

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Fallimentare

PROCEDURA n. 1/20 di SOVRAINDEBITAMENTO

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA PETTERUTI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA ANGELA DONATELLA FIORELLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Arch. Benedetta Chiarelli, con studio professionale in Frosinone Via Dante Alighieri n. 57, iscritta all'Ordine degli Architetti di Frosinone al n. 784, tel-fax 0775/251759, e-mail benedetta.chiarelli@archiworldpec.it, veniva incaricata - a seguito di manifestazione di interesse del 27/10/2020 - in qualità di esperto incaricato di stimare il compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe. Con specifica nota del 26/10/2020, il Liquidatore Dott.ssa Angela Donatella Fiorella, nominata dal G.D. Dott. Andrea PETTERUTI in occasione dell'apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio del 22/09/2020, indicava le attività da espletare ed i quesiti a cui rispondere a mezzo della presente relazione di stima.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente, previo avviso d'inizio delle operazioni peritali dato alla debitrice, la scrivente, in data 19/11/2020 alle ore 10,00 procedeva al sopralluogo presso il compendio oggetto della procedura, costituito da terreni e fabbricati siti in comune di Trivigliano (FR), congiuntamente al Liquidatore Dott.ssa Angela Donatella Fiorella. La scrivente ha redatto relativo verbale, allegato alla presente Relazione. Durante il sopralluogo la scrivente:

- ha individuato i beni oggetto della procedure di sovraidebitamento, siti nei Comuni di Trivigliano (FR), come meglio descritti nei successivi paragrafi;
- ha riscontrato la sostanziale conformità di quanto in essere a quanto riportato nelle visure e nelle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate;
- ha verificato lo stato di conservazione del compendio immobiliare, con particolare riferimento ai fabbricati, producendo documentazione fotografica dei luoghi, che si allega alla presente relazione;

Si precisa che è stato effettuato - per ulteriore verifica dello stato conservativo del solo immobile sito in Comune di Trivigliano in strada Statale per Fiuggi n. 155 (di seguito identificato come BENE N. 2) - un ulteriore sopralluogo, alla presenza della debitrice e del Liquidatore Dott.ssa Angela Donatela Fiorella, in data 03/03/2023 alle ore 10,00, come desumibile dal relativo verbale in allegato.

La scrivente, oltre ad aver esaminato la documentazione in atti relativa alla procedura in epigrafe, ha effettuato le necessarie indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Frosinone (Servizi Catastali), producendo visure catastali di tutti i beni di proprietà della debitrice oggetto della procedura, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili e verificandone la correttezza ai fini di una esatta identificazione. Si precisa che da espressa richiesta del Liquidatore, formulata a mezzo pec in data 20/02/2023, è stato stralciato dalle indagini peritali il bene sito in Comune di Terracina (LT).

La scrivente ha acquisito inoltre, allegandole alla presente relazione (cfr. All. 03), le planimetrie catastali dei fabbricati, verificandone in sede di sopralluogo la conformità con lo stato effettivo dei luoghi.

Ha consultato i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare), consultando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla data di apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio (cfr. All. 06), e predisponendo inoltre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto della stessa.

Ha effettuato, con specifico riferimento ai fabbricati, le necessarie verifiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Trivigliano, previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi.

CAPITOLO N. 1 - Descrizione dei beni

Il compendio oggetto di stima si compone di due locali commerciali al piano terreno di un fabbricato di maggior consistenza, e di altrettanti locali magazzino posti al piano seminterrato dello stesso fabbricato, sito in località Padoni, in Comune di Trivigliano (FR), lungo la Strada Statale n. 155 per Fiuggi, nonché di alcuni appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Trivigliano. I beni sopra descritti sono di seguito elencati:

BENE N. 1: Locale commerciale posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.

BENE N. 2: Locale commerciale posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.

BENE N. 3: Locale magazzino posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.

BENE N. 4: Locale magazzino posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.

BENE N. 5: Terreno seminativo di estensione pari a 1.765 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Casa Serta.

BENE N. 6: Terreno seminativo di estensione pari a 840 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Casa Serta.

BENE N. 7: Terreno seminativo di estensione pari a 2.595 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Paterno.

BENE N. 8: Terreno seminativo di estensione pari a 4.250 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Malle.

BENE N. 9: Terreno seminativo di estensione pari a 2.410 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Volledrone.

BENE N. 10: Terreno adibito a prato di estensione pari a 5.270 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Le Foche.

CAPITOLO N.2 – Dati catastali

Si elencano di seguito i dati catastali delle singole unità immobiliari costituenti il compendio oggetto della presente Procedura (cfr. anche All. 04).

BENE N. 1

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Fabbricati									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	4	657	14		C/1	9	110 mq	125 mq	Euro 1.107,80

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del locale in oggetto, la scrivente ha riscontrato la non conformità della stessa per quanto concerne la distribuzione interna (eliminazione di alcune porzioni di tramezzature). Ai fini della vendita, si rende dunque necessario l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi.

BENE N. 2

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Fabbricati									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	4	657	15		C/1	9	110 mq	122 mq	Euro 1.107,80

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del locale in oggetto, la scrivente ha riscontrato la non conformità della stessa per quanto concerne la distribuzione interna (diverso posizionamento di alcune tramezzature). Ai fini della vendita, si rende dunque necessario l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato dei luoghi.

BENE N. 3

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Fabbricati									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	4	657	9		C/2	6	86 mq	96 mq	Euro 66,62

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del locale

in oggetto, la scrivente ne ha riscontrato la sostanziale conformità.

BENE N. 4

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Fabbricati									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	4	657	13		C/2	6	85 mq	96 mq	Euro 65,85

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del locale in oggetto, la scrivente ne ha riscontrato la sostanziale conformità.

BENE N. 5

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Terreni									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario	
8	2	-	SEMINATIVO	3	17	65	Euro 4,65	Euro 3,19	

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del terreno in oggetto, la scrivente ha riscontrato la conformità nell'utilizzo del fondo rispetto a quanto indicato in atti.

BENE N. 6

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Terreni									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario	
8	396	-	SEMINATIVO	3	08	40	Euro 2,17	Euro 1,52	

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del terreno in oggetto, la scrivente ha riscontrato la conformità nell'utilizzo del fondo rispetto a quanto indicato in atti.

BENE N. 7

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR) Catasto Terreni									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario
2	338	-	SEMINATIVO ARBORATO	2	25	95	Euro 6,70	Euro 5,36

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del terreno in oggetto, la scrivente ha riscontrato la conformità nell'utilizzo del fondo rispetto a quanto indicato in atti.

BENE N. 8

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR)								
Catasto Terreni								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario
3	399	-	SEMINATIVO	5	42	50	Euro 3,95	Euro 4,17

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del terreno in oggetto, la scrivente ha riscontrato la conformità nell'utilizzo del fondo rispetto a quanto indicato in atti.

BENE N. 9

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR)								
Catasto Terreni								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario
7	284	-	SEMINATIVO	4	24	10	Euro 3,11	Euro 3,11

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del terreno in oggetto, la scrivente ha riscontrato la conformità nell'utilizzo del fondo rispetto a quanto indicato in atti.

BENE N. 10

COMUNE DI TRIVIGLIANO (FR)								
Catasto Terreni								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie are ca		Reddito dominicale	Reddito agrario
6	63	-	PRATO	4	52	70	Euro 6,80	Euro 4,08

Conformità catastale

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti del

terreno in oggetto, la scrivente ha riscontrato la conformità nell'utilizzo del fondo rispetto a quanto indicato in atti.

CAPITOLO N. 3 – Titolarità

BENE N. 1

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale:-----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)

BENE N. 2

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)

BENE N. 3

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale:-----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)

BENE N. 4

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale:-----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Nuda Proprietà 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Nuda Proprietà 1/2)

BENE N. 5

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

BENE N. 6

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

BENE N. 7

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

BENE N. 8

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

BENE N. 9

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

BENE N. 10

L'immobile in oggetto, appartiene ai seguenti soggetti:

- ----- (Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: -----
- ----- (Diritto di pascolo)
Codice fiscale: -----

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

- ----- (Proprietà 1/1)

CAPITOLO N. 4 – Provenienze ventennali

Si riportano di seguito le provenienze ventennali dei beni oggetto della presente Procedura, all'esito delle consultazioni effettuate dalla scrivente presso i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) – Ufficio Provinciale di Frosinone.

Per facilità di lettura, i dati relativi ai titoli consultati (iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla data dell'apertura della procedura di Liquidazione del Patrimonio del 22/09/2020, cfr. anche All. 06) sono schematizzati in tabelle dedicate per singolo immobile.

BENE N. 1

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 01/04/1982 al 10/04/1999	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	01/04/1982	986	122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	28/04/1982	6712	5919		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 10/04/1999 al 23/06/2014	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	10/04/1999	16257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	23/04/1999	6187	4871		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36391	15125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	16/07/2014	11457	9330		

BENE N. 2

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 01/04/1982 al 10/04/1999	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	01/04/1982	986	122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	28/04/1982	6712	5919		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 10/04/1999 al 23/06/2014	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	10/04/1999	16257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	23/04/1999	6187	4871		

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36391	15125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	16/07/2014	11457	9330		

BENE N. 3

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 01/04/1982 al 10/04/1999	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	01/04/1982	986	122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	28/04/1982	6712	5919		
Dal 10/04/1999 al 23/06/2014	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	10/04/1999	16257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	23/04/1999	6187	4871		
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36391	15125
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	16/07/2014	11457	9330		

BENE N. 4

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 01/04/1982 al 10/04/1999	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	01/04/1982	986	122
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	28/04/1982	6712	5919		
Dal 10/04/1999 al 23/06/2014	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	10/04/1999	16257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	23/04/1999	6187	4871		
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36391	15125
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Frosinone	16/07/2014	11457	9330

BENE N. 5

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 28/03/1981 al 23/06/2014	-----	DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	28/03/1981	10400	7989
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Frosinone	03/04/1981	5001	4336
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36389	15123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Frosinone	16/07/2014	11445	9318

BENE N. 6

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 28/03/1981 al 23/06/2014	-----	DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	28/03/1981	10400	7989
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Frosinone	03/04/1981	5001	4336
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36389	15123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Frosinone	16/07/2014	11445	9318

BENE N. 7

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 06/08/2001 al 23/06/2014	-----	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	06/08/2001	99	565
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Frosinone	19/08/2003	15295	10873
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	-----	23/06/2014	36389	15123
---------------------------------	-------	-------	------------	-------	-------

Note

Con riferimento al suddetto bene, si riscontra in atti una Denuncia di Successione di cui alla Trascrizione Reg. Part. 10873 del 19/08/2003, in cui il dante causa - nonché padre della debitrice -----, riceve la sola quota di 1/4 della piena proprietà del bene in oggetto, per successione testamentaria, dal padre ----- . Non si riscontrano i relativi atti di accettazione tacita di eredità, e pertanto non si rileva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di apertura della presente procedura di Liquidazione del Patrimonio.

Si riscontra unicamente la dichiarazione di parte donante ----- (cfr. Atto di donazione Rep. ----- del 23/06/2014) circa il *possesso ultraventennale pacifico ed incontestato* del cespite in oggetto.

BENE N. 8

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 14/07/1999 al 23/06/2014	-----	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	14/07/1999	87	617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	23/06/2005	14601	8838		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36389	15123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	16/07/2014	11445	9318		

Note

Con riferimento alla Denuncia di Successione Rep. 87 Vol. 617 del 14/07/1999, si riscontra da parte della moglie del defunto ----- la rinuncia all'eredità, giusto atto del Tribunale di Frosinone del 04/05/1999 Rep. -----, registrato a Frosinone il 24/05/1999 al n. 1486.

BENE N. 9

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 14/07/1999 al 23/06/2014	-----	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	14/07/1999	87	617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	23/06/2005	14601	8838		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			

Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Santacroce	23/06/2014	36389	15123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	16/07/2014	11445	9318		

Note

Con riferimento alla Denuncia di Successione Rep. 87 Vol. 617 del 14/07/1999, si riscontra da parte della moglie del defunto ----- la rinuncia all'eredità, giusto atto del Tribunale di Frosinone del 04/05/1999 Rep. -----, registrato a Frosinone il 24/05/1999 al n. 1486.

BENE N. 10

Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 27/11/1961 al 22/11/2006	-----	DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	27/11/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	12/12/1961	9561	8708		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 22/11/2006 al 23/06/2014	-----	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	22/11/2006	8	739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	24/08/2007	24497	14225		
Periodo	Proprietà	Tipo di Atto			
Dal 23/06/2014 al 28/02/2023	-----	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-----	23/06/2014	36389	15123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Frosinone	16/07/2014	11445	9318		

CAPITOLO N. 5 – Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate con riferimento ai beni immobili oggetto della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Non si riscontrano Iscrizioni con riferimento a tutti i Beni oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI

Con riferimento a tutti i Beni oggetto della presente relazione, si riscontra la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE CONTRO derivante da: -----
Immobili siti in Fiuggi (FR), Torre Cajetani (FR), Trivigliano (FR)
Trascritto a FROSINONE il 18/11/2020
Reg. Part. ----- Reg. Gen. -----
Rogante: -----
Rep. -----
Data: 22/09/2020
Formalità a carico della procedura

CAPITOLO N. 6 – Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivigliano, dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del P.R.G., i BENI N. 1, N. 2, N. 3 e N. 4 ricadono in zona F3 - Attività commerciali e servizi; i BENI N. 5 e N. 6 ricadono in zona E1 – agricola vincolata (Riserva Naturale del Lago di Canterno), fondi gravati da uso civico; i BENI N. 7 e N. 8 ricadono in zona E2 – agricola con vincolo art. 38 P.T.P.R. Lazio (fascia di rispetto area boscata); i BENI N. 9 e N. 10 ricadono in zona E1 – agricola vincolata (fascia di rispetto acque pubbliche), fondi gravati da uso civico.

Con riferimento ai locali siti in Trivigliano in strada Statale per Fiuggi n. 155, più precisamente costituenti i BENI N. 1, N. 2, N. 3 e N. 4, dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivigliano – Settore Edilizia privata, dietro regolare richiesta di visione atti, è emerso che il fabbricato di cui sono parte i beni come sopra individuati, risulta realizzato a seguito di Concessione Edilizia N. 7 del 25/06/1982 e successiva variante del 04/15/1985 approvata con N. 1/1986. Si riscontra inoltre il Permesso a Costruire N. 5 prot. 3459 del 28/11/2007 per il mutamento di destinazione d'uso (cfr. All. 05). All'esito del confronto tra lo stato dei luoghi, riscontrato a seguito dei sopralluoghi effettuati, e quanto riportato nel progetto allegato al suddetto titolo, si rileva la sostanziale conformità urbanistico-edilizia, ad eccezione di lievi modifiche distributive interne con riferimento ai soli BENI N. 1 e N. 2. Le difformità riscontrate non costituiscono nuova volumetria, e risultano pertanto sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, mediante pagamento della sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria ed al contributo di costruzione da stimarsi in fase di istruttoria della pratica ad opera del competente ufficio tecnico comunale.

La scrivente C.T.U. ritiene di stimare i costi relativi al ripristino dello stato di legittimità dei suddetti beni presumibilmente in **€ 3.000,00 cadauno**.

Si precisa che, con riferimento agli immobili come sopra indicati, siti in Comune di Trivigliano in strada Statale per Fiuggi n. 155, non si riscontrano i relativi Attestati di Prestazione Energetica.

CAPITOLO N. 7 – Stato di occupazione

All'esito dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente, gli immobili costituenti i BENI N. 1, N. 2, N. 3 e N. 4 risultano occupati come di seguito indicato:

BENE N. 1: il locale commerciale in oggetto risulta locato con regolare contratto d'affitto.

BENE N. 2: il locale commerciale in oggetto, in uso all'usufruttuario dell'immobile, nonché padre della debitrice, sig. -----, risulta libero.

BENE N. 3: il locale in oggetto risulta in uso all'usufruttuario dell'immobile, nonché padre della debitrice, sig. -----.

BENE N. 4: il locale in oggetto risulta in uso all'usufruttuario dell'immobile, nonché padre della debitrice, sig. -----.

Quanto ai terreni, costituenti i BENI N. 5, N. 6, N. 7, N. 8, N.9 e N.10, gli stessi all'esito del sopralluogo risultano in uso alla debitrice e liberi da manufatti o altro impedimento.

CAPITOLO N. 8 - Stima e formazione dei lotti

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona in termini di accessibilità, tipologia e caratteristiche costruttive dei singoli manufatti, consistenza, distribuzione planimetrica ed orientamento, stato di manutenzione e di finitura, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, contestualmente all'esame della situazione di mercato, della domanda e dell'offerta.

Gli elementi sopra descritti, congiuntamente all'esame dei dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune di Trivigliano, dai dati relativi alle vendite effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoghe tipologie di beni, e ad un'attenta e puntuale indagine di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai singoli immobili oggetto di stima.

Riserve e particolarità da segnalare

Con specifico riferimento al **BENE N. 2**, in sede di sopralluogo del 03/03/2023 la scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile, in precedenza locato a terzi ed allo stato attuale libero, ha subito da parte dei precedenti locatari dei danneggiamenti, il tutto come riportato nel relativo verbale. Ha provveduto pertanto ad operare il relativo deprezzamento rispetto al valore di stima, come riportato nella specifica tabella relativa al suddetto bene.

Con specifico riferimento al **BENE N. 7**, come già detto nel relativo paragrafo, non si rileva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di apertura della presente procedura di Liquidazione del Patrimonio. Si riscontra unicamente la dichiarazione di parte donante ----- (cfr. Atto di donazione Rep. ----- del 23/06/2014) circa il possesso ultraventennale pacifico ed incontestato del cespite in oggetto.

Tutto quanto sopra premesso, la scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di N. 8 LOTTI, così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1

BENE N. 1 - LOCALE COMMERCIALE posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 55, e dotato di area di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio, con accesso carrabile. Il locale, dotato di doppia esposizione, si compone di un unico grande ambiente dotato di un bagno e di un altro piccolo locale disimpegno posti sul retro. Le

condizioni in cui versa l'immobile possono definirsi buone. Si indica nella tabella sottostante l'importo del deprezzamento dovuto ai relativi oneri di regolarizzazione urbanistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 657, Sub. 14, Categoria C/1, Cl. 9, Cons. 110 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Nuda Proprietà in ragione di 1/2**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	3.000,00	€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Valore al netto dei deprezzamenti	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 1 - Locale commerciale posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155	110,00 mq	700,00 €/mq	77.000,00 €	74.000,00 €	Nuda Proprietà 1/2	29.600,00 €
Valore finale di stima:						€ 29.600,00 €

Valore di stima del bene: € 29.600,00

Valore finale di stima del LOTTO: € 29.600,00

LOTTO N. 2

BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 55, e dotato di area di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio, con accesso carrabile. Il locale, dotato di doppia esposizione, si compone di un grande ambiente dal quale si accede ad altri due ambienti posti sul retro, oltre ad un bagno e ad un altro piccolo locale di servizio. Le condizioni in cui versa l'immobile possono definirsi discrete. Si segnala tuttavia la necessità di ripristinare alcuni infissi e terminali di condizionamento danneggiati presumibilmente dal precedente locatore. Si indica nella tabella a seguire l'importo dei deprezzamenti dovuti ai necessari ripristini nonché ai relativi oneri di regolarizzazione urbanistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 657, Sub. 15, Categoria C/1, Cl. 9, Cons. 110 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Nuda Proprietà in ragione di 1/2**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica</i>	3.000,00	€
<i>Oneri per ripristino danneggiamenti</i>	7.000,00	€
TOTALE	10.000,00	€

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Valore al netto dei deprezzamenti	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 2 - Locale commerciale posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155	110,00 mq	700,00 €/mq	77.000,00 €	67.000,00 €	Nuda Proprietà 1/2	26.800,00 €
Valore finale di stima:						€ 26.800,00 €

Valore di stima del bene: € 26.800,00

Valore finale di stima del LOTTO: € 26.800,00

LOTTO N. 3

BENE N. 3 - LOCALE MAGAZZINO posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 55, e dotato di antistante area di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio, con accesso carrabile. Il locale si compone di un unico ambiente, finestrato, con accesso anche carrabile a mezzo di saracinesca metallica, è dotato di un bagno e due piccoli locali ripostiglio posti sul retro. Le condizioni in cui versa l'immobile possono definirsi buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 657, Sub. 9, Categoria C/2, Cl. 6, Cons. 86 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Nuda Proprietà in ragione di 1/2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 3 - Locale magazzino posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, sito	86,00 mq	350,00 €/mq	30.100,00 €	Nuda Proprietà 1/2	12.040,00 €

Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155					
Valore finale di stima:					€ 12.040,00 €

Valore di stima del LOTTO: € 12.040,00

LOTTO N. 4

BENE N. 4 - LOCALE MAGAZZINO posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, edificato su due piani fuori terra, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 55, e dotato di antistante area di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio, con accesso carrabile. Il locale si compone di un unico ambiente, finestrato, con accesso anche carrabile a mezzo di saracinesca metallica, è dotato di un bagno e due piccoli locali ripostiglio posti sul retro. Le condizioni in cui versa l'immobile possono definirsi buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 657, Sub. 13, Categoria C/2, Cl. 6, Cons. 85 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Nuda Proprietà in ragione di 1/2**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 4 - Locale magazzino posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155	85,00 mq	350,00 €/mq	29.750,00 €	Nuda Proprietà 1/2	11.900,00 €
Valore finale di stima:					€ 11.900,00 €

Valore di stima del LOTTO: € 11.900,00

LOTTO N. 5

BENE N. 5 - TERRENO di tipo seminativo di estensione pari a 1.765 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Casa Serta. Fondo gravato da uso civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2, Qualità Seminativo, Cl. 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Piena Proprietà in ragione di 1/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 5 - Terreno seminativo, sito Comune di Trivigliano (FR) località Casa Serta	1.765,00 mq	3,50 €/mq	6.178,00 €	Piena Proprietà	6.178,00 €
Valore finale di stima:					€ 6.178,00 €

Valore di stima del bene: € 6.178,00

BENE N. 6 - TERRENO di tipo seminativo di estensione pari a 1.765 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Casa Serta. Fondo gravato da uso civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 396, Qualità Seminativo, Cl. 3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Piena Proprietà in ragione di 1/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 6 – Terreno seminativo, sito Comune di Trivigliano (FR) località Casa Serta	840,00 mq	3,50 €/mq	2.940,00 €	Piena Proprietà	2.940,00 €
Valore finale di stima:					€ 2.940,00 €

Valore di stima del bene: € 2.940,00

Valore totale di stima del LOTTO: € 6.178,00 + € 2.940,00 = € 9.118,00

LOTTO N. 6

BENE N. 7 - TERRENO di tipo seminativo arborato di estensione pari a 2.595 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Paterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 338, Qualità Seminativo arborato, Cl. 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Piena Proprietà in ragione di 1/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 7 – Terreno seminativo, sito Comune di Trivigliano (FR) località Paterno	2.595,00 mq	3,50 €/mq	9.083,00 €	Piena Proprietà	9.083,00 €
Valore finale di stima:					€ 9.083,00 €

Valore di stima del LOTTO: € 9.083,00

LOTTO N. 7

BENE N. 8 - TERRENO di tipo seminativo di estensione pari a 4.250 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Malle.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 399, Qualità Seminativo, Cl. 5.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Piena Proprietà in ragione di 1/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 8 – Terreno seminativo, sito Comune di Trivigliano (FR) località Malle	4.250,00 mq	1,50 €/mq	6.375,00 €	Piena Proprietà	6.375,00 €
Valore finale di stima:					€ 6.375,00 €

Valore di stima del bene: € 6.375,00

BENE N. 9 - TERRENO di tipo seminativo di estensione pari a 2.410 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Volledrone. Fondo gravato da uso civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 284, Qualità Seminativo, Cl. 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Piena Proprietà in ragione di 1/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 9 – Terreno seminativo, sito Comune di Trivigliano (FR) località Volledrone	2.410,00 mq	2,50 €/mq	6.025,00 €	Piena Proprietà	6.025,00 €
Valore finale di stima:					€ 6.025,00 €

Valore di stima del LOTTO: € 6.375,00 + € 6.025,00 = € 12.400,00

LOTTO N. 8

BENE N. 10 - TERRENO di tipo prato di estensione pari a 5.270 mq, sito in Comune di Trivigliano (FR), località Le Foche. Fondo gravato da uso civico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 63, Qualità Prato, Cl. 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di: **Piena Proprietà in ragione di 1/1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore di stima	Quota in vendita	Valore finale di stima
Bene N° 10 – Terreno seminativo, sito Comune di Trivigliano (FR) località Le Foche	5.270,00 mq	1,50 €/mq	7.905,00 €	Piena Proprietà	7.905,00 €
Valore finale di stima:					€ 7.905,00 €

Valore di stima del LOTTO: € 7.905,00

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTI

N.	Descrizione del LOTTO	Valore di stima del LOTTO
1	Bene N° 1 - Locale commerciale posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.	29.600,00 €
2	Bene N° 2 - Locale commerciale posto al pian terreno di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.	26.800,00 €
3	Bene N° 3 - Locale magazzino posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.	12.040,00 €
4	Bene N° 4 - Locale magazzino posto al piano seminterrato di fabbricato di maggior consistenza, sito Comune di Trivigliano (FR), strada Statale per Fiuggi n. 155.	11.900,00 €
5	BENI N° 5 e N° 6 - Terreni di tipo seminativo siti in Comune di Trivigliano (FR), località Casa Serta.	9.118,00 €
6	BENE N° 7 - Terreno di tipo seminativo sito in Comune di Trivigliano (FR), località Paterno.	9.083,00 €
7	BENI N° 8 e N° 9 - Terreni di tipo seminativo siti in Comune di Trivigliano (FR), località Malle e Località Volledrone.	12.400,00 €
8	BENE N° 10 - Terreno di tipo prato sito in Comune di Trivigliano (FR), località Le Foche.	7.905,00 €
TOTALE compendio immobiliare in Comune di Trivigliano		118.846,00 €

La scrivente, ritenendo di aver svolto l'incarico conferitole in piena coscienza, resta a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Frosinone, 10/03/2023

IL CTU

Dott. Arch. Benedetta Chiarelli



INDICE

CAP. 1 Descrizione dei beni _____	Pag. 3
CAP. 2 Dati catastali _____	Pag. 4
CAP. 3 Titolarità _____	Pag. 7
CAP. 4 Provenienze ventennali _____	Pag. 11
CAP. 5 Formalità pregiudizievoli _____	Pag. 19
CAP. 6 Regolarità edilizia ed urbanistica _____	Pag. 20
CAP. 7 Stato di occupazione _____	Pag. 21
CAP. 8 Stima e formazione dei lotti _____	Pag. 22

ALLEGATI

- 1) Verbali di Sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Estratti di mappa e planimetrie catastali
- 4) Visure Catastali
- 5) Documentazione urbanistica
- 6) Ispezioni ipotecarie