



**Architetto PAOLO VENDITTI**

Via Vincenzo Bellini n.6

03100 FROSINONE

Tel. e Fax 0775 - 291038

Cell. 368 - 3070833

E-mail: [paolo.venditti@archiworldpec.it](mailto:paolo.venditti@archiworldpec.it)

E-mail: [archpaolovenditti@gmail.com](mailto:archpaolovenditti@gmail.com)



## TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

G.E. DOTT.SSA SIMONA DI NICOLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 111/2020



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Architetto Paolo Venditti**, nell'Esecuzione Immobiliare **111/2020** del R.G.E.

promossa da



**UBI BANCA SPA**

Codice fiscale: 03053920165

Piazza Vittorio Veneto 8

24122 - BERGAMO (BG)



contro



##..omissis..##

Codice fiscale: ##..omissis..##

Partita IVA: ##..omissis..##

Via ##..omissis..##

##..omissis..## - ##..omissis..## (##..omissis..##)



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Architetto Paolo Venditti**



Sommario .....	2
Incarico.....	3
Premessa.....	3 e 4
Descrizione dei Beni del Complesso Industriale.....	4 e 5
LOTTO UNICO .....	5 e 6
Completezza documentazione ex Art. 567.....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza dei Beni del Complesso Industriale.....	7 e 8
Cronistoria dati Catastali.....	9 e 10
Dati catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Patti .....	10
Stato conservativo dei Beni del Complesso Industriale .....	11 e 12
Parti comuni .....	12
Servitù.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti dei Beni.....	12 e 13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze ventennali .....	da 13 a 19
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa Urbanistica.....	19 e 20
Regolarità Edilizia.....	da 20 a 22
Vincoli od Oneri Condominiali.....	22
Stima/Formazione LOTTO UNICO .....	da 22 a 24
Elenco Allegati .....	25
Riepilogo Bando d'Asta del Complesso Industriale .....	26
Schema Riassuntivo del LOTTO UNICO.....	27 e 28



In data 13 gennaio 2021 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. l'**Architetto Paolo Venditti**, libero professionista, con studio in Via Vincenzo Bellini n. 6 a Frosinone (FR) 03100, con e-mail [archpaolovenditti@gmail.com](mailto:archpaolovenditti@gmail.com) e con mail-PEC [paolo.venditti@archiworldpec.it](mailto:paolo.venditti@archiworldpec.it) Tel./Fax 0775-291038, ed all'udienza del 03 febbraio 2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al **G.E. Dott.ssa Simona Di Nicola** del Tribunale di Frosinone.

## PREMESSA

La Consulenza Tecnica d'Ufficio è riferita ad un esteso COMPLESSO INDUSTRIALE, come si riscontra dalla **Planimetria Generale di riferimento (Allegato 2, tratta da pag. 23 della Relazione Tecnica della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1061 Prot. 12317 del 2001.04.26 Pratica Edilizia 3643)**, dove sono riportati **i vari fabbricati e capannoni indicati con le lettere da "A" a "P"**, incluse le aree esterne ai fabbricati. (Coord. Geografiche: 41°31'21.61"N - 13°31'23.49"E).

Consistenza immobiliare:

1. **capannoni "A, B"** - parte centrale più grande, da Est verso Ovest, destinati alle attività produttive al Piano Terra (reparto carpenteria, manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, reparti montaggio, servizi vari) e piccolo soppalco con struttura metallica al primo livello in zona Nord Est del capannone lato Est, dove è presente anche un carroponete DEMAG. All'esterno, sempre in questa zona Nord Est, è presente anche un piccolo carroponete con struttura in carpenteria metallica.
2. **capannone "C"** - lato Ovest di più recente costruzione, visto che quello esistente era stato reso inagibile da un incendio, è destinato alle attività produttive al Piano Terra (reparto montaggio e servizi, presenza anche di un carroponete FOM).
3. **capannone "E"** - a Sud-Est della parte centrale più grande, destinato alle attività produttive al Piano Terra.
4. **fabbricati "D, G, H"** - a Sud della parte centrale più grande, destinati i Piani Primo dei Fabbricati "D, G, H" alle attività direzionali (uffici e servizi) ed a servizi i Piani Terra del Fabbricato "D" (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli), del Fabbricato "G" (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e del Fabbricato "H" (depositi, ripostigli e centrale termica).
5. **fabbricato "L"** - a Sud e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a portineria e foresteria tra Piano Terra e 1.
6. **fabbricato "I"** - a Sud-Est e staccato dalla parte centrale più grande, destinato ad uffici, archivio, deposito tra Piano Terra, 1 e Seminterrato.
7. **piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"** - staccati dalla parte centrale più grande, destinati a servizi tecnologici, a Nord Ovest il primo al Piano Terra (cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ed Est gli altri sempre Piano Terra (depositi aperti, vecchia e nuova cabina Enel).
8. **area esterna ai fabbricati** - destinata a parcheggi scoperti e coperti, a viali pedonabili e carrabili, a piazzali, ad aree a verde.

Fa presente che il piccolo fabbricato "F" a Sud-Est della parte centrale più grande, dove era ubicato il deposito disegni al Piano Terra, è stato demolito con DIA Prot. 9584 del 13.07.2009 Pratica Edilizia 4749. Viene indicato visto che risulta sulla detta Planimetria Generale di riferimento (**Allegato 2**).

Il CTU ha raggruppato i fabbricati/capannoni/manufatti, oggetto di pignoramento, tenendo conto anche delle diverse valutazioni parziali di stima degli immobili, nel seguente modo:

- **Beni N. 1 - capannoni "A, B, E"** parti del Complesso industriale (Piano Terra);
- **Bene N. 2 - capannone "C"** parte del Complesso industriale (Piano Terra);
- **Beni N. 3 - fabbricati "D, G, H, L"** parti del Complesso industriale (Piano Terra e 1);
- **Bene N. 4 - fabbricato "I"** parte del Complesso industriale (Piano Terra, 1 e S1);
- **Beni N. 5 - piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"** parti del Complesso industriale (Piano Terra).

La vendita dei beni è soggetta IVA.

Non è stato effettuato un accesso forzoso.

**DESCRIZIONE DEI BENI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN VENDITA UBICATO A CEPRANO (FR) IN LOCALITÀ SCALO, VIA CAMPO DI CRISTO 4 O VIA RECINTO 4**  
(riferimento generale per tutti i beni gli Allegati 2, 3, 5, 9, 10, 11)

**BENE N. 1 - CAPANNONI "A+B+E", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE PIANO TERRA E PRIMO.**

- **capannoni "A, B" (Allegato 12)** - parte centrale più grande, da Est verso Ovest, destinati alle attività produttive al Piano Terra (reparto carpenteria, manufazioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, reparti montaggio, servizi vari) e piccolo soppalco con struttura metallica al primo livello in zona Nord Est del capannone lato Est, dove è presente anche un carroponete DEMAG. All'esterno, sempre in questa zona Nord-Est, è presente anche un piccolo carroponete con struttura in carpenteria metallica.

- **capannone "E" (Allegato 12)** - a Sud-Est della parte centrale più grande, destinato alle attività produttive al Piano Terra.

**BENE N. 2 - CAPANNONE "C", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA.**

- **capannone "C" (Allegato 12)** - lato Ovest di più recente costruzione, visto che quello esistente era stato reso inagibile da un incendio, è destinato alle attività produttive al Piano Terra (reparto montaggio e servizi, presenza anche di un carroponete FOM).

**BENE N. 3 - FABBRICATI "D+G+H+L", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA E PRIMO.**

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

4 di 28

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

- **fabbricati "D, G, H" (Allegato 13)** - a Sud della parte centrale più grande, destinati i Piani Primo dei Fabbricati "D, G, H" alle attività direzionali (uffici e servizi) ed a servizi i Piani Terra del Fabbricato "D" (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli), del Fabbricato "G" (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e del Fabbricato "H" (depositi, ripostigli e centrale termica).
- **fabbricato "L" (Allegato 14)** - a Sud e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a portineria e foresteria tra Piano Terra e 1.

---

#### **BENE N. 4 - FABBRICATO "I", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA, PRIMO E S1.**

---

- **fabbricato "I" (Allegato 15)** - a Sud-Est e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a uffici, archivio, deposito tra Piano Terra, 1 e Seminterrato.

---

#### **BENE N. 5 - PICCOLI MANUFATTI/FABBRICATI "M+N+O+P", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA.**

---

- **piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P" (Allegato 16)** - staccati dalla parte centrale più grande, destinati a servizi tecnologici, a Nord Ovest il primo al Piano Terra (cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ed Est gli altri sempre Piano Terra (depositi aperti, vecchia e nuova cabina Enel).

---

### **LOTTO UNICO**

---

Il LOTTO UNICO è costituito da un ESTESO COMPLESSO INDUSTRIALE, come si riscontra dalla **Planimetria Generale di riferimento (Allegato 2)**, tratta da pag. 23 della Relazione Tecnica della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1061 Prot. 12317 del 2001.04.26 Pratica Edilizia 3643), dove sono riportati **i vari fabbricati e capannoni indicati con le lettere da "A" a "P"**, incluse le aree esterne ai fabbricati.

Il LOTTO UNICO è formato dai seguenti beni:

1. **capannoni "A, B"** - parte centrale più grande, da Est verso Ovest, destinati alle attività produttive al Piano Terra (reparto carpenteria, manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, reparti montaggio, servizi vari) e piccolo soppalco con struttura metallica al primo livello in zona Nord Est del capannone lato Est, dove è presente anche un carroponete DEMAG. All'esterno, sempre in questa zona Nord-Est, è presente anche un piccolo carroponete con struttura in carpenteria metallica.
2. **capannone "C"** - lato Ovest di più recente costruzione, visto che quello esistente era stato reso inagibile da un incendio, è destinato alle attività produttive al Piano Terra (reparto montaggio e servizi, presenza anche di un carroponete FOM).
3. **capannone "E"** - a Sud-Est della parte centrale più grande, destinato alle attività produttive al Piano Terra.

4. **fabbricati "D, G, H"** - a Sud della parte centrale più grande, destinati i Piani Primo dei Fabbricati "D, G, H" alle attività direzionali (uffici e servizi) ed a servizi i Piani Terra del Fabbricato "D" (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli), del Fabbricato "G" (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e del Fabbricato "H" (depositi, ripostigli e centrale termica).

5. **fabbricato "L"** - a Sud e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a portineria e foresteria tra Piano Terra e Primo.

6. **fabbricato "I"** - a Sud-Est e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a uffici, archivio, deposito tra Piano Terra, Primo e Seminterrato.

7. **piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"** - staccati dalla parte centrale più grande, destinati a servizi tecnologici, a Nord Ovest il primo al Piano Terra (cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ed Est gli altri sempre Piano Terra (depositi aperti, vecchia e nuova cabina Enel).

8. **area esterna ai fabbricati** - destinata a parcheggi scoperti e coperti, a viali pedonabili e carrabili, a piazzali, ad aree a verde. La Superficie del LOTTO mq. 22.344,00, per cui vista quella coperta da fabbricati di mq. 10.001,00, residua l'area di circa mq. 12.343,00.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

#### TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **##..omissis..##** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **##..omissis..##**  
Partita IVA: **##..omissis..##**  
Via **##..omissis..##**  
**##..omissis..## - ##..omissis..##** (**##..omissis..##**)

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

- **##..omissis..##** (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

---

Il Complesso industriale confina: a Nord con distacco da terreno con la Ferrovia di Ceprano; a Sud con Via Campo di Cristo o Via Recinzione (ex Strada Provinciale Ceprano Falvaterra); ad Est con proprietà ENEL; ad Ovest con lo svincolo della Strada Ceprano Falvaterra (questo ultimo terreno era della proprietà ma è stato espropriato nel 2001).

CONSISTENZA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DI MQ. 12.118,00 E UBICATO A CEPRANO (FR) IN LOCALITÀ SCALO, VIA CAMPO DI CRISTO 4 O VIA RECINTO 4

**BENI N. 1 - CAPANNONI "A+B+E", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA E PRIMO.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici <b>Zona A+B</b> (P.T. e 1 produttivo).	7263,30 mq	7381,24 mq	1,00	7381,24 mq	11,50 m	Terra
Opifici <b>Zona E</b> (P.T. produttivo).	163,60 mq	176,80 mq	1,00	176,80 mq	5,85 m	Terra
Opifici <b>Zona A</b> lato Est, (P.T. carroponte esterno).	79,00 mq	83,80 mq	0,60	50,28 mq	11,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7608,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7608,32 mq</b>		

Nel calcolo della superficie utile del capannone "A", è stata considerata anche quella di circa mq. 38,00 del piccolo soppalco (con struttura metallica) realizzata nella zona Nord-Est (**Allegato 12** foto 13). Questo soppalco è stato realizzato all'interno della superficie lorda e della relativa cubatura approvata nei progetti depositati in Comune, per cui l'esecuzione non consiste in irregolarità edilizia ed urbanistica. Andava comunque depositata in Comune la modifica della S.U. con idonea procedura tecnica ed amministrativa. Di fatto per regolarizzarla andrà depositata in Comune istanza ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380-2001 modificato dalla Legge 120-2020, con la prevista sanzione di euro 1.000,00 (mille). Inoltre visto che non risulta riportato nelle planimetrie dell'accatastamento del 1995, data dell'ultima variazione in Catasto degli immobili, andrà depositata idonea Variazione in tal senso. All'esterno, sempre in questa zona Nord-Est, è presente anche un piccolo carroponte con struttura metallica con S.L. di mq. 83,80 ed S.U. di mq. 79,00 (**Allegato 12** foto 9, 10 e 11).

**BENE N. 2 - CAPANNONE "C", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici <b>Zona C</b> (P.Terra produttivo e carroponte).	1335,60 mq	1382,40 mq	1,00	1382,40 mq	11,80 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1382,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1382,40 mq</b>		

Il prefabbricato è di recente costruzione (**Allegato 12** foto da 15 a 20) perché effettuata dopo la demolizione del precedente capannone deperito a causa dell'incendio del 1993.



**BENI N. 3 - FABBRICATI "D+G+H+L", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA E PRIMO.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici <b>Zona D+G+H</b> (Piano 1, uffici).	916,40 mq	982,90 mq	1,00	982,90 mq	3,45 m	Primo
Opifici <b>Zona D+G+H</b> (Piani Terra mensa/cucina/servizi/spogliatoi).	726,30 mq	912,50 mq	1,00	912,50 mq	4,00 m	Terra
Opifici <b>Zona L</b> (Piano Terra e 1, portineria e foresteria).	372,00 mq	414,00 mq	1,00	414,00 mq	3,05 m	Terra e 1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2309,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2309,40 mq</b>		

Gli edifici non sono in buone condizioni soprattutto internamente (**Allegati 13 e 14**).

**BENE N. 4 - FABBRICATO "I", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA, PRIMO E S1.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici <b>Zona I</b> (Piano Terra, 1 e S1, uffici e deposito archivio).	447,80 mq	644,50 mq	1,00	644,50 mq	3,20 m	Terra, 1 e S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>644,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>644,50 mq</b>		

Il fabbricato è stato completamente ristrutturato (**Allegato 15**).

**BENI N. 5 - PICCOLI MANUFATTI/FABBRICATI "M+N+O+P", PARTE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE, PIANO TERRA.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici <b>Zone M+N+O+P</b> (Piano Terra, impianti Tecnologici).	155,60 mq	173,15 mq	1,00	173,15 mq	3,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,15 mq</b>		

I piccoli manufatti, eccetto M+N+P, sono in uno stato pessimo (**Allegato 16**).

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

8 di 28

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1977 al 01/04/1977	SPA ##..omissis..## con sede in Ceprano, FR.	Catasto <b>Terreni</b> <b>Fg. 37, Part. 163</b> Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 04.24 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 1,20
Dal 12/05/1978 al 12/05/1978	##..omissis..## con sede in Ceprano, FR.	Catasto <b>Terreni</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Qualità Fabbriato urbano da Accertare Superficie (ha are ca) 71.80
Dal 12/05/1978 al 12/05/1978	##..omissis..## con sede in Ceprano, FR.	Catasto <b>Terreni</b> <b>Fg. 37, Part. 70</b> Qualità Fabbriato urbano da Accertare Superficie (ha are ca) 00.65
Dal 06/05/1994 al 06/05/1994	##..omissis..## con sede in Ceprano, FR.	Catasto <b>Terreni</b> <b>Fg. 37, Part. 73</b> Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 38.10 Reddito dominicale € 2,55 Reddito agrario € 2,55
Dal 06/05/1994 al 06/05/1994	##..omissis..## con sede in Ceprano, FR.	Catasto <b>Terreni</b> <b>Fg. 37, Part. 72</b> Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 04.60
Dal 29/11/1995 al 29/11/1995	##..omissis..## con sede in Ceprano, FR.	Catasto <b>Terreni</b> <b>Fg. 37, Part. 164</b> Qualità Seminativo arborato Cl.5 Superficie (ha are ca) 01.40 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10
Dal 15/12/1995 al 28/06/1996	##..omissis..## (con sede in Ceprano) con P.IVA ##..omissis..##. (Variazione con le particelle 205, 206, 210, 211, 212).	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1 Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1
Dal 28/06/1996 al 24/12/1998	##..omissis..## (con sede in Milano) e P.IVA ##..omissis..##.	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1 Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1
Dal 24/12/1998 al 04/05/2000	##..omissis..## (con sede in Ceprano) P.IVA ##..omissis..##.	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1 Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1
Dal 04/05/2000 al 18/12/2000	##..omissis..## (con sede a Milano) e P.IVA ##..omissis..##.	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1 Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1
Dal 18/12/2000 al 27/06/2001	##..omissis..## (con sede in Milano) e P.IVA ##..omissis..##.	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

9 di 28

		Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1
Dal 27/06/2001 al 29/12/2005	##..omissis..## (con sede in Milano) e P.IVA ##..omissis..##.	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1 Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1
Dal 29/12/2005 al 20/04/2021	##..omissis..## (con sede in Roma) e P.IVA ##..omissis..##.	Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 37, Part. 71</b> Categoria D1 Rendita € 54.321,45 Piano T, 1 e S1

## DATI CATASTALI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	71			D1				54321,45 €	T, 1 e S1	

### Corrispondenza catastale

Risultano da riportare in Catasto alcune piccole variazioni interne effettuate in alcun zone dei fabbricati.

## PRECISAZIONI

Visto che il complesso industriale fa parte del Consorzio Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone "A.S.I.", si devono rispettare per le eventuali modifiche ai fabbricati o per i lavori, oltre alle varie norme in materia di edilizia, anche quelle prescrizioni ed indicazioni delle N.T.A. del P.R.T. dell'A.S.I.

Si precisa che parte dei terreni ad Ovest della Proprietà, circa la superficie di mq. 600,00, sono stati espropriati nel 2001 con apposito Decreto (non in possesso degli Uffici Comunali come riferito, visto che è stato effettuato direttamente dal Ministero), per consentire la costruzione della rampa di accesso al cavalcavia della Strada Provinciale Ceprano-Falvaterra, che supera appunto la Ferrovia Alta Velocità. La Superficie del LOTTO è mq. 22.344,00, ma vista quella coperta da fabbricati di mq. 10.001,00, residua l'area di circa mq. 12.343,00.

## PATTI

Fa presente che il solo Piano Terra del Fabbricato "G" (riferimento dalla planimetria generale, Allegato 2), è occupato dallo S.M.O.M., Sovrano Militare Ordine di Malta, con comodato d'uso gratuito. La Proprietà non ha fornito l'atto che, comunque ci è stato riferito il giorno del sopralluogo, non risulta essere stato registrato.

## STATO CONSERVATIVO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

I capannoni ed i fabbricati che costituiscono il complesso industriale (di circa mq. 12.118,00) si trovano nelle seguenti condizioni:

### 1. i capannoni "A, B, E" delle attività produttive

- . la parte ad Est della zona "A" più grande (Piano Terra, reparto carpenteria) si trova in uno stato mediocre;
- . la parte centrale più grande della zona "A" (Piano Terra, reparti manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, montaggio, servizi vari) internamente è in uno stato mediocre, anche perché risultano interrotti i lavori di compartimentazione per le prescrizioni dei VV.F. iniziati nel 2010 sulla parte Nord-Est, che, quindi, non sono completati;
- . la parte "B" ad Ovest di quella centrale "A" (Piano Terra, reparti montaggio) si trova in uno stato mediocre;
- . la parte "E" a Sud-Est della parte centrale "A" (Piano Terra, reparto seghetti/falegnameria) è in uno stato mediocre.

### 2. capannone "C" delle attività produttive

- . la parte "C" più ad Ovest di quella centrale (Piano Terra, reparti montaggio e servizi) è in un ottimo stato visto che è di più recente costruzione, dato che è stata ricostruita per deperimento da incendio della precedente costruzione.

### 3. i fabbricati "D, G, H" a Sud della parte centrale "A"

- . Fabbricato "D", il Piano Primo destinato alle attività direzionali (uffici e servizi) sono in uno stato fatiscente, mentre il Piano Terra a servizi (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli) è in uno stato mediocre;
  - . Fabbricato "G", il Piano Primo destinato alle attività direzionali (uffici e servizi) sono in uno stato fatiscente, mentre il Piano Terra a servizi (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) è in uno stato mediocre;
  - . Fabbricato "H", il Piano Primo destinato alle attività direzionali (uffici e servizi) è in uno stato fatiscente, mentre il Piano Terra a servizi (depositi, ripostigli e centrale termica) è in uno stato mediocre.
- Esternamente lo stato di questi fabbricati, D-G-H, è mediocre ma in alcune parti è pessimo.

4. **il fabbricato "L"** a Sud, staccato dalla parte centrale "A" e destinato a portineria e foresteria al Piano Terra e Primo, internamente lo stato di conservazione è pessimo, esternamente è buono.

5. **il fabbricato "I"** a Sud-Est, staccato della parte centrale "A" e destinato ad archivio/uffici al Piano Terra e Primo e deposito al Piano Seminterrato, sia esternamente che internamente lo stato è ottimo, visti i recenti lavori di manutenzione effettuati.

### 6. i piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P" dei servizi tecnologici ed impianti del complesso

- . a Nord Ovest il manufatto "M" (Piano Terra, cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) si trova in buono stato, visti i recenti interventi di manutenzione;
- . ed Est i manufatti "N e P" (Piano Terra, vecchia e nuova cabina Enel) sono in un buono stato visti i recenti interventi di manutenzione;
- . ed Est i manufatti "O" (Piano Terra, depositi aperti) sono in uno stato pessimo.

7. **L'area esterna di proprietà**, parte è destinata a viali di accesso carrabili e pedonabili, parte è a parcheggi coperti e scoperti o con asfalto o con cemento o con ghiaia, parte dell'area è a verde.



Le foto allegate alla CTU (**Allegati da 11 a 16**, in tomo unico rilegato con tutti gli altri Allegati) ben rappresentano lo stato di conservazione del complesso industriale.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti in comune con altre Proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sui beni non risultano servitù di sorta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

---

I capannoni ed i fabbricati che costituiscono il complesso industriale (di complessivi mq. 12.118,00) sono così caratterizzati:

### 1. i capannoni "A, B, C, E" delle attività produttive (di mq. 8.990,72)

. la **parte ad Est della zona "A"** più grande (Piano Terra, reparto carpenteria) ha una struttura verticale mista con muratura in blocchi e carpenteria metallica, copertura con falda con unica pendenza in carpenteria metallica e soprastanti pannelli di rivestimento in Eternit. Il carroponte posto all'esterno ha una struttura verticale ed orizzontale e di copertura in carpenteria metallica, copertura a due falde con lamierato.

. la **parte centrale più grande della zona "A"** (Piano Terra, reparti manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, montaggio, servizi vari) ha una struttura verticale e orizzontale in calcestruzzo armato, copertura in calcestruzzo armato e rivestimento con guaina bituminosa.

. la **parte "B"** ad Ovest di quella centrale "A" (Piano Terra, reparto montaggio) ha una struttura verticale in carpenteria metallica, copertura in carpenteria metallica con rivestimento in Eternit.

. la **parte "C"** più ad Ovest di quella centrale (Piano Terra, reparti montaggio e servizi), ha una struttura verticale e orizzontale e di copertura con struttura prefabbricata in cemento armato vibrocompreso (C.A.V.), copertura orizzontale con rivestimento con guaina bituminosa.

. la **parte "E"** a Sud-Est della parte centrale "A" (Piano Terra, reparto seghetti/falegnameria) ha una struttura verticale mista in muratura in blocchi e carpenteria metallica, copertura con pendenza a due falde in carpenteria metallica e rivestimento in Eternit.

2. i **fabbricati "D, G, H"** (di mq. 1.895,40) a Sud della parte centrale "A", **destinati i Piani Primo alle attività direzionali** (uffici e servizi) ed a **servizi i Piani Terra del Fabbricato "D"** (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli), **del Fabbricato "G"** (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e **del Fabbricato "H"** (depositi, ripostigli e centrale termica). I fabbricati hanno una struttura verticale ed orizzontale in cemento armato, tamponatura in muratura, copertura orizzontale con solaio in latero-cemento, rivestimento con guaina bituminosa. Parte del fabbricato "D" al Piano Terra è staccato dal corpo centrale del capannone, da una galleria.

3. il **fabbricato "I"** (di mq. 644,50) a **Sud-Est** e staccato della parte centrale "A", destinato ad archivio/uffici al Piano Terra e Primo e deposito al Piano Seminterrato. Il fabbricato, parte più antica del complesso, ha una struttura verticale in muratura di pietra e ricorsi a mattoni, struttura orizzontale con solai in latero-cemento, copertura orizzontale con solaio in latero-cemento, pavimento con rivestimento di gres. Internamente, visti gli ultimi lavori di manutenzione effettuati, è stato realizzato il controsoffitto ai Piani Terra e 1 e sono state posti dei pannelli di cartongesso alle pareti interne nei vari piani.



4. **il fabbricato "L"** (di mq. 414,00) a **Sud** e staccato dalla parte centrale "A", destinato a portineria e foresteria al Piano Terra e Primo. Il fabbricato, con una parte più antica poi successivamente ampliata, ha una struttura verticale ed orizzontale in cemento armato, tamponatura in muratura, solai di piano e di copertura orizzontale in latero-cemento, copertura con rivestimento con pannelli in lamierato.

5. **i piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P" dei servizi tecnologici ed impianti** (di mq. 173,15)

. a Nord Ovest il manufatto "M" (Piano Terra, cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ha una struttura verticale in muratura in blocchi di cemento, solaio di copertura in latero-cemento, copertura con falda ad unica pendenza e rivestimento con guaina bituminosa.

. ad Est i manufatti "N e P" (Piani Terra, vecchia e nuova cabina Enel) hanno strutture verticali in muratura in blocchi di cemento, solaio di copertura in latero-cemento, copertura con falda ad unica pendenza e rivestimento con guaina bituminosa.

. ad Est i manufatti "O" (Piani Terra, depositi aperti) hanno strutture verticali in muratura in blocchi, copertura a unica falda in carpenteria metallica, rivestimento in lamierato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'esteso complesso industriale, come detto costituito da più capannoni con destinazione produttiva e da più fabbricati distaccati con destinazione direzionale e servizi, è quasi tutto libero. Resta solo occupato il Piano Terra della palazzina "G" (ex mensa, cucina, servizi, depositi) che risulta occupato dallo S.M.O.M. con "contratto di comodato d'uso non oneroso e non registrato". Ciò è risultato nel primo sopralluogo come è stato dichiarato sia dall'Amministratore della C.A.R.IMM. SRL Sig. Carbone che dal Sig. Trocchi volontario e delegato dallo S.M.O.M., come giustamente riportato nel Verbale (**Allegato 1**).

### PROVENIENZE VENTENNALI DEL COMPLESSO INDUSTRIALE (ALLEGATO 7)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>07/04/1967</b> al <b>07/04/1967</b>	La Società <b>##..omissis..##</b> con P.IVA <b>##..omissis..##</b> , con sede in <b>##..omissis..##</b> , compra da il 100/100 della Proprietà dei terreni in Ceprano Foglio 37 Particelle nn. 72 (fabbr. rur. mq. 460,00) e 73 (mq. 3.810,00). Codice Fiscale/P.IVA: <b>##..omissis..##</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CECCARONI di Fiuggi	07/04/1967	3520	2681
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	24/04/1967		3231
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
ALATRI (FR)	20/04/1967	160	112		
Dal <b>01/09/1967</b> al <b>01/09/1967</b>	La Società <b>##..omissis..##</b> con P.IVA <b>##..omissis..##</b> , con sede in <b>##..omissis..##</b> , compra il 100/100 della Proprietà dei terreni in Ceprano Foglio 37 Particelle nn. 279 (fabbr.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARINI di Frosinone	01/09/1967	19485	10457
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	rur. mq. 540,00) e 280 soppresso perché unito alla 279. Codice Fiscale/P.IVA: <b>##..omissis..##</b>	CONSERVATORIA DI FROSINONE	26/09/1967	7596	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	
				<b>Vol. N°</b>	
Dal 06/05/1994 al 06/05/1994	La Società <b>##..omissis..##</b> con P.IVA <b>##..omissis..##</b> , con sede in <b>##..omissis..##</b> , vende alla Società <b>##..omissis..##</b> con sede in <b>##..omissis..##</b> P.IVA <b>##..omissis..##</b> , il 100/100 della Proprietà dei terreni in Ceprano Foglio 37 Particelle nn. 72 (fabbr. rur. mq. 460,00), 73 (mq. 3.810,00) e 279 (mq. 540,00). Codice Fiscale/P.IVA: <b>##..omissis..##</b>	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Raccolta N°</b>			
		PIACITELLI GIOVANNI di Frosinone	06/05/1994	24894	
				4092	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	
				<b>Reg. part.</b>	
		CONSERVATORIA di FROSINONE	17/05/1994	7501	
				5797	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	
				<b>Vol. N°</b>	
		Frosinone	17/05/1994	1674	
				1.V	
Dal 28/06/1996 al 28/06/1996	La Società <b>##..omissis..##</b> con sede in <b>##..omissis..##</b> con Partita IVA <b>##..omissis..##</b> , vende alla <b>##..omissis..##</b> con sede in Milano con P.IVA <b>##..omissis..##</b> , il 100/100 della proprietà dei beni in Ceprano Foglio 37 Particella 71 Fabbricati e Particella terreni 71 (mq. 24.216,00) e altri non inerenti la procedura. Codice Fiscale/P.IVA: <b>##..omissis..##</b>	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Raccolta N°</b>			
		BARENGHI SERGIO di Milano	28/06/1996	100797	
				9648	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	
				<b>Reg. part.</b>	
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	11/09/1996	12272	
				9632	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	
				<b>Vol. N°</b>	
Dal 06/12/1996 al 06/12/1996	A favore di INTERBANCA BANCA PER FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE con P.IVA 00776620155 e sede a Milano, e contro la <b>##..omissis..##</b> con P.IVA <b>##..omissis..##</b> sede a <b>##..omissis..##</b> . Garanzia con la Proprietà del 100/100 dei beni in Ceprano Foglio 37 particella 71 fabbricati e 71 terreni (mq. 24.216,00). ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DEI BENI DEL 18.03.2004 Reg. Gen. 7465 e Part. 658. ANNOTAZIONE PER	<b>IPOTECA VOLONTARIA a Garanzia di finanziamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		<b>Raccolta N°</b>			
		TIRONE ANGELO di Napoli	06/12/1996	50834	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	
				<b>Reg. part.</b>	
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	14/12/1996	18322	
				1926	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	
				<b>Vol. N°</b>	

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

14 di 28

	CANCELLAZIONE TOTALE del 24.03.2006 Reg. Gen. 5956 e Part. 835. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##				
Dal 29/06/1998 al 29/06/1998	Variazione della denominazione: da ##..omissis..##, con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..##, in ##..omissis..##, con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..##. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>VARIAZIONE DENOMINAZIONE con Verbale di Assemblea</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARENGHI SERGIO di Milano	29/06/1998	107984	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Milano	17/07/1998	27049	1.A		
Dal 24/12/1998 al 24/12/1998	La società ##..omissis..##, con sede in ##..omissis..## e P.IVA ##..omissis..##, vende alla ##..omissis..## (già ##..omissis..##) con sede in ##..omissis..## con P.IVA ##..omissis..##, il 100/100 della proprietà dei beni in Ceprano Foglio 37 Particella fabbricati 71 e terreni 71 (mq. 24.216,00) oltre ad altri beni non della procedura). La Particella 71 Ente Urbano comprende anche le Particelle 70, 72, 73, 162, 163, 164, 167, 205, 206, 210, 211, 212, 279, 421, 422, 423, 424 e 425. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARENGHI SERGIO di Milano	24/12/1998	109491	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	26/03/1999	4527	3646
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/02/2000 al 28/02/2000	La Società ##..omissis..## con sede in ##..omissis..## con P.IVA ##..omissis..##, stipula Preliminare di Compravendita con la Società ##..omissis..##, con sede in ##..omissis..##, e con P.IVA ##..omissis..##, per l'ACQUISTO della proprietà del 100/100 dei beni in Ceprano Foglio 37 Particella 71 (opifici, D/1). ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA del	<b>PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RESCHIGNA ANTONIO di Milano	28/02/2000	26986	7608
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	28/03/2000	4289	3169
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

	18/03/2004 Reg. Gen. 7467 e Part. 660. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##				
Dal 04/05/2000 al 04/05/2000	Trasferimento della sede Societaria della ##..omissis..##, con Partita IVA ##..omissis..##, da ##..omissis..## a ##..omissis..##, con stessa Partita IVA ##..omissis..##. La società è proprietaria per 100/100 dei beni in Ceprano Foglio 37 Particella fabbricati 71 fabbricati e 71 terreni 71 (mq. 24.216,00) oltre ad altri beni non della procedura. La Particella 71 Terreni, comprende anche le Particelle 70, 72, 73, 162, 163, 164, 167, 205, 206, 210, 211, 212, 279, 421, 422, 423, 424 e 425. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE con verbale di Assemblea</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARENGHI SERGIO di Milano	04/05/2000	113915	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	01/06/2000	7987	6073
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano	18/05/2000	19357	1.A		
Dal 18/12/2000 al 18/12/2000	Modifica della denominazione Societaria: da ##..omissis..##, con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..##, in ##..omissis..## (e posta in liquidazione) con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..##. La Società è proprietaria per il 100/100 dei beni in Ceprano Foglio 37 Particella fabbricati 71 e terreni 71 (mq. 23.313,00 dei quali 10.001,33 coperti da edifici) oltre ad altri beni non della procedura). La Particella 71 Ente Urbano comprende anche le Particelle 70, 72, 73, 162, 163, 164, 167, 205, 206, 210, 211, 212, 279, 421, 422, 423, 424 e 425. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>VARIAZIONE DENOMINAZIONE con Verbale di Assemblea</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARENGHI SERGIO di Milano	18/12/2000	115790	12280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	02/02/2001	1443	1151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Milano	08/01/2001	1303	1.A		
Dal 27/06/2001 al 27/06/2001	Modifica della denominazione Societaria: da ##..omissis..## con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..## (proprietaria per	<b>VARIAZIONE DENOMINAZIONE con Verbale Assemblea</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARENGHI SERGIO di Milano	27/06/2001	117319	
		<b>Trascrizione</b>			

	100/100 dei beni), in ##..omissis..## (e posta in liquidazione) con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..##, proprietaria per 100/100. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano	13/07/2001	30593	1
Dal <b>18/07/2001</b> al <b>18/07/2001</b>	A favore della Società ##..omissis..## con sede in ##..omissis..##, con P.IVA ##..omissis..##, contro la Società ##..omissis..## con sede in Ceprano e P.IVA ##..omissis..##. Per il diritto di Proprietà del 100/100 dei beni in Ceprano Foglio 37 Particella fabbricati 71 e terreni 71 (mq. 24.216,00) oltre ad altri beni non della procedura). La Particella 71 Ente Urbano comprende anche le Particelle 70, 72, 73, 162, 163, 164, 167, 205, 206, 210, 211, 212, 279, 421, 422, 423, 424 e 425. ANNOTAZIONE PER CANCELLAZIONE del 18/03/2004 Reg. Gen. 7466 e Part. 659. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI MILANO	18/07/2001	1/2001	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	19/12/2001	20245	15872
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>09/10/2002</b> al <b>09/10/2002</b>	A Favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DI FROSINONE sede a Frosinone con P.IVA 06978161005, contro la Società ##..omissis..## sede in ##..omissis..## con P.IVA ##..omissis..##. Per la Proprietà del 100/100 dei beni in Ceprano al Foglio 37 Particella fabbricati 71, oltre ad altri beni non della procedura. ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE dei BENI del 26/05/2003 Reg. Gen. 9005 e Part. 920. ANNOTAZIONE per CANCELLAZIONE TOTALE del 30/11/2005 Reg. Gen. 27685 e Part. 3856. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>IPOTECA LEGALE per Art. 77 D.P.R. 602/73</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. FROSINONE	09/10/2002			10653	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
CONSERVATORIA DI FROSINONE	15/10/2002			18385	3121
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>15/04/2003</b> al	Trasferimento della sede Societaria della			<b>TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE</b>	

15/04/2003	##..omissis..## in liquidazione con Partita IVA ##..omissis..##, da ##..omissis..## a ##..omissis..##, con stessa Partita IVA ##..omissis..##. La società è proprietaria per 100/100 dei beni in Ceprano Foglio 71 Particella fabbricati 71 fabbricati e 71 terreni 71 (mq. 24.216,00) oltre ad altri beni non della procedura. La Particella 71 Terreni, comprende anche le Particelle 70, 72, 73, 162, 163, 164, 167, 205, 206, 210, 211, 212, 279, 421, 422, 423, 424 e 425. Parte dei beni sono espropriati a favore della Società TRENO ALTA VELOCITA' T.A.V. SPA con sede a Roma. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARENGHI SERGIO di Milano	15/04/2003	121786	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	09/05/2003	7896	5410
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 29/12/2005 al 29/12/2005	La Società ##..omissis..##, con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..## e con institore della Società il ##..omissis..## nato a ##..omissis..## con C.F. ##..omissis..##, ACQUISTA dalla Società ##..omissis..## (in liquidazione) con sede in ##..omissis..## con Partita IVA ##..omissis..##, con il liquidatore Unico della Società il ##..omissis..## (nato a ##..omissis..##, il ##..omissis..##, la Proprietà del 100/100, dei beni in Ceprano in Via Campo di Cristo con accesso da Via Recinto 4, lo stabilimento industriale della superficie complessiva di mq. 22.344,00 di cui 10.001,33 coperti da edifici. Beni al Foglio 37 Particella fabbricati 71, D/1, Piano Terra, 1 e S1. Codice Fiscale/P.IVA: ##..omissis..##	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CIMMINO TULLIO di Roma	29/12/2005	59168	18939
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	23/01/2006	1136	812
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Roma	18/01/2006	986	1	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.  
Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

18 di 28  
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (ALLEGATO 7)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di FROSINONE aggiornate al 21/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 23/11/2006  
Reg. gen. 27756 - Reg. part. 6619  
Importo: € 4.050.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA (Jesi)  
Contro **##..omissis..##**  
Capitale: € 2.700.000,00  
Rogante: CIMMINO TULLIO di ROMA  
Data: 16/11/2006  
N. repertorio: 61911  
N. raccolta: 21015.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 19/04/2010  
Reg. gen. 7889 - Reg. part. 1681  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA (Roma)  
Contro **##..omissis..##**  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: CIMMINO TULLIO di ROMA  
Data: 12/04/2010  
N. repertorio: 70300  
N. raccolta: 27417.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 07/09/2020  
Reg. gen. 11424 - Reg. part. 8770  
Quota: 100/100  
A favore di UBI BANCA SPA  
Contro **##..omissis..##**

## NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Ceprano è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 1 del 04.01.1972. La Particella 71 del Foglio 37 ricade in zona Industriale del PRG con le previsioni della Zona Industriale del vigente Piano Regolatore Territoriale ASI della Provincia di Frosinone approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1251 del 21.03.1990 e recepito dal Comune con

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.



Deliberazione di Consiglio Comunale n. 129/1990. Successivamente è stata approvata la Variante Generale del P.R.T. dell'A.S.I. con Deliberazione dell'Assemblea Generale del Consorzio n. 2 del 02.07.2003.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 come detto (**Allegato 9**). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il grande complesso industriale è stato costruito e modificato nel corso degli anni a partire dal 1962, per cui la Proprietà ha avuto le seguenti procedure di Autorizzazione o Licenza Edilizia o Concessione Edilizia o Concessione Edilizia in Sanatoria o DIA o Nulla Osta:

1. nel 1962 (**Allegato 9**), Progetto di ampliamento depositato il 03.02.1962 Prot. 621 pratica edilizia 32/62 (intestata alla **##..omissis..##**), approvazione della Commissione Edilizia Comunale 03.02.1962 Verbale n. 1 (il PRG è del 1972).

2. nel 1963, Progetto di ampliamento ad Ovest depositato in data 08.10.1963 Prot. 5302 pratica edilizia 112/63 (intestata alla **##..omissis..##**), approvazione della Commissione Edilizia Comunale 15.10.1963 Verbale n. 1. Autorizzazione sismica dell'Ufficio del Genio Civile del 27.05.1963 Prot. 7764.

3. nel 1968, Progetto di ampliamento ad Ovest depositato in data 31.10.1968 Prot. 6687 pratica edilizia 515/68 (intestata alla Società **##..omissis..##** Stabilimento **##..omissis..##** Ceprano), approvazione Comunale con rilascio della Licenza Edilizia n. 170 del 22.11.1968. Autorizzazione sismica dell'Ufficio del Genio Civile del 07.11.1968 Prot. 21479.

4. nel 1974, Progetto di ampliamento ad Ovest depositato in data 07.02.1974 Prot. 10957 pratica edilizia 931/74 (intestata alla Società **##..omissis..##** Divisione **##..omissis..##** della Società **##..omissis..##** Ceprano, Particelle 71, 70, 73, 162, 163, 165, 167, 205, 212), approvazione Comunale con rilascio della Licenza Edilizia n. 360 del 21.02.1974. Autorizzazione sismica del Genio Civile del 20.02.1974 Prot. 2647 Posiz. 330/74.

5. nel 1994, richiesta di demolizione di parte di fabbricato ad Ovest danneggiato da incendio e Progetto di costruzione di nuovo Fabbricato della parte da demolire, depositati il 23.02.1994 rispettivamente con Prot. 2220 e 2221 pratica edilizia 2650/94 (intestata alla Società **##..omissis..##**, Particelle fabbricati 71, 70, 163, 165, 205, 206, 210, 211, 212, 421, 422, 423, 424, 425, terreni 72, 73, 162, 164, 167), approvazione Comunale con rilascio della Concessione Edilizia n. 678 del 14.06.1994. Autorizzazione sismica del Genio Civile del 26.05.1994 Prot. 7374 Posiz. 842/94. Parere Preventivo dei VV.F. del 16.12.1994 Prot. 5715/94. Nulla Osta A.S.I. del 13.06.1994 Prot. 712. Agibilità del 08.01.1998 Prot. 14476.

6. nel 1994, Variante del Progetto della Concessione Edilizia 678 del 14.06.1994, con il Progetto di costruzione del nuovo Fabbricato, depositato il 07.09.1994 con Prot. 10409 pratica edilizia 2650/94 bis (intestata alla Società **##..omissis..##**, Particelle 71 e 205), approvazione Comunale con rilascio della Concessione Edilizia n. 751 del 02.11.1995. Nulla Osta A.S.I. del 25.07.1995 Prot. 43. Nulla Osta Amm.ne Provincia di FR del 13.04.1995 Prot. 23.877/94 - 6.055/95-8178 per due accessi carrabili sulla Strada Provinciale per Falvaterra al km. 0+600 e 0+630.

7. nel 1994, Progetto di costruzione del Fabbricato per cabina Elettrica, depositato in data 01.12.1994 con Prot. 14740 pratica edilizia 2650/94 ter (intestata alla Società **##..omissis..##**), approvazione Comunale con rilascio della Concessione Edilizia n. 763 del 25.01.1996. Nulla Osta Genio Civile del 22.12.1994 Prot. 20166 Posiz. 2703/94. Parere Preventivo dei VV.F. del 16.12.1994 Prot. 13152/94.

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

20 di 28

Nulla Osta del Consorzio A.S.I. del 04.01.1995 Prot. 4324.

8. nel 1995, Progetto di adeguamento alle prescrizioni dei VV.F. per rilascio C.P.I., depositato in data 18.07.1995 con Prot. 9819 pratica edilizia 2820/95 (intestata alla Società **###.omissis.##**), approvazione Comunale con rilascio della Concessione Edilizia n. 752 del 21.11.1995. Nulla Osta Genio Civile per edifici esistenti del 05.10.1995 Prot. 15978 Posiz. 1966/95. Parere Preventivo dei VV.F. del 16.12.1994 Prot. 13152/94. Nulla Osta del Consorzio A.S.I. del 24.10.1995 Prot. 2627.

9. nel 1995, Variante del Progetto della Concessione Edilizia n. 752 del 21.11.1995, per l'adeguamento alle prescrizioni dei VV.F. per rilascio C.P.I., depositato in data 12.12.1995 con Prot. 16671 pratica edilizia 2820/95 bis (intestata alla Società **###.omissis.##**), approvazione Comunale con rilascio della Concessione Edilizia n. 858 del 13.01.1998. Presa d'atto del Genio Civile del 02.02.1996 Prot. 21609 di variante dell'Autorizzazione Posiz. 1966/95. Parere Preventivo dei VV.F. del 17.03.1997 Prot. 11336/95. Nulla Osta del Consorzio A.S.I. dell'11.04.1996 Prot. 1314.

10. nel 2000 (**Allegato 10**), Progetto depositato il 09.10.2000 Prot. 12317 pratica edilizia 3643 (intestata alla Società **###.omissis.##** in liquidazione ex **###.omissis.##**) per la regolarizzazione, ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/1985, delle difformità/variazioni presenti nel complesso industriale. Approvazione Comunale con **rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1061 del 26.04.2001**. Nella Concessione il Comune erroneamente indica la Particella 284 del Foglio 30. La Proprietà in data 19.12.2005 con Prot. 17383 deposita istanza per la correzione della indicata Particella errata. Il Comune il 21.12.2005 con Prot. 17383 corregge l'errore indicando la Particella 71 del Foglio 37.

11. nel 2000, la Società **###.omissis.##**, deposita il 22.12.2000 Prot. 19065 ai VV.F. richiesta del Parere di Conformità di progetto ai sensi dell'Art. 2 del DPR 37 del 12.01.1998 riferito sulla pratica 7642 ex **###.omissis.##**. i VV.F. rilasciano il parere favorevole in data 29.05.2001 Prot. 5174/01.

12. nel 2006, la Società **###.omissis.##**, visto che, con regolare Atto di Compravendita, ha rilevato il Lotto industriale ex **###.omissis.##** ed ex **###.omissis.##** sito in Via del Recinto 4 nel Comune di Ceprano, Particella 71 del Foglio 37, della superficie di circa mq. 22.344,00 e coperti da fabbricati circa mq. 10.001,00, il 26.04.2006 Prot. 1775 richiede all'A.S.I. l'assegnazione dell'area industriale. Con Deliberazione n. 111 del 19.06.2006 il Consiglio di Amministrazione del Consorzio A.S.I. con Verbale n. 7, assegna l'area indicata nella richiesta alla Società **###.omissis.##**.

13. nel 2006, la Società **###.omissis.##** deposita il 27.04.2006 Prot. 5837 la D.I.A. per tutte una serie di opere di manutenzione ordinaria sull'intero complesso industriale. Di questa documentazione è stata rintracciata solo la lettera depositata.

14. nel 2009, la Società **###.omissis.##** deposita il 24.03.2009 Prot. 4453 la D.I.A. per la costruzione della "vasca di trattamento acque di prime piogge". Nulla Osta Genio Civile del 20.01.2009 Prot. 212855 Prot. Serv. 2390/2008.

15. nel 2009, la Società **###.omissis.##** deposita il 24.06.2009 Prot. 8629 la D.I.A. riferita ai lavori vari da eseguire nel complesso industriale per "Demolizione fabbricati industriali - Completamento pavimentazione in c.l.s. piazzale esterno e relative opere di smaltimento acque piovane - Completamento opere per smaltimento e trattamento acque prime piogge - Completamento ed adeguamento rete antincendio".

16. nel 2010, la Società **###.omissis.##** deposita in data 06.11.2010 Prot. 14592 la D.I.A. riferita ai lavori da eseguire nel complesso industriale per "Realizzazione muri divisorii e di compartimentazione interna a servizio del complesso industriale, per adeguamento alle prescrizioni dei VV.F.

TRIBUNALE di FROSINONE - Procedura E.I. n. 111/2020.

Perizia del CTU Architetto PAOLO VENDITTI - Beni in Ceprano (FR) Via Campo di Cristo 4 o Via Recinzione 4.

21 di 28

Fa presente che nel calcolo della superficie utile del fabbricato capannone "A", è stata considerata anche quella di circa mq. 38,00 del piccolo soppalco (con struttura metallica) realizzata nella zona Nord-Est. Questo soppalco è stato realizzato all'interno della superficie lorda e della relativa cubatura approvata nei progetti depositati in Comune, per cui l'esecuzione non consiste in irregolarità edilizia ed urbanistica.

Andava comunque depositata in Comune la modifica della S.U. con idonea procedura tecnica ed amministrativa. Di fatto per regolarizzarla andrà depositata in Comune istanza ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380-2001 modificato dalla Legge 120-2020, con la prevista sanzione di euro 1.000,00 (mille).

Inoltre visto che non risulta riportato nelle planimetrie dell'accatastamento del 1995, data dell'ultima variazione in Catasto degli immobili, andrà depositata idonea Variazione di aggiornamento.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul Complesso Industriale visto che rientra nel Territorio del Piano ASI, vigono le norme e limitazioni del Regolamento del Piano ASI e delle Assegnazioni, in tal senso giusta Deliberazione n. 111 del 19 giugno 2006 Verbale n. 7 del Consiglio di Amministrazione (**Allegato 8**).

### STIMA / FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

La Consulenza Tecnica d'Ufficio è riferita ad un esteso COMPLESSO INDUSTRIALE, come si riscontra dalla Planimetria Generale di riferimento (**Allegato 2**, tratta dalla Relazione Tecnica, pag. 23, della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1061 Prot. 12317 del 2001.04.26 Pratica Edilizia 3643), dove sono riportati i vari fabbricati e capannoni indicati con le lettere da "A" a "P", incluse le aree esterne ai fabbricati.

Il Complesso industriale è ubicato nel Comune di Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, edifici vari, tra Piano Terra, Primo e S1.

Il Complesso Industriale è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 71, Categoria D1.

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

Per la valutazione dell'esteso Complesso Industriale, costituito come detto da più fabbricati, capannoni e piccoli fabbricati/manufatti e tettoie e di una vasta area disponibile, il CTU ha tenuto anzitutto conto delle diverse caratteristiche costruttive dei vari fabbricati, del loro stato di conservazione/manutenzione, della destinazione d'uso, della zona di ubicazione industriale e periferica; ha considerato anche le valutazioni di mercato delle Agenzie Immobiliari del territorio, e le valutazioni del 2° semestre 2020 attribuite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio per la Provincia di Frosinone, ed ha inoltre considerato l'effettivo valore pagato nelle compravendite di tali complessi industriali in zona che, per fabbricati nelle condizioni simili a quello in esame, è risultato di Euro/mq. 250,00 (riferimento anche dall'ASI territorialmente competente visti i valori delle compravendite effettuate nel territorio).

Per attribuire il valore più congruo ai vari fabbricati del complesso industriale, viste le differenti tipologie di fabbricati, con le diverse tipologie di strutture (muratura, cemento armato, carpenteria metallica, prefabbricato) ed allo stato di conservazione (basso, mediocre, buono, ottimo), come anche per il tipo di attività svolta all'interno (produttivo, direzionale, servizi generali, servizi vari, depositi), il CTU ha definito il valore di vendita Euro/mq per tipologia di fabbricato, cioè:

- . attribuire il valore di Euro/mq. 250,00 ai **Capannoni "A, B, E"**, più datati;
- . attribuire il valore di Euro/mq. 150,00 al **carroponte esterno lato Est del Capannone "A"**;
- . attribuire il valore di Euro/mq. 300,00 al **Capannone "C"**, di più recente costruzione;
- . attribuire il valore di Euro/mq. 350,00 ai **fabbricati "D, G, H, L"**;
- . attribuire il valore di Euro/mq. 500,00 al **fabbricato "I"**, di più recente ristrutturazione;
- . attribuire il valore di Euro/mq. 125,00 ai **piccoli manufatti/fabbricati "M, N, O, P"**.

Per consentire una facilità di lettura e riscontro, le consistenze e, quindi, le stime parziali e complessive, ha suddiviso in tabelle per ogni tipologia di fabbricato con identico valore assegnato.

Per quanto riguarda invece l'area di sedime, dove sono stati costruiti i vari fabbricati del complesso industriale, visto che il terreno è vincolato per la costruzione degli stessi fabbricati, il valore si ritiene incluso nel valore dei fabbricati.

Per cui il CTU ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Beni N. 1** - riferiti a
    - capannoni "A, B"** - parte centrale più grande, da Est verso Ovest, destinati alle attività produttive al Piano Terra (reparto carpenteria, manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, reparti montaggio, servizi vari) e piccolo soppalco con struttura metallica al primo livello in zona Nord Est del capannone lato Est, dove è presente anche un carroponte DEMAG. All'esterno, sempre in questa zona Nord-Est, è presente anche un piccolo carroponte con struttura in carpenteria metallica.
    - capannone "E"** - a Sud-Est della parte centrale più grande, destinato alle attività produttive al Piano Terra.
- Per avere il valore dei fabbricati "A, B, E", si è attribuito il valore di Euro/mq. 250,00. Mentre per il carroponte esterno sul lato Est della Zona "A", si è attribuito il valore di Euro/mq. 150,00, quindi si è adottata la riduzione del 40% del sopra indicato valore.
- Valore di stima del bene: € 1.902.080,00.**

Dalla valutazione dell'immobile si devono però considerare, per la difformità della superficie realizzata del soppalco nel lato Nord-Est del Capannone "A", gli Oneri di Euro 1.000,00, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380-2001 modificato dalla Legge 120-2020, depositando in Comune una SCIA in Sanatoria e con preventiva variazione in Catasto con Docfa.

- **Bene N. 2** - riferita al
    - capannone "C"** - lato Ovest di più recente costruzione, visto che quello esistente era stato reso inagibile da un incendio, destinato alle attività produttive al Piano Terra (reparto montaggio e servizi, presenza anche di un carroponte FOM).
- Per avere il valore del fabbricato "C", di più recente edificazione, si è attribuito il valore di Euro/mq. 300,00.
- Valore di stima del bene: € 414.720,00.**
- **Beni N. 3** - riferiti ai:
    - fabbricati "D, G, H"** - a Sud della parte centrale più grande, destinati i Piani Primo dei Fabbricati "D, G, H" alle attività direzionali (uffici e servizi) ed a servizi i Piani Terra del Fabbricato "D" (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli), del Fabbricato "G" (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e del Fabbricato "H" (depositi, ripostigli e centrale termica).
    - fabbricato "L"** - a Sud e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a portineria e foresteria tra Piano Terra e Primo.
- Per avere il valore dei fabbricati "D, G, H, L", si è attribuito il valore di Euro/mq. 350,00.
- Valore di stima dei beni: € 808.290,00.**

- **Bene N. 4** - riferito al:

• **fabbricato "I"** - a Sud-Est e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a uffici/archivio/deposito tra Piano Terra, Primo e Seminterrato.

Per avere il valore del fabbricato "I", di più recente ristrutturazione, si è attribuito il valore di Euro/mq. 500,00.

**Valore di stima del bene: € 322.250,00.**

Si deve depositare in Catasto una variazione con Docfa per riportare le modifiche effettuate.

- **Beni N. 5** - riferiti ai:

• **piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"** - staccati dalla parte centrale più grande, destinati a servizi tecnologici, a Nord Ovest il primo al Piano Terra (cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ed Est gli altri sempre Piano Terra (depositi aperti, vecchia e nuova cabina Enel).

Per avere il valore di questi manufatti "M, N, O, P", si è attribuito il valore di Euro/mq. 125,00.

**Valore di stima del bene: € 21.643,75.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Beni N. 1 - capannoni "A, B, E"</b> (Piano Terra e 1).	7608,32 mq	250,00 €/mq	€ 1.902.080,00	100,00%	€ 1.902.080,00
<b>Bene N. 2 - capannone "C"</b> (Piano Terra).	1382,40 mq	300,00 €/mq	€ 414.720,00	100,00%	€ 414.720,00
<b>Beni N. 3 - fabbricati "D, G, H, L"</b> (Piano Terra e 1).	2309,40 mq	350,00 €/mq	€ 808.290,00	100,00%	€ 808.290,00
<b>Bene N. 4 - fabbricato "I"</b> (Piano Terra, Primo e S1).	644,50 mq	500,00 €/mq	€ 322.250,00	100,00%	€ 322.250,00
<b>Beni N. 5 - piccoli manufatti/fabbricati "M, N, O, P"</b> (Piano Terra).	173,15 mq	125,00 €/mq	€ 21.643,75	100,00%	€ 21.643,75
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA mq. 12.117,77 cioè <b>MQ. 12.118,00.</b>					
Valore di stima:					€ 3.468.983,75

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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.

Frosinone, li 16/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Architetto Paolo Venditti**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N. 1 Altri allegati - VERBALI E COMUNICAZIONI VARIE. (Aggiornamento al 10/06/2021).
- ✓ N. 2 Altri allegati - PLANIMETRIA GENERALE di riferimento con i vari fabbricati del complesso (tratta dalla Relazione Tecnica, pag. 23, della documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria 1061 del 2001.04.26). (Aggiornamento al 10/06/2021).
- ✓ N. 3 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA VEGIS. (Aggiornamento al 10/06/2021).
- ✓ N. 4 Visure e schede catastali - PARTICELLA 71 e quelle della Fusione del 1995. (Aggiornamento al 10/06/2021).
- ✓ N. 5 Visure e schede catastali - PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI (in formato unico). (Aggiornamento al 10/06/2021)
- ✓ N. 6 Visure e schede catastali - FUSIONE E VARIAZIONI DEL 1995 (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 7 Altri allegati - CONSERVATORIA (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 8 Altri allegati - DELIBERA ASSEGNAZIONE TERRENO IND. DELL'ASI (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 9 Concessione edilizia - DOCUMENTI DEL PROGETTO DEL 1962 CON TAVOLA PLANIMETRIA GENERALE (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 10 Concessione edilizia - IN SANATORIA n. 1061 DEL 2001.04.26 E RELAZIONE TECNICA (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 11 Foto - ESTERNE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 12 Foto - CAPANNONI "A+B+C+E" (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 13 Foto - FABBRICATI "D+G+H" (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 14 Foto - FABBRICATO "L" (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 15 Foto - FABBRICATO "I" (Aggiornamento al 11/06/2021).
- ✓ N. 16 Foto - MANUFATTI TECNOLOGICI "M+N+O+P" (Aggiornamento al 11/06/2021).



**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA DEL BENE € 3.468.983,75, ESCLUSI GLI ONERI DELLA SANATORIA DI EURO € 1.000,00.**

Esteso Complesso Industriale ubicato nel Comune di Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, edifici vari, tra Piano Terra, Primo e S1, come si riscontra dalla Planimetria Generale di riferimento (**Allegato 2**), dove sono riportati i vari fabbricati e capannoni indicati con le lettere da "A" a "P", incluse le aree esterne ai fabbricati.

È identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 37 Particella 71, Categoria D1.

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

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Ceprano è stato adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 1 del 04.01.1972. La Particella 71 del Foglio 37 ricade in zona Industriale del PRG con le previsioni della Zona Industriale del vigente Piano Regolatore Territoriale ASI della Provincia di Frosinone approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1251 del 21.03.1990 e recepito dal Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 129/1990. Successivamente è stata approvata la Variante Generale del P.R.T. dell'A.S.I. con Deliberazione dell'Assemblea Generale del Consorzio n. 2 del 02.07.2003.

- **Beni N. 1** - riferiti ai **capannoni "A, B"** - parte centrale più grande, da Est verso Ovest, destinati alle attività produttive al Piano Terra (reparto carpenteria, manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, reparti montaggio, servizi vari) e piccolo soppalco con struttura metallica al primo livello in zona Nord Est del capannone lato Est, dove è presente anche un carroponte DEMAG. All'esterno, sempre in questa zona Nord-Est, è presente anche un piccolo carroponte con struttura in carpenteria metallica, ed al **capannone "E"** - a Sud-Est della parte centrale più grande, destinato alle attività produttive al Piano Terra.
- **Bene N. 2** - riferito al **capannone "C"** - lato Ovest di più recente costruzione, visto che quello esistente era stato reso inagibile da un incendio, è destinato alle attività produttive al Piano Terra (reparto montaggio e servizi, presenza anche di un carroponte FOM).
- **Beni N. 3** - riferiti ai **fabbricati "D, G, H"** - a Sud della parte centrale più grande, destinati i Piani Primo dei Fabbricati "D, G, H" alle attività direzionali (uffici e servizi) ed a servizi i Piani Terra del Fabbricato "D" (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli) del Fabbricato "G" (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e del Fabbricato "H" (depositi, ripostigli e centrale termica), ed al **fabbricato "L"** - a Sud e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a portineria e foresteria tra Piano Terra e Primo.
- **Bene N. 4** - riferito al **fabbricato "I"** - a Sud-Est e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a uffici/archivio/deposito tra Piano Terra, Primo e Seminterrato.
- **Beni N. 5** - riferiti ai **piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"** - staccati dalla parte centrale più grande, destinati a servizi tecnologici, a Nord Ovest il primo al Piano Terra (cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ed Est gli altri sempre Piano Terra (depositi aperti, vecchia e nuova cabina Enel).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA DEL BENE € 3.468.983,75, ESCLUSI GLI ONERI DELLA SANATORIA DI EURO € 1.000,00 (SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE MQ. 12.118,00 ED AREA DEL LOTTO DI MQ. 23.016,00).**

Beni 1 del Complesso industriale			
<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, vari edifici, Piano Terra, 1 e S1.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 37 <b>Particella 71, Categoria D1.</b>	<b>Superficie</b>	7608,32 mq
<b>Stato conservative di tutto il Complesso Industriale:</b>	<p>I capannoni ed i fabbricati che costituiscono il complesso industriale si trovano nelle seguenti condizioni:</p> <p><b>1. i capannoni "A, B, C, E" delle attività produttive</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. la parte ad Est della zona "A" più grande (Piano Terra, reparto carpenteria) si trova in uno stato mediocre;</li> <li>. la parte centrale più grande della zona "A" (Piano Terra, reparti manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, montaggio, servizi vari) internamente è in uno stato mediocre, anche perché risultano interrotti i lavori di compartimentazione per le prescrizioni dei VV.F. iniziati nel 2010 sulla parte Nord-Est, che, quindi, non sono completati;</li> <li>. la parte "B" ad Ovest di quella centrale "A" (Piano Terra, reparti montaggio) si trova in uno stato mediocre;</li> <li>. la parte "C" più ad Ovest di quella centrale (Piano Terra, reparti montaggio e servizi) è in un ottimo stato visto che è di più recente costruzione, dato che è stata ricostruita per deperimento da incendio della precedente costruzione;</li> <li>. la parte "E" a Sud-Est della parte centrale "A" (Piano Terra, reparto seghetti/falegnameria) è in uno stato mediocre.</li> </ul> <p><b>2. i fabbricati "D, G, H" a Sud della parte centrale "A"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Fabbricato "D"</b>, il Piano Primo destinato alle attività direzionali (uffici e servizi) sono in uno stato fatiscente, mentre il Piano Terra a servizi (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli) è in uno stato mediocre;</li> <li>. <b>Fabbricato "G"</b>, il Piano Primo destinato alle attività direzionali (uffici e servizi) sono in uno stato fatiscente, mentre il Piano Terra a servizi (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) è in uno stato mediocre;</li> <li>. <b>Fabbricato "H"</b>, il Piano Primo destinato alle attività direzionali (uffici e servizi) è in uno stato fatiscente, mentre il Piano Terra a servizi (depositi, ripostigli e centrale termica) è in uno stato mediocre. Esternamente lo stato di questi fabbricati, D-G-H, è mediocre ma in alcune parti è pessimo.</li> </ul> <p><b>3. il fabbricato "I"</b> a Sud-Est, staccato della parte centrale "A" e destinato ad archivio/uffici al Piano Terra e Primo e deposito al Piano Seminterrato, sia esternamente che internamente lo stato è ottimo, visti i recenti lavori di manutenzione effettuati.</p> <p><b>4. il fabbricato "L"</b> a Sud, staccato dalla parte centrale "A" e destinato a portineria e foresteria al Piano Terra e Primo, internamente lo stato di conservazione è pessimo, esternamente è buono.</p> <p><b>5. i piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"</b> dei servizi tecnologici ed impianti del complesso</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. a Nord Ovest il manufatto "M" (Piano Terra, cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) si trova in buono stato, visti i recenti interventi di manutenzione;</li> <li>. ad Est i manufatti "N e P" (Piani Terra, vecchia e nuova cabina Enel) sono in un buono stato visti i recenti interventi di manutenzione;</li> <li>. ad Est i manufatti "O" (Piani Terra, depositi aperti) sono in uno stato pessimo.</li> </ul> <p><b>6. L'area esterna</b> di proprietà, parte è destinata a viali di accesso carrabili e pedonabili, parte è a parcheggi coperti e scoperti o con asfalto o con cemento o con ghiaia, parte dell'area è a verde.</p> <p>Le foto allegate alla CTU rappresentano comunque lo stato di conservazione del complesso industriale.</p>		
<b>Descrizione dei Beni. 1:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>capannoni "A, B"</b> - parte centrale più grande, da Est verso Ovest, destinati alle attività produttive al Piano Terra (reparto carpenteria, manutenzioni, officina meccanica, verniciatura, collaudo, trattamenti termici, reparti montaggio, servizi vari) e piccolo soppalco con struttura metallica al primo livello in zona Nord Est del capannone lato Est, dove è presente anche un carroponete DEMAG. All'esterno nella zona Nord-Est è presente anche un piccolo carroponete con struttura in carpenteria metallica.</li> <li>. <b>capannone "E"</b> - a Sud-Est della parte centrale più grande, destinato alle attività produttive al Piano Terra.</li> </ul>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

#### Bene N. 2 del Complesso industriale

<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, vari edifici, Piano Terra, 1 e S1.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà.	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale	<b>Superficie</b>	1382,40 mq
<b>Descrizione del Bene. 2:</b>	<b>capannone "C"</b> - lato Ovest di più recente costruzione, visto che quello esistente era stato reso inagibile da un incendio, è destinato alle attività produttive al Piano Terra (reparto montaggio e servizi, presenza anche di un carroponte FOM).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

#### Beni N. 3 del Complesso industriale

<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, vari edifici, Piano Terra, 1 e S1.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà.	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale	<b>Superficie</b>	2309,40 mq
<b>Descrizione dei Beni. 3:</b>	<b>fabbricati "D, G, H"</b> - a Sud della parte centrale più grande, destinati i Piani Primo dei Fabbricati "D, G, H" alle attività direzionali (uffici e servizi) ed a servizi i Piani Terra del Fabbricato "D" (sala copie, spogliatoi, servizi igienici, depositi, ripostigli) del Fabbricato "G" (mensa, cucina, servizi igienici, depositi e ripostigli) e del Fabbricato "H" (depositi, ripostigli e centrale termica), ed al <b>fabbricato "L"</b> - a Sud e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a portineria e foresteria tra Piano Terra e Primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

#### Bene N. 4 del Complesso industriale

<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, vari edifici, Piano Terra, 1 e S1.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà.	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale	<b>Superficie</b>	644,50 mq
<b>Descrizione del Bene. 4:</b>	<b>fabbricato "I"</b> - a Sud-Est e staccato dalla parte centrale più grande, destinato a uffici/archivio/deposito tra Piano Terra, Primo e Seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

#### Beni N. 5 del Complesso industriale

<b>Ubicazione:</b>	Ceprano (FR) in Località Scalo, Via Campo di Cristo 4 o Via Recinto 4, vari edifici, Piano Terra, 1 e S1.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà.	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale	<b>Superficie</b>	173,15 mq
<b>Descrizione dei Beni. 5:</b>	<b>piccoli fabbricati/manufatti "M, N, O, P"</b> - staccati dalla parte centrale più grande, destinati a servizi tecnologici, a Nord Ovest il primo al Piano Terra (cabina idrica e vecchio serbatoio gasolio) ed Est gli altri sempre Piano Terra (depositi aperti, vecchia e nuova cabina Enel).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		