n. 15 mappale n. 250 il quale, a seguito ampliamento della struttura è stato nuovamente oggetto di accatastamento; infatti con variazione n. n. 4721.2/1991 del 9.11.1991, il predetto mappale è stato frazionato nelle seguenti due unità:

- Foglio n. 15 mappale n. 250 sub. 1 (civile abitazione di altra ditta poi nel 2019 frazionato ulteriormente) e sub. 2 (Area urbana di mq. 75,00 - in oggetto).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	203	6		F1					T	
	15	203	10		F1					T	
	15	203	15		F3					2	
	15	203	9		F3					T	
	15	203	13		F3					2	
	15	203	12		F3					1	
	15	203	8		F3					T	
	15	203	14		F3					1	
	15	203	16		C6	13	161	174 mq	365,86 €	T	
	15	203	17		A10	1	2,5	55 mq	438,99 €	T	
	15	250	2		F1		75			T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nel trasferimento dei beni sopra identificati è compresa la piena proprietà su B.C.N.C. di cui al foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 5 e 18.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con questa CTU il lotto di terreno in oggetto, nella sua parte iniziale cioè nel tratto a confine con la strada pubblica da cui ha accesso, viene gravato, per lo stretto necessario all'ingresso di un mezzo pesante, da servitù di passaggio a favore del terreno di cui al mappale n. 586 facente parte del lotto n. 3 di questa C.T.U.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevabili e non rilevate.

Esposizione: ottima nei 4 punti cardinali.

Altezza interna utile: come da planimetrie dello stato di fatto redatte dal CTU.

Str. verticali: muratura in blocchi di cemento da completare in quanto allo stato grezzo.

Solai: in laterocemento.

Copertura: a falde.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato.

Pareti esterne ed interne: prive di qualsiasi rifinitura.

Pavimentazione interna: NO - al grezzo.

Infissi esterni ed interni: assenti

Volte: NO

Scale: si in cls armato e allo stato grezzo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Assenti

Terreno esclusivo: SI - piazzale con battuto in materiale arido

Posto auto: SI - ricavabili nel piazzale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1.FORMALITÀ DEL 22.01.1992 - R.G. 2737 - R.P. 2599:

VENDITA:

1) Con atto D'Errico Maurizio del 27.12.1991, rep. 22936, la sig.ra **** Omissis **** vende alla società **** Omissis ****, che acquista beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) così identificati presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone: NCEU: Foglio n. 15 mappale n. 250 sub. 2 di mq. 75 (area urbana).

2) Con stesso rogito, il sig. **** Omissis **** vende alla società **** Omissis ****, che acquista beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) così identificati presso l'Agenzia del territorio di Frosinone: NCEU: Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 2. (successivamente soppresso e frazionato nei sub. 5, 6, 7 (questo poi frazionato ancora in sub. 16, 17 e 18), 8, 9, 10, 11 - all'epoca costituito dall'intero piano terra, dal corpo accessorio retrostante e da tutta l'area circostante l'edificio - su cui hanno costituito anche una servitù di passaggio - ad eccezione del sub. 1 che era corte ad uso esclusivo dei sub. 3 e 4 relativi ai piani soprastanti).

DONAZIONE:

1) Con stesso rogito, la sig.ra **** Omissis **** dona la piena proprietà al sig. **** Omissis ****, che accetta beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) così identificati presso l'Agenzia del territorio di Frosinone: NCEU: Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 3 (appartamento su due livelli primo e secondo successivamente soppresso e frazionato nei sub. 12 e 13).

2) Con stesso rogito, la sig.ra **** Omissis **** dona la piena proprietà al sig. **** Omissis ****, che accetta beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) così identificati presso l'Agenzia del territorio di Frosinone: NCEU: Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 4 (appartamento su due livelli primo e secondo successivamente soppresso e frazionato nei sub. 14 e 15).

3) Con stesso rogito, la sig.ra **** Omissis **** dona la nuda proprietà al sig. **** Omissis **** - estraneo alla procedura - che accetta beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) così identificati presso l'Agenzia del territorio di Frosinone: NCEU: Foglio n. 15 mappale n. 250 sub. 1.

4) Con stesso rogito, la sig.ra **** Omissis **** dona la nuda proprietà alla sig.ra **** Omissis **** - estranea alla procedura - che accetta beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) così identificati presso l'Agenzia del territorio di Frosinone: NCEU: Foglio n. 15 mappale n. 334 .

2.FORMALITÀ DEL 27.12.1995 - R.G. 18974 - R.P. 15364:

VENDITA:

1) Con atto Giacinto Iadecola del 6.11.1995, rep. 35193, la soc. **** Omissis **** vende ai sigg. **** Omissis ****, che acquistano - separatamente tra loro -, la piena proprietà dei beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) e precisamente:

-**** Omissis ****: NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 8 (ex sub. 2).

-**** Omissis ****: NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 9 (ex sub. 2).

-**** Omissis ****: NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 10 (ex sub. 2)+ BCNC sub. 5.

-**** Omissis ****: NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 11 (ex sub. 2) .

PERMUTA:

1) Con stesso atto i sigg. **** Omissis ****, a titolo di permuta si assegnano beni in comune di San Vittore del Lazio (Fr) e precisamente:

-**** Omissis ****:

?la quota di 1/1 della piena proprietà su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 13 (ex sub. 3).

?la quota di 1/2 della piena proprietà su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 6 (ex sub. 1).

-**** Omissis ****:

?la quota di 1/1 della piena proprietà su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 14 (ex sub. 4).

RIEPILOGO PROVENIENZA BENI ALLE PARTI INTERESSATE DAL FALLIMENTO

-soc. **** Omissis **** è proprietaria dei seguenti beni:

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 6 (ex sub. 1).

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 16, 17 e 18 (tutti ex sub. 7 a sua volta ex sub. 2).

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 250 sub. 2.

-**** Omissis **** è proprietario dei seguenti beni:

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 12 (ex sub. 3).

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 14 (ex sub. 4).

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 8 (ex sub. 2).

?1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 5 (ex sub. 1).

?1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 10 (ex sub. 2).

-**** Omissis **** è proprietario dei seguenti beni:

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 13 (ex sub. 3).

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 15 (ex sub. 4).

?1/1 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 9 (ex sub. 2).

?1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 5 (ex sub. 1).

?1/2 della p.p su NCEU Foglio n. 15 mappale n. 203 sub. 10 (ex sub. 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo.Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47
Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 05/11/2009
Reg. gen. 25544 - Reg. part. 3494
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 260.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 23/08/2010
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279
Quota: 1/1
Importo: € 1.689.814,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 844.907,09
Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.
Data: 02/08/2010
N° repertorio: 118960
N° raccolta: 47
Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2013
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 95.555,06
 Spese: € 9.378,38
 Interessi: € 20.066,56
 Rogante: Tribunale di Firenze
 Data: 09/01/2013
 N° repertorio: 18697
 N° raccolta: 2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2013
 Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1
 Importo: € 97.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Capitale: € 96.494,79
 Rogante: Tribunale di Cassino
 Data: 12/08/2013
 N° repertorio: 1356

Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 24/09/2013
 Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352

Quota: 1/1
 Importo: € 14.700,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.378,93
 Spese: € 12.058,93
 Rogante: Tribunale di Firenze
 Data: 30/09/2013
 N° repertorio: 2614

Note: Ricadente, tra gli altri, su beni in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 05/07/2012
 Reg. gen. 12403 - Reg. part. 10006
 Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 20/09/2013
 Reg. gen. 18607 - Reg. part. 13075
 Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/10/2013

Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Frosinone il 10/09/2015

Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso "ZONE RESIDENZIALI" (art. 39, comma 3 delle N.T.A. - Zone Centro abitato B2) e in parte con vincolo della zona di rispetto - fascia di rispetto viabilità principale (art. 47, comma 4, lettera a).

Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Ai fini della verifica sulla "regolarità urbanistica" del fabbricato, facente parte del presente lotto, lo scrivente CTU deve innanzitutto premettere che esso è pervenuto alla soc. fallita con atto notaio **** Omissis **** del 27.12.1991, rep. 22936 (trascritto 22.01.1992, R.G. 2737, R.P. 2599) dalla cui lettura si rileva che l'edificio era in corso di costruzione per cui non definito e che lo stesso era stato costruito su terreno pervenuto ai donanti con atto notaio **** Omissis ****, rep. 9917, reg.to a Sora il 23.12.1986 al n. 3663 mod. 1 vol. 219.

In assenza di iniziali informazioni, dunque, si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di San Vittore del Lazio al fine di ottenere copia del/i titolo/i abilitativo/i che ha/hanno autorizzato la costruzione in oggetto ma, purtroppo, con esito negativo dato che nessun fascicolo è stato rinvenuto, ne tanto meno il comune, nonostante regolare richiesta inoltrata dallo scrivente C.T.U. in data 18 giugno 2019, alla data di questa relazione non ha rilasciato alcuna documentazione dei richiesti titoli abilitativi sostenendo, come riferito - ma solo verbalmente - dal responsabile/tecnico del settore 4°, che nell'archivio non sono presenti fascicoli e/o documentazione inerenti l'opera in relazione.

Lo scrivente, dunque, ha contattato i CTU nominati nelle procedure n. 2018/2013 e 177/2013

tribunale di Cassino, che hanno trattato gli stessi beni, i quali si sono resi disponibili fornendo la seguente documentazione:

- 1) Concessione Edilizia n. 3 del 5.05.1987 - rilasciata a **** Omissis **** - per la costruzione di una recinzione relativa ad un terreno in via Granarelli (non identificato per assenza dei dati catastali ed anche dei grafici di progetto).
- 2) Concessione Edilizia n. 24 del 15.07.1987 - rilasciata a **** Omissis **** - per la costruzione di un fabbricato ad uso "Officina per mezzi pesanti", composto da un Piano Terra destinato "Officina" e da un piano Primo con vani ad uso "Uffici - Archivio, Magazzino, oltre accessori, una camera da letto e una cucina".
- 3) Concessione Edilizia n. 1 del 04.01.1991 in variante alla C.E. n. 24 del 15.07.1987 - rilasciata a ##Forte Luigi# -, per la costruzione (in sopraelevazione ovvero del secondo piano) di vani a servizio dell'abitazione annessa all'autofficina).
- 4) Concessione Edilizia n. 23 del 20.11.1993 - rilasciata a **** Omissis **** - per la costruzione di una recinzione relativa ad un'area in via Granarelli n. 12 (non meglio identificata per assenza dei dati catastali e anche dei grafici di progetto).
- 5) Concessione Edilizia n. 4 del 2.05.1994 - rilasciata a **** Omissis ****- per l'ampliamento , trasformazione d'uso di un fabbricato già autorizzato all'edificazione con C.E. n. 1/91.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

1) **REGOLARITA' URBANISTICHE RICONTRATE:** esaminata la documentazione tecnica che questo CTU è riuscito a procurarsi - con particolare riferimento all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e sopra citato - lo scrivente ha eseguito il necessario confronto tra quanto rappresentato nei grafici di progetto ed il reale stato dei luoghi riscontrando quanto segue:

CORPO PRINCIPALE - allo stato grezzo - SUB. 8 e 9 (ex sub.2); 12 e 13 (ex sub.3); 14 e 15 (ex sub.4):

a) In riferimento ai prospetti dell'intero edificio si è accertato:

- Un diverso numero delle aperture esterne (finestre porte/finestre e balconi) e modifica della loro distribuzione con conseguente incidenza sui prospetti;
- Diversa altezza tra il piano di campagna e la linea di gronda la cui differenza, in tutti i casi, rientra nella "variazione non essenziale" così come disposto dall'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 (richiamato anche dall'art. 17, legge regione Lazio 11.08.2008 n. 15) per cui non soggetta ad alcuna autorizzazione amministrativa né a sanatorie edilizie (vedasi tavola grafica redatta dal CTU e qui allegata);

b) In riferimento alla pianta del PIANO TERRA si è accertato:

- La mancata realizzazione del solaio interno al volume già esistente, previsto in progetto per la creazione del piano rialzato e del sottostante volume tecnico o camera d'aria, con conseguente mancata realizzazione del previsto appartamento al piano rialzato. Detta condizione ha ricondotto l'intero piano, per sagoma e destinazione d'uso, all'originario titolo abilitativo di cui alle C.E. n. 24/1987 e n. 1/1991);
- La mancata realizzazione del terrazzo e del balcone esterno.
- Modifica delle aperture interne mediante chiusura con blocchi di cemento;

c) In riferimento alla pianta dei PIANI PRIMO e SECONDO si è accertato:

- il rispetto della figura geometrica;
- una traslazione del solo vano scala;
- la presenza di una leggera differenza tra la superficie indicata in progetto (mq. 204,48) e quella realizzata (mq. 208,41) che ha sviluppato una maggiore superficie di a mq. 3,93 la quale, tuttavia, rientra nella "variazione non essenziale" così come disposto dall'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 (richiamato anche dall'art. 17, legge regione Lazio 11.08.2008 n. 15) per cui non soggetta ad alcuna autorizzazione amministrativa né a sanatorie edilizie (vedasi tavola grafica redatta dal CTU e qui allegata);
- Modifica dei balconi che hanno assunto dimensione e forma diversa;

CORPO ACCESSORIO SUB. 16 e 17 (ex sub. 7):

Non avendo riscontrato alcun titolo edilizio e non potendo risalire all'epoca della sua realizzazione, presumibilmente inesistente al momento dell'acquisto dell'edificio principale (27.12.1991) sopra citato e ancora prima del terreno (23.12.1986), dato che mai viene menzionata la presenza di corpi di fabbrica, la stessa deve intendersi totalmente abusiva.

SANABILITA' DELL'IMMOBILE:

Dal riscontro eseguito tra lo stato di fatto del fabbricato e la documentazione reperita, lo scrivente, viste le leggi che regolamentano la materia, così relazione sulle "previsioni di sanabilità":

1) Epoca presunta della costruzione: dal 5.05.1987 (data prima Concessione Edilizia) 02.05.1994/98 (data ultima C.E. + 4 anni previsti dalla legge per inizio e fine lavori).

2) Legge Nazionale di riferimento: per le opere abusive ultimate entro il 31.03.2003: Legge n. 326 del 24.11.2003, art. 32, comma 25: applicabile con gli stessi criteri di cui alla legge n. 724/1994 sopra citata e come meglio chiariti dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare del 17.06.1995 n. 2241/UL e successiva del 7.12.2005 n. 2699, punto 4) "Ambito oggettivo di applicazione". Per il caso in relazione, poiché le difformità riscontrate nell'edificio principale sono sanabili con le norme citate detta normativa va applicata per i soli corpi accessori la quale ammette la regolarizzazione di beni destinati alla civile abitazione. Ora, per il caso in relazione, oltre a poter

3) Legge Regionale di riferimento:

- n. 12 del 8 novembre 2004
- n. 17 del 3 ottobre 2005
- n. 15 del 11 agosto 2008

4) Data della natura del credito: la "ragione del credito" è sorta nell'anno 2000 come rilevabile

dall'estratto di Ruolo (PEC del 9.06.2020 inviata dal curatore del fallimento) allegato all'atto di intervento (nella Es. Imm. 443/2013 R.G.E.) n. 107/2014 a firma di Equitalia Sud s.p.a. in cui premette:

a) di vantare un credito di € 2.254.099,70 nei confronti di “,
”, per imposte e tasse, interessi ed accessori.

b) Che il credito è assistito da privilegio e ipoteca iscritta in data 03.07.2008, R.P. 2647 (in danno di **** Omissis ****, - ricadente sull'originario terreno (mappali nn. 43, 214 e 363 poi soppressi e fusi nell'attuale n. 586 sub. 2) quindi antecedente alla entrata in vigore anche dell'ultimo decreto-legge per la sanatoria edilizia datato 1° ottobre 2003) e poi in data 23.08.2010 R.P. 3279.

5) Accessibilità alla sanatoria edilizia: Per le difformità riscontrate negli immobili che costituiscono questo lotto, poiché è dimostrata la data della ragione del credito come sopra detto, può presentarsi domanda in sanatoria ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 40, legge 47/85, che recita: “Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ...”; norma questa ribadita anche dalla circolare 7.12.2005 n. 2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che cita testualmente “Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003)” ...

Potendo quindi usufruire della possibilità di riapertura dei termini per la richiesta di sanatoria edilizia, l'aggiudicatario, entro i 120 giorni concessi, dovrò presentare idonea istanza per le difformità sopra già elencate.

Attestato di Prestazione Energetica:

1) Per il corpo principale l'APE non è richiesto perché trattasi di unità allo stato grezzo ovvero costituito dalle sole strutture portanti verticali ed orizzontali, privo, quindi, di ogni tipologia di rifinitura, intonaci, pavimenti, impianti e infissi, quindi escluso come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005.

2) Per il corpo Accessorio, anche se da demolire, si precisa che:

- il sub. 16 non richiede l'APE per le stesse motivazioni dette per il corpo principale.
- il sub. 17 è stato già certificato dal precedente CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 218/2013 con APE del 14.02.2015 (depositata presso Genio Civile in data 17.02.2015) avente scadenza 10 anni (14.02.2025) per cui ancora in corso di validità come rilevabile dallo stesso documento qui allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni - in corso di costruzione - che formano il lotto n. 4 (corpo principale costituito da un locale officina al piano terra, un appartamento al piano primo, ed un altro al piano secondo) risultano autonomi tra loro e quindi ipoteticamente oggetto di separati lotti. Tuttavia la presenza di alcune difformità edilizie che riguardano tanto l'esterno dell'edificio (comune a tutte le unità) tanto l'interno dei beni, oltre che l'esistenza di aree esterne, alcune in comune ed altre ad uso esclusivo delle unità predette ed entrambe oggetto di atto pubblico, che impediscono l'accesso alle unità dei piani primo e secondo, suggeriscono l'accorpamento delle tre unità in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle
 Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 5.800 in figura geometrica pressoché rettangolare e con andamento plano-altimetrica praticamente pianeggiante. Viene raggiunto da servitù di passaggio (costituita con atto pubblico) che origina dalla via Granarelli, attraversa i fondi di cui ai mappali n. 410, 370, 414, 369, 409, 408, 407, per poi proseguire sul terreno in oggetto e servire le proprietà successive. Al momento del sopralluogo si presentava in completo stato di abbandono con conseguente crescita selvaggia di vegetazione spontanea. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 406, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle	5800,00 mq	2,00 €/mq	€ 11.600,00	100,00%	€ 11.600,00
Valore di stima:					€ 11.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle
 Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione

urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 2.700 in figura geometrica pressoché quadrato e con andamento plano-altimetrica pianeggiante. Posto a confine per tutto il lato Sud-Est con la via pubblica Granarelli, da cui ha accesso diretto, al momento del sopralluogo si presentava recintato, con semplici paletti e rete in ferro, su tutti i lati, curato e coltivato con competenza tanto da risultare gradevole alla vista sia la coltivazione di piante da frutto che dell'orto; sono presenti, infatti, circa n. 44 giovani olivi oltre n. 13 filari di vite e alcune piante da frutto, con interposto orto. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 412, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 21.600,00

Il prezzo è determinato dalla presenza di via pubblica a confine con un intero lato del terreno e dalle alberature ivi presenti (ulivi, viti, ecc).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle	2700,00 mq	8,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
				Valore di stima:	€ 21.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle) Terreno di mq. 2.525 catastali che, in tutti i casi, si trasferisce a corpo e non a misura (ivi compreso l'area occupata dalle due strutture appresso indicate), ricadente in zona "Agricola" per effetto delle norme di salvaguardia scattate in assenza del provvedimento di approvazione del PRG adottato con Deliberazione Commissariale in data 29.03.1999 e che prevede, per lo stesso terreno e in caso di approvazione del piano urbanistico, una destinazione d'uso futuro "Zone Residenziali" (art. 39, c. 3 delle NTA - Zone Centro Abitato B2). Al momento del sopralluogo detto bene si presentava con l'intera superficie completamente pavimentata in cls (si presume di notevole spessore e rinforzata con rete elettrosaldata poiché consente il transito di mezzi meccanici, anche pesanti, senza evidenti stress strutturali) e ben recintata nei tre lati esterni con un muro di importante altezza realizzato in blocchetti di cemento allettati con malta cementizia, rinforzato con pilastri in cemento armato, tutti collegati da un cordolo di coronamento, interposti a uguale distanza l'uno dall'altro. Sul quarto lato, ovvero sul confine con beni di cui al lotto n. 4 di questa CTU (mappale n. 203 - sempre di proprietà dei falliti), la recinzione è costituita da un muretto più basso rispetto a quello testé brevemente descritto, dal quale, tramite un grosso cancello del tipo scorrevole con struttura in ferro, si accede al fondo de quo dopo aver attraversato la parte iniziale del terreno identificato con il mappale n. 203, che ha accesso diretto dalla via pubblica (SS 430), sul quale lo scrivente CTU, con questa relazione, ha costituito servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del terreno di cui al Foglio n. 15 mappale n. 203 sub 18 (facente parte del lotto n. 4) a favore del terreno in relazione Foglio n. 15 mappale n. 586 sub. 2 limitatamente allo spazio strettamente necessario per la manovra d'ingresso dei mezzi meccanici anche del tipo pesante e comunque

all'interno dell'area indicata nell'allegato grafico redatto dal CTU. Sullo stesso lotto di terreno, inoltre, è stata accertata la presenza delle costruzioni sotto indicate: 1) Un capannaccio di circa mq. 313,00 lordi e mq. 296,00 utili, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 5,25 e minima di 4,60, copertura con pannelli in lamiera e tamponature in blocchi di cemento a due fori, con accesso all'interno garantito da due porte avvolgibili, sempre in lamiera, dotate di chiusura/apertura meccanizzata; lo stesso, in tutti i casi, è escluso dall'APE giacché rientra nella casistica prevista dall'appendice "A", lettera b), D.M. 26.06.2005. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto. 2) Una tettoia di circa mq. 74,00 lordi, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 3,55 e minima di 2,72, copertura con pannelli in lamiera e chiusure laterali con rete metallica a maglia quadrata. Detta struttura, dall'ultima immagine satellitare pubblicata da Google Earth Pro, sembra essere stata realizzata dopo il 30.10.2016. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 586, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 102.645,00

Il prezzo sopra indicato per mq. di superficie, considera l'eseguita pavimentazione per tutta l'area come detto in descrizione e la notevole recinzione dell'area oltre che il valore del terreno stesso determinato anche per la sua utilizzazione attuale nonché per la sua posizione, commercialmente appetibile, dato che trovasi a confine con strada principale SS e ubicata tra la via Casilina sud e il casello autostradale di San Vittore del Lazio.

Al valore determinato al software, € 113.625,00, lo scrivente ha sottratto la somma forfettaria di € 10.980,00 (€ 9.000,00 + 22 % iva) per la demolizione delle strutture abusive ivi presenti e lo smaltimento del materiale (ferro) di risulta presso discariche autorizzate.

Per tale intervento si precisa che indipendentemente dalla somma stabilita dal CTU l'eventuale maggiore importo sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)	2525,00 mq	45,00 €/mq	€ 113.625,00	100,00%	€ 102.645,00
				Valore di stima:	€ 102.645,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2
Lotto di terreno esteso tra coperto e scoperto mq. 2.095 catastali (di cui 2.020 riferiti al mappale n. 203 con accesso dalla via pubblica e mq. 75 al mappale n. 250 che è intercluso), ospita le seguenti costruzioni: - una palazzina (soggetta a sanatoria vedasi voce regolarità

urbanistica) di tre piani in sopraelevazione - Terra da utilizzare come officina, Primo e Secondo da utilizzare per civile abitazione - tutti allo stato grezzo, con le sole strutture portanti verticali in muratura di blocchi di cemento ed orizzontali in laterocemento; priva di ogni tipologia di rifinitura, impianti e infissi, condizione questa che esclude le varie unità immobiliari dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005. In buona condizione è la struttura portante della palazzina che, al momento del sopralluogo, non presentava visibili difetti costruttivi anzi, la stessa è stata ben realizzata avendo avuto cura di vibrare in maniera apprezzabile tutte le parti in calcestruzzo (cordoli di coronamento, cornicione della copertura, rampe scala e soletta dei balconi); la copertura è stata realizzata con manto di tegole e dotata di canali di gronda e discendenti in alluminio colore "Rame" mentre nulla si può riferire sulla sua struttura perché il volume sottotetto non è accessibile. Per le superfici dei vari piani si faccia riferimento alla voce "consistenza". - n. 1 corpo accessorio in parte utilizzato come magazzino (sub. 16) rifinito in maniera approssimativa, priva di impianti e intonaci, con copertura in lamiera, tamponature in blocchi di cemento e infissi in ferro per cui escluso dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005. L'altra parte, classificata in catasto come ufficio (sub. 17), in classe energetica "G" - 172,77 kWh/m³/anno, ha rifiniture di scarso rilievo, struttura portante in blocchi di cemento, copertura in parte a tegole ed in parte a lamiera, infissi in alluminio di vecchia generazione privi taglio termico, impianti posti sotto traccia ma certamente non a norma. Poiché l'intero corpo di fabbrica deve essere demolito perché abusivo, non si procede ad una più dettagliata descrizione. Il tutto, in ogni caso, trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trovano. L'intera area resta a confine con la S.S da cui ha accesso diretto dopo aver scavalcato il piccolo fosso (non di proprietà dei falliti) di raccolta acqua piovanae da cui è separata da un considerevole muro di recinzione dotata di cancello in ferro scorrevole presenta una pavimentazione in terreno battuto fatta eccezione di una piccola superficie antistante i locali sub. 16 e 17 che risulta essere costituita da cls lisciato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 203, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 17, Categoria A10 - Fg. 15, Part. 250, Sub. 2, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/1)

Valore di stima del bene: € 481.000,00

Al prezzo determinato in automatico dal software, pari ad € 579.411,00, è stata detratta la somma di € 98.220,00 ottenendo un valore complessivo di € 481.191,00 (in cifra tonda € 481.000,00) come di seguito meglio dettagliato e che il CTU ha determinato in maniera del tutto forfettaria per cui eventuali maggiori importi, per qualsivoglia ragione e/o necessità, sono a totale carico dell'acquirente:

1) € 12.200,00 (10.000,00 + 22 % iva) per la demolizione e lo smaltimento dei materiali del corpo accessorio sub. 16 e 17.

2) € 70.000,00 per il pagamento dell'oblazione relativa a tutti gli abusi edilizi riscontrati nelle costruzioni in oggetto (nella stessa somma è stato considerato l'eventuale importo da versare in misura tripla - art. 1, comma 9° della legge 27 febbraio 1997, n. 449, recante "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica" (c.d. finanziaria 1998)). In caso di insanabilità del corpo accessorio si dovrà procedere alla sua demolizione e la spesa occorrente dovrà essere ricompresa nell'importo di € 70.000,00 stabilita dal CTU. La restante quota dovrà essere utilizzata per regolarizzare il fabbricato principale.

3) € 10.000,00 per il pagamento degli oneri urbanizzazione.

4) € 5.124,00 (€ 4.000,00 + 5 % C.N. + 22 % iva) per il professionista che dovrà redigere il progetto da presentare al comune di San Vittore del Lazio.

5) € 1.921,50 (€ 1.500,00 + 5 % C.N. + 22 % iva) per il professionista che dovrà redigere il certificato di idoneità statica da depositare telematicamente al genio civile competente.

6) € 896,70 (€ 800,00 + 5 % C.N. + 22 % iva) per il professionista che dovrà redigere la perizia giurata per avere il fabbricato una volumetria maggiore di 450 mc..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T- 1-2	1655,46 mq	350,00 €/mq	€ 579.411,00	100,00%	€ 481.000,00
Valore di stima:					€ 481.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) I beni in San Vittore del Lazio, identificati al F. 15 mappale n. 250 sub. 1 e 203 sub. 11, pervenuti al sig. **** Omissis **** e poi venduti a terza persona con atto notaio **** Omissis **** del 30.05.2009, rep. 321624, sono oggetto di domanda giudiziale - per dichiarazione di inefficacia di atto - trascritta in data 14.10.2013, R.G. 19936, R.P. 14066. a favore della **** Omissis ****. Per tale ragione lo scrivente gli ha esclusi dalla formazione dei lotti.

2) Per i beni di cui al lotto n. 4, rilevato la presenza di difformità edilizie (comunque sanabili con l'applicazione dell'art. 18, comma 3 e 4, della legge regione Lazio n. 15 del 11.08.2008), lo scrivente ha dichiarato l'impossibilità di presentare domanda in sanatoria edilizia art 40 L. 47/85 riferendo la ragione del credito alla prima formalità pregiudizievole rilevata (ipoteca legale del 03.07.2008, R.G. 14656; R.P. 2647 a favore di **** Omissis ****, in danno di **** Omissis ****, e non al titolo che la ha generata per non averne potuto rilevarne data di emissione e contenuto. Si ritiene opportuno, a modestissimo avviso dello scrivente, produrre tale documento magari con richiesta diretta ad Equitalia.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella CTU riepilogativa provenienze e dati catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie ####
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie ####
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie ####
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie ##... ##
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali attuali e storiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Foto inizio servitù di accesso al fondo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Estratto di Mappa.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Foto terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Foto terreno
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 3 - Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 3 - Piante CTU stato di fatto dell'immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - Titoli Abilitativi fabbricati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - Piante CTU stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - Grafici verifica Variazioni Essenziali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - A.P.E. sub. 17
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 4 - Elaborati Planimetrici catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Intervento Equitalia per data certa del credito art 40 L. 47/85
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 3 e 4 - Immagine satellitare.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle
Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 5.800 in figura geometrica pressoché rettangolare e con andamento plano-altimetrica praticamente pianeggiante. Viene raggiunto da servitù di passaggio (costituita con atto pubblico) che origina dalla via Granarelli, attraversa i fondi di cui ai mappali n. 410, 370, 414, 369, 409, 408, 407, per poi proseguire sul terreno in oggetto e servire le proprietà successive. Al momento del sopralluogo si presentava in completo stato di abbandono con conseguente crescita selvaggia di vegetazione spontanea. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 406, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso ZONE DI ESPANSIONE (art. 39 comma 4 delle NTA - Zone di Espansione C1). Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigenza delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle
Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 2.700 in figura geometrica pressoché quadrato e con andamento plano-altimetrica pianeggiante. Posto a confine per tutto il lato Sud-Est con la via pubblica Granarelli, da cui ha accesso diretto, al momento del sopralluogo si presentava recintato, con semplici paletti e rete in ferro, su tutti i lati, curato e coltivato con competenza tanto da risultare gradevole alla vista sia la coltivazione di piante da frutto che dell'orto; sono presenti, infatti, circa n. 44 giovani olivi oltre n. 13 filari di vite e alcune piante da frutto, con interposto orto. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 412, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso "ZONE AGRICOLE". Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigenza delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)
Terreno di mq. 2.525 catastali che, in tutti i casi, si trasferisce a corpo e non a misura (ivi compreso l'area occupata dalle due strutture appresso indicate), ricadente in zona "Agricola" per effetto delle norme di salvaguardia scattate in assenza del provvedimento di approvazione del PRG adottato con Deliberazione Commissariale in data 29.03.1999 e che prevede, per lo stesso terreno e in caso di approvazione del piano urbanistico, una destinazione d'uso futuro "Zone Residenziali" (art. 39, c. 3 delle NTA - Zone Centro Abitato B2). Al momento del sopralluogo detto bene si presentava con l'intera superficie completamente pavimentata in cls (si presume di notevole spessore e rinforzata con rete elettrosaldata poiché consente il transito di mezzi meccanici, anche pesanti, senza evidenti stress strutturali) e ben recintata nei tre lati esterni con un muro di importante altezza realizzato in blocchetti di cemento allettati con malta cementizia, rinforzato con pilastri in cemento armato, tutti collegati da un cordolo di coronamento, interposti a uguale distanza l'uno dall'altro. Sul quarto lato, ovvero sul confine con beni di cui al lotto n. 4 di questa CTU (mappale n. 203 - sempre di proprietà dei falliti), la recinzione è costituita da un muretto più basso rispetto a quello testé brevemente descritto, dal quale, tramite un grosso cancello del tipo scorrevole con struttura in ferro, si accede al fondo de quo dopo aver attraversato la parte iniziale del terreno identificato con il mappale n. 203, che ha accesso diretto dalla via pubblica (SS 430), sul quale lo scrivente CTU, con questa relazione, ha costituito servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del terreno di cui al Foglio n. 15 mappale n. 203 sub 18 (facente parte del lotto n. 4) a favore del terreno in relazione Foglio n. 15 mappale n. 586 sub. 2 limitatamente allo spazio strettamente necessario per la manovra d'ingresso dei mezzi meccanici anche del tipo pesante e comunque all'interno dell'area indicata nell'allegato grafico redatto dal CTU. Sullo stesso lotto di terreno, inoltre, è stata accertata la presenza delle costruzioni sotto indicate: 1) Un capannaccio di circa mq. 313,00 lordi e mq. 296,00 utili, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 5,25 e minima di 4,60, copertura con pannelli in lamiera e tamponature in blocchi di cemento a due fori, con accesso all'interno garantito da due porte avvolgibili, sempre in lamiera, dotate di chiusura/apertura meccanizzata; lo stesso, in tutti i casi, è escluso dall'APE giacché rientra nella casistica prevista dall'appendice "A", lettera b), D.M. 26.06.2005. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto. 2) Una tettoia di circa mq. 74,00 lordi, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 3,55 e minima di 2,72, copertura con pannelli in lamiera e chiusure laterali con rete metallica a maglia quadrata. Detta struttura, dall'ultima immagine satellitare pubblicata da Google Earth Pro, sembra essere stata realizzata dopo il 30.10.2016. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 586, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso "ZONE RESIDENZIALI" (art. 39, comma 3 delle N.T.A. - Zone Centro abitato B2) e in parte con vincolo della zona di rispetto - fascia di rispetto viabilità principale (art. 47, comma 4, lettera a). Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del

provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2

Lotto di terreno esteso tra coperto e scoperto mq. 2.095 catastali (di cui 2.020 riferiti al mappale n. 203 con accesso dalla via pubblica e mq. 75 al mappale n. 250 che è intercluso), ospita le seguenti costruzioni: - una palazzina (soggetta a sanatoria vedasi voce regolarità urbanistica) di tre piani in sopraelevazione - Terra da utilizzare come officina, Primo e Secondo da utilizzare per civile abitazione - tutti allo stato grezzo, con le sole strutture portanti verticali in muratura di blocchi di cemento ed orizzontali in laterocemento; priva di ogni tipologia di rifinitura, impianti e infissi, condizione questa che esclude le varie unità immobiliari dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005. In buona condizione è la struttura portante della palazzina che, al momento del sopralluogo, non presentava visibili difetti costruttivi anzi, la stessa è stata ben realizzata avendo avuto cura di vibrare in maniera apprezzabile tutte le parti in calcestruzzo (cordoli di coronamento, cornicione della copertura, rampe scala e soletta dei balconi); la copertura è stata realizzata con manto di tegole e dotata di canali di gronda e discendenti in alluminio colore "Rame" mentre nulla si può riferire sulla sua struttura perché il volume sottotetto non è accessibile. Per le superfici dei vari piani si faccia riferimento alla voce "consistenza". - n. 1 corpo accessorio in parte utilizzato come magazzino (sub. 16) rifinito in maniera approssimativa, priva di impianti e intonaci, con copertura in lamiera, tamponature in blocchi di cemento e infissi in ferro per cui escluso dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005. L'altra parte, classificata in catasto come ufficio (sub. 17), in classe energetica "G" - 172,77 kWh/m³/anno, ha rifiniture di scarso rilievo, struttura portante in blocchi di cemento, copertura in parte a tegole ed in parte a lamiera, infissi in alluminio di vecchia generazione privi taglio termico, impianti posti sotto traccia ma certamente non a norma. Poiché l'intero corpo di fabbrica deve essere demolito perché abusivo, non si procede ad una più dettagliata descrizione. Il tutto, in ogni caso, trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trovano. L'intera area resta a confine con la S.S. da cui ha accesso diretto dopo aver scavalcato il piccolo fosso (non di proprietà dei falliti) di raccolta acqua piovanae da cui è separata da un considerevole muro di recinzione dotato di cancello in ferro scorrevole presenta una pavimentazione in terreno battuto fatta eccezione di una piccola superficie antistante i locali sub. 16 e 17 che risulta essere costituita da cls liscio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 203, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 10, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 17, Categoria A10 - Fg. 15, Part. 250, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/1) Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 24.10.2019, prot. 6741, attesta che il terreno di cui al presente lotto, secondo il P.R.G. Adottato con Deliberazione Commissariale del 29.03.1999, prevede la destinazione d'uso "ZONE RESIDENZIALI" (art. 39, comma 3 delle N.T.A. - Zone Centro abitato B2) e in parte con vincolo della zona di rispetto - fascia di rispetto viabilità principale (art. 47, comma 4, lettera a). Lo stesso certificato specifica "allo scopo si precisa che in assenza del provvedimento di approvazione del P.R.G., in vigore delle norme di salvaguardia, la

destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana, come per il caso in esame, è assimilata a quella "AGRICOLA" e pertanto essi sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., modificato con l'art. 5 della legge Regionale del Lazio n. 8/2003".



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 406, Qualità Seminativo	Superficie	5800,00 mq
Descrizione:	Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 5.800 in figura geometrica pressoché rettangolare e con andamento plano-altimetrica praticamente pianeggiante. Viene raggiunto da servitù di passaggio (costituita con atto pubblico) che origina dalla via Granarelli, attraversa i fondi di cui ai mappali n. 410, 370, 414, 369, 409, 408, 407, per poi proseguire sul terreno in oggetto e servire le proprietà successive. Al momento del sopralluogo si presentava in completo stato di abbandono con conseguente crescita selvaggia di vegetazione spontanea. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - via Granarelle		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 412, Qualità Seminativo	Superficie	2700,00 mq
Descrizione:	Terreno di natura agricola - anche come destinazione di P.R.G. (vedasi certificato destinazione urbanistica allegato) - posto in località "Granarelli" ovvero in zona periferica rispetto al centro della città di San Vittore del Lazio, si estende per una superficie catastale di mq. 2.700 in figura geometrica pressoché quadrato e con andamento plano-altimetrica pianeggiante. Posto a confine per tutto il lato Sud-Est con la via pubblica Granarelli, da cui ha accesso diretto, al momento del sopralluogo si presentava recintato, con semplici paletti e rete in ferro, su tutti i lati, curato e coltivato con competenza tanto da risultare gradevole alla vista sia la coltivazione di piante da frutto che dell'orto; sono presenti, infatti, circa n. 44 giovani olivi oltre n. 13 filari di vite e alcune piante da frutto, con interposto orto. Per lo stesso non si rilevano altri particolari meritevoli di descrizione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 586, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	2525,00 mq
Descrizione:	<p>Terreno di mq. 2.525 catastali che, in tutti i casi, si trasferisce a corpo e non a misura (ivi compreso l'area occupata dalle due strutture appresso indicate), ricadente in zona "Agricola" per effetto delle norme di salvaguardia scattate in assenza del provvedimento di approvazione del PRG adottato con Deliberazione Commissariale in data 29.03.1999 e che prevede, per lo stesso terreno e in caso di approvazione del piano urbanistico, una destinazione d'uso futuro "Zone Residenziali" (art. 39, c. 3 delle NTA - Zone Centro Abitato B2). Al momento del sopralluogo detto bene si presentava con l'intera superficie completamente pavimentata in cls (si presume di notevole spessore e rinforzata con rete elettrosaldata poiché consente il transito di mezzi meccanici, anche pesanti, senza evidenti stress strutturali) e ben recintata nei tre lati esterni con un muro di importante altezza realizzato in blocchetti di cemento allettati con malta cementizia, rinforzato con pilastri in cemento armato, tutti collegati da un cordolo di coronamento, interposti a uguale distanza l'uno dall'altro. Sul quarto lato, ovvero sul confine con beni di cui al lotto n. 4 di questa CTU (mappale n. 203 - sempre di proprietà dei falliti), la recinzione è costituita da un muretto più basso rispetto a quello testé brevemente descritto, dal quale, tramite un grosso cancello del tipo scorrevole con struttura in ferro, si accede al fondo de quo dopo aver attraversato la parte iniziale del terreno identificato con il mappale n. 203, che ha accesso diretto dalla via pubblica (SS 430), sul quale lo scrivente CTU, con questa relazione, ha costituito servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico del terreno di cui al Foglio n. 15 mappale n. 203 sub 18 (facente parte del lotto n. 4) a favore del terreno in relazione Foglio n. 15 mappale n. 586 sub. 2 limitatamente allo spazio strettamente necessario per la manovra d'ingresso dei mezzi meccanici anche del tipo pesante e comunque all'interno dell'area indicata nell'allegato grafico redatto dal CTU. Sullo stesso lotto di terreno, inoltre, è stata accertata la presenza delle costruzioni sotto indicate: 1) Un capannaccio di circa mq. 313,00 lordi e mq. 296,00 utili, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 5,25 e minima di 4,60, copertura con pannelli in lamiera e tamponature in blocchi di cemento a due fori, con accesso all'interno garantito da due porte avvolgibili, sempre in lamiera, dotate di chiusura/apertura meccanizzata; lo stesso, in tutti i casi, è escluso dall'APE giacché rientra nella casistica prevista dall'appendice "A", lettera b), D.M. 26.06.2005. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto. 2) Una tettoia di circa mq. 74,00 lordi, avente struttura portante in ferro con altezza massima di circa mt. 3,55 e minima di 2,72, copertura con pannelli in lamiera e chiusure laterali con rete metallica a maglia quadrata. Detta struttura, dall'ultima immagine satellitare pubblicata da Google Earth Pro, sembra essere stata realizzata dopo il 30.10.2016. Detto immobile, per le ragioni espresse nella voce "regolarità urbanistica", deve essere demolito a cura e spesa dell'aggiudicatario dato che l'importo presumibile per l'intervento è stato già defalcato in questa CTU dal valore commerciale dell'intero lotto.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - S.S. 430 (via Granarelle), piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 203, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 10, Categoria F1	Superficie	1655,46 mq

	- Fg. 15, Part. 203, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 203, Sub. 17, Categoria A10 - Fg. 15, Part. 250, Sub. 2, Categoria F1	
Descrizione:	<p>Lotto di terreno esteso tra coperto e scoperto mq. 2.095 catastali (di cui 2.020 riferiti al mappale n. 203 con accesso dalla via pubblica e mq. 75 al mappale n. 250 che è intercluso), ospita le seguenti costruzioni: - una palazzina (soggetta a sanatoria vedasi voce regolarità urbanistica) di tre piani in sopraelevazione - Terra da utilizzare come officina, Primo e Secondo da utilizzare per civile abitazione - tutti allo stato grezzo, con le sole strutture portanti verticali in muratura di blocchi di cemento ed orizzontali in laterocemento; priva di ogni tipologia di rifinitura, impianti e infissi, condizione questa che esclude le varie unità immobiliari dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005. In buona condizione è la struttura portante della palazzina che, al momento del sopralluogo, non presentava visibili difetti costruttivi anzi, la stessa è stata ben realizzata avendo avuto cura di vibrare in maniera apprezzabile tutte le parti in calcestruzzo (cordoli di coronamento, cornicione della copertura, rampe scala e soletta dei balconi); la copertura è stata realizzata con manto di tegole e dotata di canali di gronda e discendenti in alluminio colore "Rame" mentre nulla si può riferire sulla sua struttura perché il volume sottotetto non è accessibile. Per le superfici dei vari piani si faccia riferimento alla voce "consistenza". - n. 1 corpo accessorio in parte utilizzato come magazzino (sub. 16) rifinito in maniera approssimativa, priva di impianti e intonaci, con copertura in lamiera, tamponature in blocchi di cemento e infissi in ferro per cui escluso dall'APE come da appendice "A", lettera g), D.M. 26.06.2005. L'altra parte, classificata in catasto come ufficio (sub. 17), in classe energetica "G" - 172,77 kWh/m3/anno, ha rifiniture di scarso rilievo, struttura portante in blocchi di cemento, copertura in parte a tegole ed in parte a lamiera, infissi in alluminio di vecchia generazione privi taglio termico, impianti posti sotto traccia ma certamente non a norma. Poiché l'intero corpo di fabbrica deve essere demolito perché abusivo, non si procede ad una più dettagliata descrizione. Il tutto, in ogni caso, trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trovano. L'intera area resta a confine con la S.S da cui ha accesso diretto dopo aver scavalcato il piccolo fosso (non di proprietà dei falliti) di raccolta acqua piovanae da cui è separata da un considerevole muro di recinzione dotata di cancello in ferro scorrevole presenta una pavimentazione in terreno battuto fatta eccezione di una piccola superficie antistante i locali sub. 16 e 17 che risulta essere costituita da cls lisciato.</p>	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA GRANARELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo.Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47
- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 23/08/2010
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279
Quota: 1/1
Importo: € 1.689.814,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 844.907,09
Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.
Data: 02/08/2010
N° repertorio: 118960
N° raccolta: 47
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2013
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.555,06
Spese: € 9.378,38
Interessi: € 20.066,56
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 09/01/2013
N° repertorio: 18697
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/08/2013
Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 96.494,79
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 12/08/2013
N° repertorio: 1356

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2013
Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352
Quota: 1/1
Importo: € 14.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.378,93
Spese: € 12.058,93
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 30/09/2013
N° repertorio: 2614

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/10/2013
Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Frosinone il 10/09/2015
Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA GRANARELLE

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo.Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47

- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Frosinone il 23/08/2010

Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279

Quota: 1/1

Importo: € 1.689.814,18

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 844.907,09

Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.

Data: 02/08/2010

N° repertorio: 118960

N° raccolta: 47

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 28/02/2013

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231

Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 95.555,06

Spese: € 9.378,38

Interessi: € 20.066,56

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 09/01/2013

N° repertorio: 18697

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2013

Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1

Importo: € 97.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 96.494,79

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 12/08/2013

N° repertorio: 1356

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 24/09/2013

Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352

Quota: 1/1

Importo: € 14.700,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.378,93

Spese: € 12.058,93

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 30/09/2013

N° repertorio: 2614

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/10/2013
Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**
Trascritto a Frosinone il 10/09/2015
Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - S.S. 430 (VIA GRANARELLE)

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da lpo.Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47
Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.
- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 23/08/2010
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279
Quota: 1/1
Importo: € 1.689.814,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 844.907,09
Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.
Data: 02/08/2010
N° repertorio: 118960
N° raccolta: 47
Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2013
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231
Quota: 1/1

Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.555,06

Spese: € 9.378,38

Interessi: € 20.066,56

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 09/01/2013

N° repertorio: 18697

N° raccolta: 2012

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/08/2013

Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258

Quota: 1/1

Importo: € 97.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 96.494,79

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 12/08/2013

N° repertorio: 1356

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 24/09/2013

Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352

Quota: 1/1

Importo: € 14.700,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 10.378,93

Spese: € 12.058,93

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 30/09/2013

N° repertorio: 2614

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 14/10/2013

Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: I beni di cui al Foglio n. 15 mappali n. 214, 43 e 363 del NCT sono stati soppressi generando il mappale n. 586 sub. 2 (ex sub. 1) del NCEU.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Frosinone il 10/09/2015

Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - S.S. 430 (VIA GRANARELLE), PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipo.Leg. art 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 03/07/2008
Reg. gen. 14656 - Reg. part. 2647
Quota: 1/1
Importo: € 621.488,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.744,45
Rogante: Equitalia Frosinone spa
Data: 26/06/2008
N° repertorio: 100722
N° raccolta: 47
Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 05/11/2009
Reg. gen. 25544 - Reg. part. 3494
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 260.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
- **ipoteca Legale** derivante da Ip.Legale art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 23/08/2010
Reg. gen. 17902 - Reg. part. 3279
Quota: 1/1
Importo: € 1.689.814,18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 844.907,09
Rogante: Equitalia Gerit s.p.a.
Data: 02/08/2010
N° repertorio: 118960
N° raccolta: 47
Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 28/02/2013
Reg. gen. 4532 - Reg. part. 231
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 95.555,06
Spese: € 9.378,38
Interessi: € 20.066,56
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 09/01/2013
N° repertorio: 18697
N° raccolta: 2012

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/08/2013
Reg. gen. 17638 - Reg. part. 1258
Quota: 1/1
Importo: € 97.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 96.494,79
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 12/08/2013
N° repertorio: 1356
Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2013
Reg. gen. 18677 - Reg. part. 1352
Quota: 1/1
Importo: € 14.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 10.378,93
Spese: € 12.058,93
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 30/09/2013
N° repertorio: 2614
Note: Ricadente, tra gli altri, su beni in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/10/2013
Reg. gen. 19937 - Reg. part. 14067
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Ricadente su bene in San Vittore del Lazio: - F. 15 mappale n. 203 sub. 2 (poi soppresso genera sub. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11). - F. 15 mappale n. 203 sub. 7 (poi soppresso genera sub. 16, 17 e 18).



• **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Frosinone il 10/09/2015

Reg. gen. 14605 - Reg. part. 11589

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

