



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE FALLIMENTI

G.D.: DOTT. LORENZO SANDULLI

FALLIMENTO N. 18/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * *

Relazione dell'esperto d'Ufficio nella procedura fallimentare R.G. n. 18/2013 in danno di

S.n.c.,
[redacted]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - TERRENI

dott. ing. Giovanni Rosati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE FALLIMENTI

G.D.: DOTT. LORENZO SANDULLI

FALLIMENTO N. 18/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * *

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI	7
2.1 RISPOSTA AL QUESITO a)	7
2.2 RISPOSTA AL QUESITO b)	8
2.3 RISPOSTA AL QUESITO c)	9
2.4 RISPOSTA AL QUESITO d)	10
2.5 RISPOSTA AL QUESITO e)	20
2.6 RISPOSTA AL QUESITO f)	20
2.7 RISPOSTA AL QUESITO g)	22
2.8 RISPOSTA AL QUESITO h)	22
2.9 RISPOSTA AL QUESITO i)	23
2.10 RISPOSTA AL QUESITO j)	24
2.11 RISPOSTA AL QUESITO k)	25
2.12 RISPOSTA AL QUESITO l)	25
2.13 RISPOSTA AL QUESITO m)	27
2.14 RISPOSTA AL QUESITO n)	29
2.15 RISPOSTA AL QUESITO o)	30
3. ELENCO ALLEGATI	30
4. APPENDICE	31

ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Visura catastale storica dei beni
- 3) Visura ipocatastale ultraventennale relativa a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 4) Visura ipocatastale relativa alle trascrizioni a favore per acquisto dei beni pignorati
- 5) Planimetrie
- 6) Certificati di destinazione urbanistica
- 7) Documentazione fotografica

In separata produzione

- 8) Istanza di liquidazione del compenso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale, confini e dati catastali attuali, condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;

- e) Proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Indichi l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- g) Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.p.r. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 (e successive modificazioni); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti;
- h) Stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo fallimentare in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- i) Accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c., dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n. 1078;

- j) Accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati : ove gli immobili siano occupati, provveda ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legge 21 Marzo 1978, n. 59 convertito in Legge 18 Marzo 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione;
- k) Ove il bene sia occupato da terzi, l'esperto indichi il valore locativo del bene pignorato;
- l) Indichi l'esperto o escluda espressamente l'esistenza sui beni oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
- m) Determini l'esperto il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima utilizzato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);
- n) Riporti l'esperto, sempre in calce all'elaborato, la formulazione dei singoli lotti costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito);
- o) Ove la valutazione attenga ad immobili per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica, provveda alla sua redazione.

Ai soli fini dell'espletamento delle operazioni connesse al suo mandato, il sottoscritto veniva autorizzato a compiere autonomamente le operazioni per cui è incaricato, ad accedere presso uffici pubblici e privati, ad assumere informazioni anche presso terzi, a

prendere visione e ad estrarre copia di ogni documento custodito dal curatore ovvero depositato in cancelleria necessario al fine dell'espletamento dell'incarico, a volgere ogni altra indagine occorrente e ad utilizzare il mezzo proprio di locomozione.

Una prima consulenza portò a compimento l'incarico relativo ai fabbricati abitativi e comportò le propedeutiche indagini presso catasto e conservatoria, nonché presso l'U.T.C. di S. Vittore del Lazio. A tali indagini seguirono le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili con la conseguente stima, unitamente all'espletamento delle prestazioni relative alle necessarie variazioni catastali e alla redazione degli attestati di prestazione energetica. La presente relazione, invece, riguarda i soli terreni, rimandando a una successiva e prossima relazione, la trattazione in merito ai locali non abitativi, di natura produttiva e dei piazzali asfaltati a servizio, edificati su fondi prossimi a quelli abitativi presenti nel compendio immobiliare di S. Vittore del Lazio.

I terreni non furono oggetto della prima consulenza poiché, nelle more dell'espletamento del mandato, alla luce della dinamica in essere a quel momento relativa all'approvazione dello strumento urbanistico presso la Regione Lazio (che avrebbe potuto portare i terreni oggetto di fallimento in una situazione di diversa dignità in funzione della disciplina cui assoggettarli, così come la sanabilità di manufatti presenti nel piazzale), di concerto con il curatore, si decideva di procedere preliminarmente a perfezionare l'iter per la vendita delle unità abitative, lasciando a momento successivo, all'esito dell'iter urbanistico, la valutazione dei terreni e quindi dei locali non abitativi e piazzali. A questo punto, non rilevatesi sostanziali variazioni nella situazione dei terreni, il curatore dava mandato al sottoscritto di procedere anche con la consulenza relativa ai terreni rientranti nel fallimento. Questi sono ubicati in tre diversi comuni: S. Vittore del Lazio e Cervaro in Provincia di Frosinone e S. Pietro Infine in provincia di Caserta. Il sottoscritto C.T.U. Ha effettuato accessi sui terreni oggetto di accertamento e accesso presso i pubblici uffici dei tre comuni interessati, per l'accesso agli atti e la richiesta ed acquisizione dei relativi certificati di destinazione urbanistica. Proprio tale attività di indagine ha comportato ritardi nei tempi di redazione dell'elaborato, connessi alla tardiva produzione della certificazione di destinazione urbanistica, in particolare per ciò che attiene al Comune di Cervaro. Si è poi avuto accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria).

Per ciò che attiene alle ispezioni ed accertamenti eseguiti si rimanda alla documentazione in allegato al verbale originale (*Allegato 8*) ed alla documentazione fotografica (*Allegato 1*). All'esito di tutte le indagini, quindi, il sottoscritto tecnico incaricato ha proceduto nella

redazione della presente relazione di consulenza tecnica d'Ufficio, finalizzata al perfezionamento della procedura di vendita dei lotti di terreno.



2) RISPOSTA AI QUESITI

Si procede a rispondere ai quesiti secondo l'ordine posto.

2.1) Risposta al quesito a)

Provveda alla ricognizione fisica ed all'esatta individuazione dei beni immobili caduti nel fallimento attraverso l'acquisizione della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e in riscontro al verbale di inventario, predisponendo altresì l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

I beni immobili caduti nel fallimento e oggetto della presente relazione consistono in terreni siti nei comuni di Cervaro, San Vittore del Lazio e San Pietro Infine. In particolare si tratta dei seguenti fondi:

- In Comune di Cervaro:

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di Cervaro al Foglio di mappa n. 38, particelle 94, 177, 178, 247, 256, 257, 934 e 935.

- In Comune di San Vittore del Lazio:

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Vittore del Lazio al Foglio di mappa n. 15, particelle 176, 369, 370, 414.

- In Comune di San Pietro Infine:

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Infine al Foglio di mappa n. 7, particelle 114, 116, 117 e 375.

Tra tutte le formalità relative alle posizioni dei debitori, già riportate per esteso nella relazione sui fabbricati in atti a cui si rimanda il lettore, in riferimento ai terreni oggetto del presente accertamento, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti (tra gli altri) sugli stessi e/o su parte di essi, risulta quindi essere il seguente, come integrato dalle risultanze presso lo sportello telematico della Conservatoria di Caserta – S. Maria Capua Vetere relativamente ai terreni ubicati in S. Pietro Infine:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2011 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 9557 - Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 4700137/2011 del 10/03/2011 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.LGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 – Terreni in San Pietro Infine¹;

¹ Terreni foglio di mappa n. 7, mappali nn. 114, 116, 117.



2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2011 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 11984 - Pubblico ufficiale Tribunale di Spoleto Repertorio 439 del 10/01/2011 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Terreni in San Pietro Infine²;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2012 - Registro Particolare 1204 Registro Generale 14777 - Pubblico ufficiale Colella Luigi Repertorio 4743/3159 del 26/07/2012 - Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito per rapporto di somministrazione – Terreni in S.Vittore del Lazio³;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2012 - Registro Particolare 1205 Registro Generale 14778 - Pubblico ufficiale Colella Luigi Repertorio 4744/3160 del 26/07/2012 - Ipoteca Volontaria derivante da Ipoteca a garanzia di credito per rapporto di somministrazione – Terreni in S.Vittore del Lazio⁴;

2.2) Risposta al quesito b)

Acquisisca: a) gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione a tutti gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, nonché ogni altro documento catastale necessario per la corretta identificazione dei beni stessi; b) i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.p.r. 6 Giugno 2001, n. 380; c) ogni altra documentazione o certificazione ritenuta utile.

Il C.T.U. ha acquisito gli estratti del catasto e le mappe censuarie, in relazione ai lotti di terreno inedificati acquisiti all'attivo fallimentare, che sono oggetto della presente relazione.

Il C.T.U. ha altresì acquisito i certificati di destinazione urbanistica relativi a tutti i fondi oggetto della presente relazione, siti nei comuni di Cervaro, San Vittore del Lazio e San Pietro Infine.

Nel dettaglio il C.T.U. ha acquisito:

- Estratto di mappa del foglio di mappa n. 38 del comune di Cervaro, con evidenziati i beni oggetto di accertamento;
- Estratto di mappa del foglio di mappa n. 15 del comune di San Vittore del Lazio con evidenziati i beni oggetto di accertamento;
- Estratto di mappa del foglio di mappa n. 7 del comune di San Pietro Infine con evidenziati i beni oggetto di accertamento;

² Terreni foglio di mappa n. 7, mappali nn. 114, 116, 117, 375

³ Terreni foglio di mappa n. 15, mappali nn. 369, 414 tra gli altri

⁴ Terreni foglio di mappa n. 15, mappali nn. 369, 414 tra gli altri

- Visure storiche di tutte le particelle interessate dal presente accertamento site nel comune di Cervaro;
- Visure storiche di tutte le particelle interessate dal presente accertamento site nel comune di San Vittore del Lazio;
- Visure storiche di tutte le particelle interessate dal presente accertamento site nel comune di San Pietro Infine;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti i terreni interessati dal presente accertamento siti nel comune di Cervaro;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti i terreni interessati dal presente accertamento siti nel comune di San Vittore del Lazio;
- Certificato di destinazione urbanistica relativo a tutti i terreni interessati dal presente accertamento siti nel comune di San Pietro Infine.

Tali documenti sono riportati in solido alla presente relazione (*Allegati 2 e 5*).

2.3) Risposta al quesito c)

Acquisisca altresì, copia dei titoli di acquisto (anche se anteriori al fallimento di oltre un ventennio) in favore della società fallita di ciascun bene.

Per i fondi oggetto di accertamento la situazione rilevata è la seguente.

Comune di Cervaro:

- Foglio 38, particelle nn. 94, 177, 178, 247, 256, 257, 934 e 935 (le ultime due ex 620)
Dette particelle sono pervenute da [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] con sentenze del Pretore di Gaeta e del Pretore di Latina del 30/06/1997, volturate agli atti dell'Agenzia delle Entrate in parte il 02/03/2000 e in parte il 18/12/2003. Registrazione presso Ufficio del Registro di Formia al n. 757 del 01/07/1999. Trascrizione a Frosinone n. 50 del 24/03/2000, R.G. 4154, R.P. 3077.
Copia della nota di trascrizione in allegato (*Allegato 4_a*)

Comune di San Vittore del Lazio:

- Foglio 15, particella 176
Detta particella è pervenuta per atto pubblico per Notaio Roberto Labate del 07/08/2007, repertorio n. 313318. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/09/2007, compravendita n. 14669.1/2007 da [REDACTED]
Copia della nota di trascrizione in allegato (*Allegato 4_c*)
- Foglio 15, particelle nn. 369 e 414
Dette particelle sono pervenute con atto pubblico di donazione per Notaio Germano

██████████ del 17/10/1987, repertorio n. 927. Voltura in atti dal 11/10/1994 e registrato in Cassino il 04/11/1987 al n. 574, in atti dell'Agenzia delle Entrate al n. 9658.2/1988.

Copia della nota di trascrizione in allegato (*Allegato 4_d*).

- Foglio 15, particella n. 370

Detta particella è pervenuta per atto pubblico per Notaio Roberto Labate del 23/02/2002, repertorio n. 232493, trascritto in atti dal 05/03/2002, compravendita n. 2755.1/2002 da ██████████

Copia della nota di trascrizione in allegato (*Allegato 4_e*).

Per completezza si riferisce che a ██████████ il bene era pervenuto dall'██████████ per atto Notaio Maurizio D'Errico del 03/02/1989, repertorio n. 18483.

Comune di San Pietro Infine:

- Foglio 7, particelle nn. 114, 116, 117 e 375

Dette particelle sono pervenute per atto Notaio Roberto Labate del 22/09/2001, repertorio n. 226024, trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate dal 08/10/2001, compravendita n. 22628.1/2001 da ██████████ e ██████████

Copia della nota di trascrizione in allegato (*Allegato 4_b*)

2.4) Risposta al quesito d)

Descriva dettagliatamente gli immobili, previo accesso materiale agli stessi, indicando analiticamente per ciascuno di essi, almeno tutti i seguenti elementi: comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale, confini e dati catastali attuali, condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

Si risponde in dettaglio alle richieste presenti nel quesito afferenti i terreni.

I beni oggetto di pignoramento consistono in fondi siti in tre distinti comuni: Cervaro, San Vittore del Lazio e San Pietro Infine.

- In Comune di Cervaro:

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di Cervaro al Foglio di mappa n. 38, particelle 94, 177, 178, 247, 256, 257, 934 e 935.

Detti fondi sono siti in località Macerine e ricadono nella zona urbanistica omogenea D3 del P.R.G. Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2948 del 15.05.1984 e successiva variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 887 del 24.09.2004.

La zona omogenea D3 è destinata ad ospitare edifici e attrezzature per attività industriali ed artigianali.

In tale zona è consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sodali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.

In tale zona, inoltre, sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura e. non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico – sanitari vigenti.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71 (Piano di insediamento produttivo) esteso a una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,40 mq/mq e altezza massima delle costruzioni non superiore a mL6,50 ad eccezione di esigenze impiantistiche e tecnologiche documentate, nonché dei cosiddetti volumi tecnici.

Inoltre il piano di insediamento produttivo dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 10% di quella totale.

Nel lotto minimo industriale non dovrà essere inferiore ai 2.000 mq e in quello artigianale agli 800 mq. I parcheggi inerenti la costruzione devono essere dimensionati secondo la tabella A allegata alle norme di attuazione.

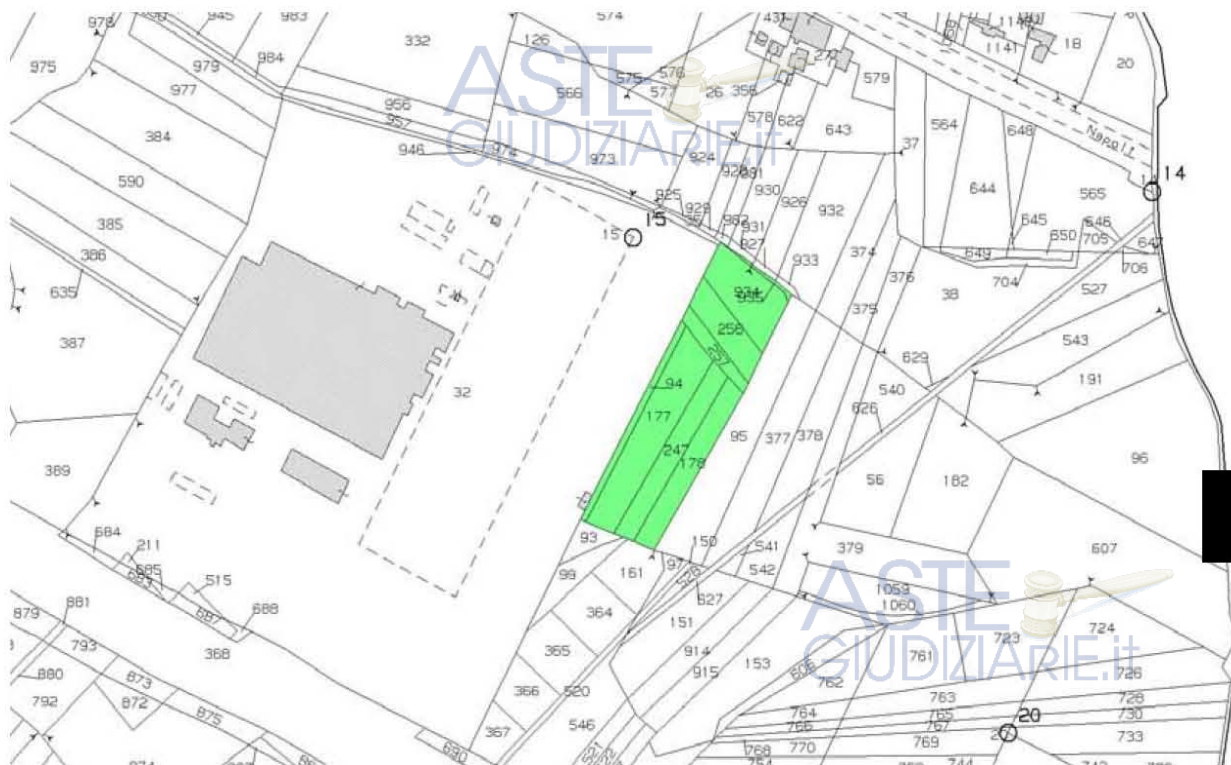
I predetti terreni sono inoltre interessati dalle previsioni del piano di viabilità provinciale. Tali vincoli di superficie rendono di fatto inutilizzabile a fini edificatori l'intero fondo oggetto di accertamento.

Le caratteristiche catastali delle particelle del foglio 38 oggetto di accertamento sono le seguenti:

- 94: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 404 mq;
177: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 2.360 mq;
178: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 1.330 mq;
247: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 1.310 mq;
256: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 926 mq;
257: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 406 mq;
934: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 1.400 mq;
935: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 80 mq.

I fondi sono contigui e non presentano soluzione di continuità. L'intero fondo confina con [REDACTED] s.r.l. (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] s.a.s. (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

salvo altri. Nel loro insieme essi terreni costituiscono un unico fondo quadrangolare regolare, di sagoma planimetrica quasi rettangolare, di qualità omogenea di terreno seminativo omogeneo di 3^a classe, ma allo stato incolto, con estensione totale pari a 8.216 metri quadrati, come risulta dallo stralcio planimetrico seguente, estratto dalla planimetria generale riportata in allegato (*Allegato 5*).



Il terreno è evidenziato nella seguente fotografia satellitare desunta da fonte di pubblico dominio⁵ in contorno giallo. Come si nota il fondo, omogeneo, risulta compreso e compreso tra due fondi utilizzati a destinazione industriale/produttiva.



Segue uno stralcio fotografico estratto dalla documentazione riportata in allegato da cui si nota lo stato incolto del fondo (*Allegato 7*).



⁵ Google EarthTM

- In Comune di San Vittore del Lazio:

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Vittore del Lazio al Foglio di mappa n. 15, particelle 176, 369, 370 e 414.

Detti fondi sono siti in località Taverna, serviti da via vicinale sono anche oggi accessibili dalla S.S. 6 Casilina, attraverso fondi asfaltati su cui oggi viene praticato il passaggio per accedere a fondi limitrofi e ricadono in diverse zone omogenee del P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 3 del 29.03.1999 e in particolare:

- nella zona omogenea urbanistica "Espansione C1" ricadono le particelle nn. 369 per 3.600 mq, 370 per 1.088 mq e 414 per 129 mq;
- nella zona omogenea urbanistica "Aree Parcheggio" ricadono le particelle nn. 176 per 870 mq, 369 per 140 mq, 370 per 1.266 mq, 414 per 71 mq;
- nella zona bianca le porzioni residue per un'estensione di 3.226 mq.

Le zone così come sopra riportate seguono la definizione del Piano Regolatore che, però, non è mai stato approvato, sicchè in assenza del detto provvedimento di approvazione, in vigore pertanto delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana come quelli oggetto di accertamento, indipendentemente dalle zone indicate al P.R.G. è assimilata a quella "agricola".

Ciò stante essi terreni sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., come modificato con l'art. 5 della Legge Regionale del Lazio n. 8/2003.

Pertanto non risultano agli atti del comune di S. Vittore del Lazio altri strumenti di pianificazione territoriale adottati e/o approvati nel corso degli anni che interessano le particelle oggetto di certificazione.

I terreni non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (disciplina dell'Uso Civico). Non sussistono invece, per dette particelle, vincoli ai sensi del P.T.P.R.

Le caratteristiche catastali delle particelle interessate del foglio 15 sono le seguenti:

176: Terreno seminativo arborato di 2^a classe dell'estensione di 3.250 mq;

369: Terreno seminativo di 2^a classe dell'estensione di 3.740 mq;

370: Terreno seminativo di 2^a classe dell'estensione di 3.200 mq;

414: Terreno seminativo di 2^a classe dell'estensione di 200 mq;

I fondi nel loro insieme sono tutti contigui, formando un unico appezzamento della estensione di 10.390 mq, visibile in colore verde nello stralcio planimetrico riportato nella pagina seguente e in versione completa in allegato (*Allegato 5*).

Nella successiva rappresentazione satellitare è identificato in colore verde.

Tale fondo è oggi costituito da terreno libero, attualmente in maggior parte incolto, che confina con Strada vicinale [REDACTED] s.r.l. (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]

[REDACTED] s.r.l.s. (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]

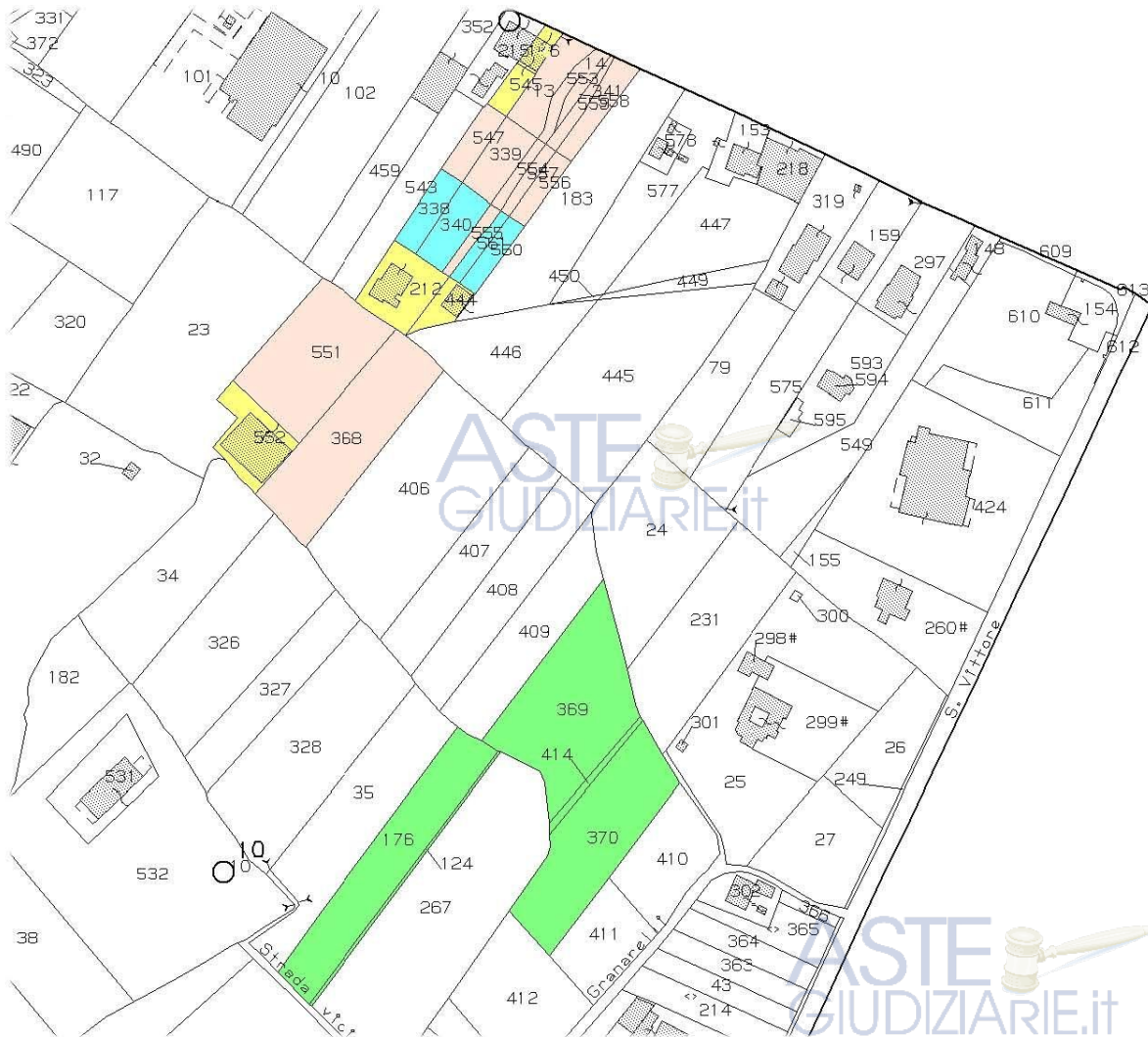
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]

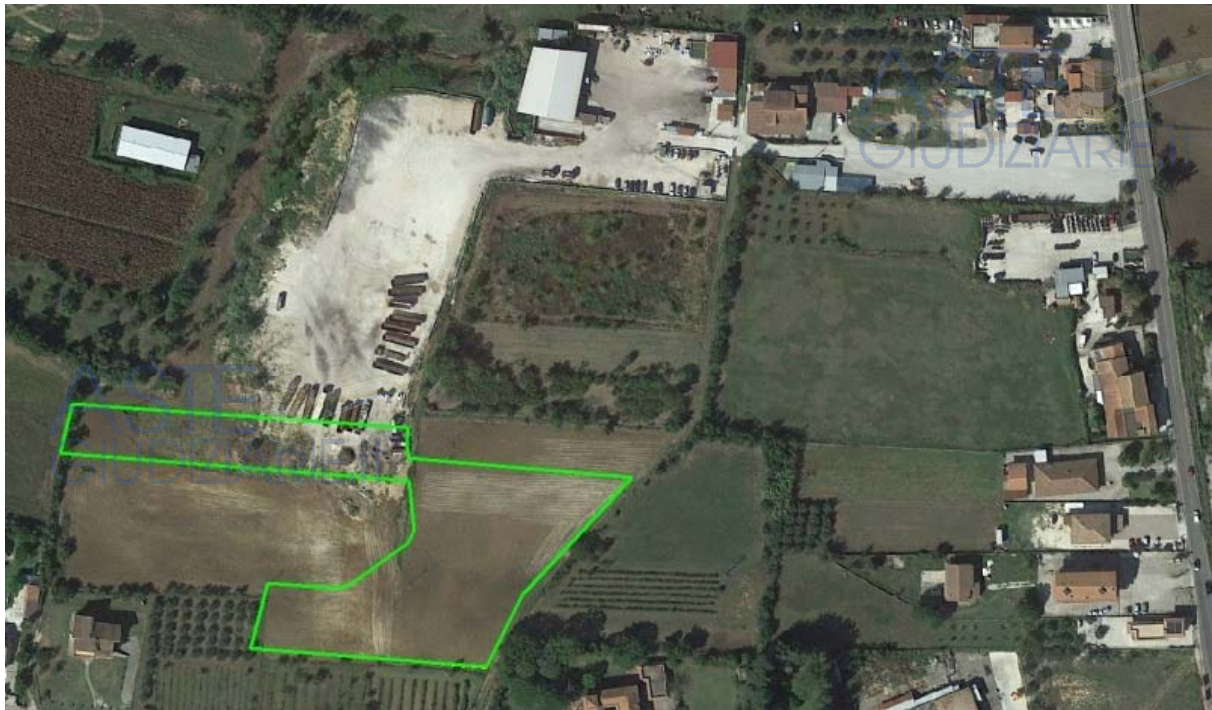
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]

[REDACTED] s.n.c. (c.f. [REDACTED]), [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) salvo altri.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- In Comune di San Pietro Infine:

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Infine al Foglio di mappa n. 7, particelle 114, 116, 117 e 375.

Detti fondi sono siti in località Colle Apone e, in assenza di approvazione del P.R.G., si evidenzia che urbanisticamente ricadono all'esterno del perimetro del Piano di Ricostruzione approvato dal MM. LL. PP. con il Decreto n° 7 del 02.01.1950, ricadono all'esterno dell'antica area di San Pietro Infine dichiarata Monumento Nazionale con D.P.R. Del 18.04.2008. Le particelle suddette non sono ricomprese nelle aree a rischio frana del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana del Comune di S. Pietro Infine, Bacini Liri-Garigliano e Volturno (L. 183/89 s.m.i. e L. 365/00) pubblicato sulla G.U. N° 164/06, né ricadono nell'area di rispetto cimiteriale. Si segnala che le suddette particelle sono sottoposte ai limiti di edificabilità previsti dall'art. 9 del DPR n. 380/2001, in materia di attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, e sono soggette al rispetto delle distanze di cui al D.M. n° 1404 del 01.04.1968, come modificato dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e delle distanze di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre non ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e non-sono state percorse da incendio.

Le caratteristiche catastali delle particelle in accertamento del foglio 7 sono le seguenti:

114: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 3.531 mq;

116: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 3.328 mq;

117: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 3.867 mq;

375: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 158 mq;

I fondi sono contigui e costituiscono un unico fondo quadrangolare abbastanza regolare, di qualità omogenea seminativo di 3^a classe, che si presenta incolto, con estensione totale pari a 10.884 metri quadrati, come risulta dallo stralcio planimetrico seguente, estratto dalla planimetria generale riportata in allegato (*Allegato 5*)..

L'intero appezzamento confina con Strada vicinale [REDACTED] (c.f.

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]

(c.f. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] (c.f.

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]

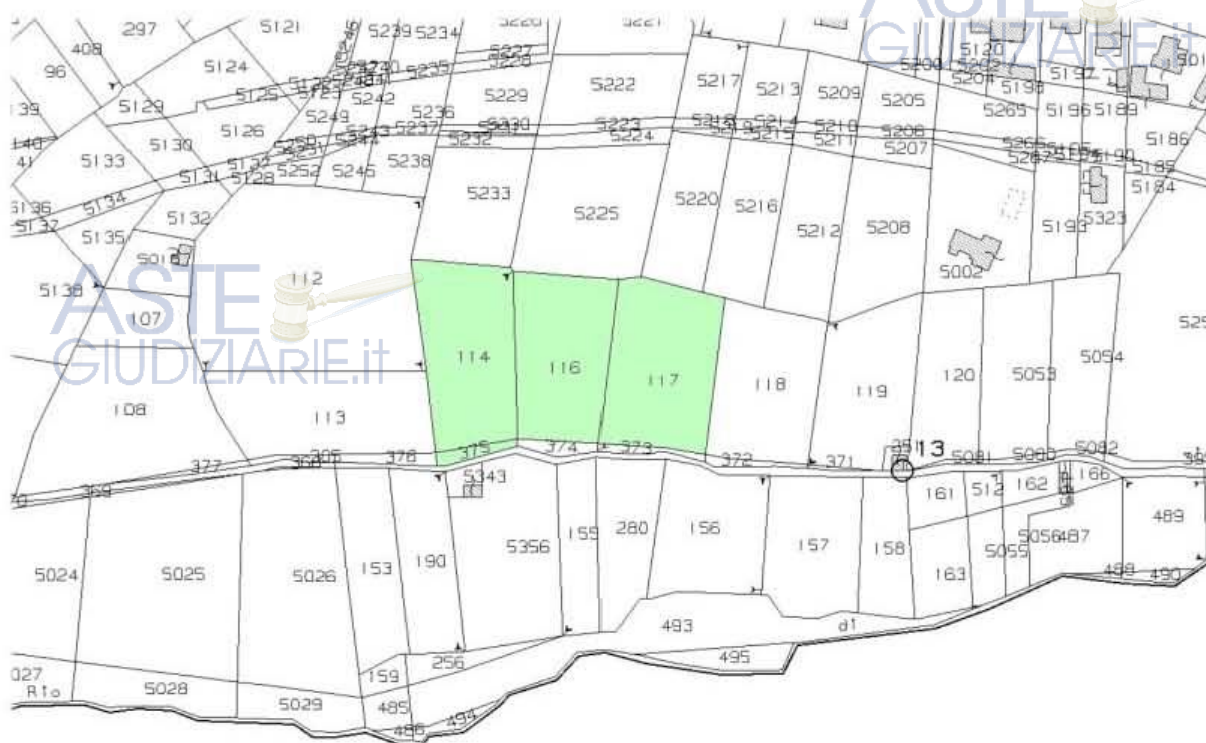
[REDACTED] (c.f. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]

[REDACTED] (c.f. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]

salvo altri.



Seguono fotografie illustrative dello stato del terreno.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2.5) Risposta al quesito e)

Proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

L'esame della documentazione agli atti dell'Agenzia delle entrate ha fatto rilevare il corretto censimento e classamento delle particelle interessate.

All'ispezione non si appalesano, per quanto rilevabile de visu, difformità tra la situazione denunciata e lo stato di fatto.

La documentazione catastale viene riportata in allegato (*Allegati 2 e 5*)

2.6) Risposta al quesito f)

Indichi l'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per i terreni oggetto di causa i certificati di destinazione urbanistica evidenziano che gli stessi presentano le seguenti destinazioni:

- Terreni in Cervaro

Detti fondi sono siti in località Macerine e ricadono nella zona urbanistica omogenea D3 del P.R.G. Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2948 del 15.05.1984 e successiva variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 887 del 24.09.2004.

La zona omogenea D3 è destinata ad ospitare edifici e attrezzature per attività industriali ed artigianali.

In tale zona è consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sodali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.

In tale zona, inoltre, sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura e. non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico – sanitari vigenti.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71 (Piano di insediamento produttivo) esteso a una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,40 mq/mq

e altezza massima delle costruzioni non superiore a mL6,50 ad eccezione di esigenze impiantistiche e tecnologiche documentate, nonché dei cosiddetti volumi tecnici.

Inoltre il piano di insediamento produttivo dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 10% di quella totale.

Nel lotto minimo industriale non dovrà essere inferiore ai 2.000 mq e in quello artigianale agli 800 mq. I parcheggi inerenti la costruzione devono essere dimensionati secondo la tabella A allegata alle norme di attuazione.

I predetti terreni sono inoltre interessati dalle previsioni del piano di viabilità provinciale.

- Terreni in San Vittore del Lazio

Detti fondi sono siti in località Taverna, direttamente accessibili dalla S.S. Casilina e ricadono in diverse zone omogenee del P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 3 del 29.03.1999 e in particolare:

- nella zona omogenea urbanistica "Espansione C1" ricadono le particelle nn. 369 per 3.600 mq, 370 per 1.088 mq e 414 per 129 mq;
- nella zona omogenea urbanistica "Aree Parcheggio" ricadono le particelle nn. 176 per 870 mq, 369 per 140 mq, 370 per 1.266 mq, 414 per 71 mq;
- nella zona bianca le porzioni residue per un'estensione di 3.226 mq.

Le zone così come sopra riportate seguono la definizione del Piano Regolatore che, però, non è mai stato approvato, sicché in assenza del detto provvedimento di approvazione, in vigore pertanto delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana come quelli oggetto di accertamento, indipendentemente dalle zone indicate al P.R.G. è assimilata a quella "agricola".

Ciò stante essi terreni sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., come modificato con l'art. 5 della Legge Regionale del Lazio n. 8/2003.

Pertanto non risultano agli atti del comune di S. Vittore del Lazio altri strumenti di pianificazione territoriale adottati e/o approvati nel corso degli anni che interessano le particelle oggetto di certificazione.

I terreni non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (disciplina dell'Uso Civico). Non sussistono invece, per dette particelle, vincoli ai sensi del P.T.P.R.

- Terreni in San Pietro Infine

in assenza di approvazione del P.R.G., si evidenzia che urbanisticamente ricadono all'esterno del perimetro del Piano di Ricostruzione approvato dal MM. LL. PP. con il

Decreto n° 7 del 02.01.1950, ricadono all'esterno dell'antica area di San Pietro Infine dichiarata Monumento Nazionale con D.P.R. Del 18.04.2008. Le particelle suddette non sono ricomprese nelle aree a rischio frana del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana del Comune di S. Pietro Infine, Bacini Liri-Garigliano e Volturno (L. 183/89 s.m.i. e L. 365/00) pubblicato sulla G.U. N° 164/06, né ricadono nell'area di rispetto cimiteriale. Si segnala che le suddette particelle sono sottoposte ai limiti di edificabilità previsti dall'art. 9 del DPR n. 380/2001, in materia di attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, e sono soggette al rispetto delle distanze di cui al D.M. n° 1404 del 01.04.1968, come modificato dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e delle distanze di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre non ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e non-sono state percorse da incendio.

2.7) Risposta al quesito g)

Indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità; in caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.p.r. 6 Giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 (e successive modificazioni); ove risultino presentate richieste di sanatoria o avviate altre pratiche edilizie, accerti e precisi lo stato dei relativi procedimenti amministrativi; in caso di illeciti sanabili, indichi i relativi costi, anche in via approssimativa, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti.

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti esclusivamente da terreni, essendo i manufatti oggetto di altra relazione. Viene quindi meno la risposta al presente quesito.

2.8) Risposta al quesito h)

Stabilisca se è possibile e conveniente vendere i beni acquisiti all'attivo fallimentare in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti, procedendo all'identificazione dei relativi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto della presente relazione sono costituiti da terreni ubicati in tre diversi comuni: S. Vittore del Lazio, Cervaro e S. Pietro Infine. Essi costituiscono, in ciascun

comune, un appezzamento continuo.

Pertanto si ritiene opportuno e conveniente prevedere tre lotti: uno per ciascun compendio di terreni ricadenti nello stesso comune.

Sotto tale ipotesi si avrebbe quindi:

- LOTTO N. 1 (Terreni in Cervaro)

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di Cervaro al Foglio di mappa n. 38, particelle nn. 94, 177, 178, 247, 256, 257, 934 e 935.

Confini:

[REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

- LOTTO N. 2 (Terreni in S. Vittore del Lazio)

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Vittore del Lazio al Foglio di mappa n. 15, particelle nn. 176, 369, 370 e 414.

Confini: Strada vicinale Granarelli, [REDACTED]

[REDACTED]

altri.

- LOTTO N. 3 (Terreni in S. Pietro Infine)

Fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Infine al Foglio di mappa n. 7, particelle nn. 114, 116, 117 e 375.

Confini: Strada vicinale [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

Non è necessario procedere a frazionamenti dei fondi che vengono singolarmente inseriti nei lotti nella loro interezza.

2.9) Risposta al quesito i)

Accerti, per gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare in quota indivisa, se essi siano divisibili in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il

valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c., dall'articolo 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940 n. 1078.

Si rileva che nessuna delle proprietà in esame contempla diritti a vantaggio di terzi non rientranti nel fallimento e, pertanto, alcun rilievo riveste la possibile divisibilità o meno dei beni. In sostanza, quindi, i beni risultano di proprietà esclusiva al 100% della parte fallita, essendo esclusa ogni comproprietà con terzi estranei alla procedura e, quindi, la necessità di divisioni e/o frazionamenti.

Per ciò che attiene alla formazione dei lotti, si consideri che i terreni nei diversi comuni, sono contigui e formano, ciascuno di loro, un fondo unico costituente un separato lotto di vendita. Ciò stante si procede a definire i tre lotti come segue:

- LOTTO N. 1: Terreni in Cervaro;
- LOTTO N. 2: Terreni in San Vittore del Lazio;
- LOTTO N. 3: Terreni in San Pietro Infine.

La formazione estesa e completa dei singoli lotti viene riportata nella risposta al quesito n).

2.10) Risposta al quesito j)

Accerti se gli immobili sono liberi ovvero occupati: ove gli immobili siano occupati, provveda ad acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione di ciascun bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore al fallimento; verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legge 21 Marzo 1978, n. 59 convertito in Legge 18 Marzo 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione (o altri titoli di godimento in favore di terzi) saranno indicate nella relazione di stima la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (con precisazione, in tal caso, degli estremi e dello stato); ove la detenzione da parte di terzi non sia fondata su titolo documentale, si provvederà ad identificare gli occupanti e saranno acquisite le loro dichiarazioni in ordine al titolo di detenzione.

I beni sono costituiti da terreni di libero accesso, attualmente allo stato incolto.

Pertanto viene meno la risposta al presente quesito.

2.11) Risposta al quesito k)

Ove il bene sia occupato da terzi, l'esperto indichi il valore locativo del bene pignorato.

I beni sono costituiti da terreni di libero accesso, attualmente allo stato incolto.

Viene pertanto meno la risposta al presente quesito.

2.12) Risposta al quesito l)

Indichi l'esperto o escluda espressamente l'esistenza sui beni oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Trattandosi di terreni non sono previsti i vincoli propri dei fabbricati. Gli unici vincoli presenti sono quelli elencati e descritti nei certificati di destinazione urbanistica allegati, dal cui esame per i terreni ricadenti nei tre comuni si evince quanto segue.

- Comune di Cervaro:

I fondi in Cervaro sono quelli censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 38, particelle 94, 177, 178, 247, 256, 257, 934 e 935.

Detti fondi sono siti in località Macerine e ricadono nella zona urbanistica omogenea D3 del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2948 del 15.05.1984 e successiva variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 887 del 24.09.2004. La zona omogenea D3 è destinata ad ospitare edifici e attrezzature per attività industriali ed artigianali. In tale zona è consentita, inoltre, l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sodali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc. In tale zona, inoltre, sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura e. non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei regolamenti igienico – sanitari vigenti.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71 (Piano di insediamento produttivo) esteso a una superficie minima di

intervento di 20.000 mq, con un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,40 mq/mq e altezza massima delle costruzioni non superiore a mL6,50 ad eccezione di esigenze impiantistiche e tecnologiche documentate, nonché dei cosiddetti volumi tecnici.

Inoltre il piano di insediamento produttivo dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 10% di quella totale.

Nel lotto minimo industriale non dovrà essere inferiore ai 2.000 mq e in quello artigianale agli 800 mq. I parcheggi inerenti la costruzione devono essere dimensionati secondo la tabella A allegata alle norme di attuazione. I predetti terreni sono inoltre interessati dalle previsioni del piano di viabilità provinciale. Tali vincoli di superficie rendono di fatto inutilizzabile a fini edificatori l'intero fondo oggetto di accertamento.

- Comune di San Vittore del Lazio:

I fondi in S. Vittore del Lazio sono censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 15, particelle nn. 176, 369, 370 e 414.

Detti fondi sono siti in località Taverna, direttamente accessibili dalla S.S. Casilina e ricadono in diverse zone omogenee del P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con deliberazione n. 3 del 29.03.1999 e in particolare:

- nella zona omogenea urbanistica "Espansione C1" ricadono le particelle nn. 369 per 3.600 mq, 370 per 1.088 mq e 414 per 129 mq;
- nella zona omogenea urbanistica "Aree Parcheggio" ricadono le particelle nn. 176 per 870 mq, 369 per 140 mq, 370 per 1.266 mq, 414 per 71 mq;
- nella zona bianca le porzioni residue per un'estensione di 3.226 mq.

Le zone così come sopra riportate seguono la definizione del Piano Regolatore che, però, non è mai stato approvato, sicché in assenza del detto provvedimento di approvazione, in vigore pertanto delle norme di salvaguardia, la destinazione d'uso dei terreni che ricadono al di fuori della perimetrazione urbana come quelli oggetto di accertamento, indipendentemente dalle zone indicate al P.R.G. è assimilata a quella "agricola".

Ciò stante essi terreni sono soggetti alle limitazioni edificatorie prescritte dall'art. 9, lettera b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., come modificato con l'art. 5 della Legge Regionale del Lazio n. 8/2003.

Pertanto non risultano agli atti del comune di S. Vittore del Lazio altri strumenti di pianificazione territoriale adottati e/o approvati nel corso degli anni che interessano le particelle oggetto di certificazione. I terreni non sono sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, lettera h) dell'art. 142 (disciplina dell'Uso Civico). Non sussistono invece, per dette particelle, vincoli ai sensi del P.T.P.R.

- Comune di San Pietro Infine:

I fondi in San Pietro Infine sono censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 7, particelle 114, 116, 117 e 375.

Detti fondi sono siti in località Colle Apone e, in assenza di approvazione del P.R.G., si evidenzia che urbanisticamente ricadono all'esterno del perimetro del Piano di Ricostruzione approvato dal MM. LL. PP. con il Decreto n° 7 del 02.01.1950, ricadono all'esterno dell'antica area di San Pietro Infine dichiarata Monumento Nazionale con D.P.R. Del 18.04.2008.

Le particelle suddette non sono ricomprese nelle aree a rischio frana del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio di frana del Comune di S. Pietro Infine, Bacini Liri-Garigliano e Volturno (L. 183/89 s.m.i. e L. 365/00) pubblicato sulla G.U. N° 164/06, né ricadono nell'area di rispetto cimiteriale.

Si segnala che le suddette particelle sono sottoposte ai limiti di edificabilità previsti dall'art. 9 del DPR n. 380/2001, in materia di attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, e sono soggette al rispetto delle distanze di cui al D.M. n° 1404 del 01.04.1968, come modificato dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e delle distanze di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre non ricadono nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e non-sono state percorse da incendio.

2.13) Risposta al quesito m)

Determini l'esperto il valore degli immobili con indicazione del criterio di stima utilizzato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione).

I beni oggetto di causa consistono in terreni.

Il mercato dei terreni in zona, specie per quelli di natura e vocazione agricola, è povero di contrattazioni, vuoi per l'abbandono delle pratiche agricole, vuoi per la crisi congiunturale che ha investito anche il mercato delle compravendite di terreni.

I terreni non vengono di fatto utilizzati per la produzione agricola perchè risultano incolti. Anche quelli che risultano in zone potenzialmente edificabili, come ad esempio quelli i Cervato, di fatto non lo sono per insufficiente consistenza rispetto a quella richiesta dal fondo minimo.

I fondi in S. Vittore, poi, indipendentemente da quanto stabilito dal P.R.G. sono da ritenersi agricoli, per la mancata approvazione del P.R.G., che a suo tempo fu solo adottato, non essendosi compiutamente definito l'iter di approvazione.

Ai fini di stima, quindi, occorrerà tenere conto di tutti tali aspetti che confinano la valutazione, e non può essere diversamente, a quella di fondi agricoli, peraltro privi di soprassuolo di pregio.

Si procede, quindi, tenendo da un lato in considerazione le quotazioni dei terreni agricoli, per quanto possibile di medesime caratteristiche, pur relativi ad altri comuni, dall'altro dalle indicazioni che, indirettamente, fornisce l'accertatore pubblico con la pubblicazione annuale dei cosiddetti V.A.M. (Valori Agricoli Medi).

In tal caso possono ben attribuirsi le seguenti valutazioni, riferiti alle colture seminate nominalmente attribuite in catasto:

- Lotto in Cervaro: Terreni seminativi
Regione Agraria del Lazio n. 9
Valutazione unitaria € 2,5/mq
- Lotto in S. Vittore del Lazio: Terreni seminativi e seminativi arborati
Regione Agraria del Lazio n. 9
Valutazione unitaria € 3,0/mq
- Terreni in S. Pietro Infine: Terreni seminativi
Regione Agraria della Campania n. 2
Valutazione unitaria € 3,5/ mq

Ciò porta a determinare le valutazioni unitarie, per i beni franchi e liberi, come segue:

- Terreni in Cervaro: Valore: € 2,5/mq x 8.216 mq = € 20.540,00
- Terreni in S. Vittore del Lazio: Valore: € 3,0/mq x 10.390 mq = € 31.170,00
- Terreni in S. Pietro Infine: Valore: € 3,5/mq x 10.884 mq = € 38.094,00

Si badi bene, si ribadisce, che tali valutazioni afferiscono ai beni franchi e liberi. Per gli stessi occorrerà tenere conto dell'esistenza delle ipoteche iscritte con le formalità di cui alla risposta al quesito a) e riportate analiticamente nell'allegato 3.

Nell'alea propria del procedimento estimativo (15/20%), si ritiene di poter assegnare i seguenti valori in cifra tonda:

- Terreni in Cervaro: **€ 20.000,00**
- Terreni in S. Vittore del Lazio: **€ 30.000,00**
- Terreni in S. Pietro Infine: **€ 40.000,00**

2.14) Risposta al quesito n)

Riporti l'esperto, sempre in calce all'elaborato, la formulazione dei singoli lotti costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito).

Come è stato già abbondantemente riferito, i terreni ricadenti nei tre comuni possono costituire tre lotti autonomi. I tre lotti potranno allora indicarsi come segue:

- LOTTO 1: Comune di Cervaro:

Terreni in Comune di Cervaro (FR), in località Macerine, costituito dai fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di Cervaro al Foglio di mappa n. 38, particelle 94, 177, 178, 247, 256, 257, 934 e 935, delle seguenti caratteristiche catastali:

- 94: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 404 mq;
- 177: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 2.360 mq;
- 178: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 1.330 mq;
- 247: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 1.310 mq;
- 256: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 926 mq;
- 257: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 406 mq;
- 934: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 1.400 mq;
- 935: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 80 mq.

Il tutto della consistenza totale di 8.216 metri quadrati, pari a Are 82.16.

Confini: [REDACTED]

salvo altri.

Valore totale € 20.000,00

- LOTTO 2: Comune di San Vittore del Lazio:

Terreni in Comune di San Vittore del Lazio (FR), in località Taverna, costituito dai fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Vittore del Lazio al Foglio di mappa n. 15, alle particelle 176, 369, 370 e 414, delle seguenti caratteristiche catastali:

- 176: Terreno seminativo arborato di 2^a classe dell'estensione di 3.250 mq;
- 369: Terreno seminativo di 2^a classe dell'estensione di 3.740 mq;
- 370: Terreno seminativo di 2^a classe dell'estensione di 3.200 mq;
- 414: Terreno seminativo di 2^a classe dell'estensione di 200 mq;

Il tutto della consistenza totale di 10.390 mq, pari a Ha 1.03.90.

Confini: Strada vicinale Granarelli, [REDACTED]

salvo altri.

Valore totale € 30.000,00

- LOTTO 3: Comune di San Pietro Infine:

Terreni in comune di San Pietro Infine (CE), in località Colle Apone, costituito dai fondi censiti al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Infine al Foglio di mappa n. 7, particelle 114, 116, 117 e 375, delle seguenti caratteristiche catastali:

114: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 3.531 mq;

116: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 3.328 mq;

117: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 3.867 mq;

375: Terreno seminativo di 3^a classe dell'estensione di 158 mq;

Il tutto della consistenza totale di 10.884, pari a Ha 1.08.84.

Confini: Strada vicinale

Valore totale € 40.000,00

2.15) Risposta al quesito o)

Ove la valutazione attenga ad immobili per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica, provveda alla sua redazione.

Trattandosi di soli terreni, l'Attestato di Prestazione Energetica non è richiesto.

3) ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- 1)** Verbale di sopralluogo
- 2)** Visura catastale storica dei beni
- 3)** Visura ipocatastale ultraventennale relativa a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 4)** Visura ipocatastale relativa alle trascrizioni a favore per acquisto dei beni pignorati
- 5)** Planimetrie
- 6)** Certificati di destinazione urbanistica
- 7)** Documentazione fotografica

4) APPENDICE

Con tutto quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver assolto pienamente al mandato conferitogli relativo alla prima relazione relativa alle unità abitative e pertanto, rimanendo a disposizione per qualunque eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione, che si compone di 31 pagine dattiloscritte compresa la presente, oltre allegati in solido, che viene consegnata nelle mani del curatore fallimentare e contestualmente trasmessa allo sportello telematico del Tribunale di Cassino.

Cassino, lì Marzo 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

dott. ing. **Giovanni Rosati**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it