

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° **32/2018**

Giudice Delegato  
dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Curatore  
avv. Lucia Peccia

## RELAZIONE PERITALE

LOTTO N 3

Versione privacy

*consulente tecnico*

arch. Olindo D'Alvito

---

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Arch. D'Alvito Olindo, nel Fallimento 32/2018 - \*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Lotto 3 .....	3
Descrizione .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Lotto 3 .....	10
ALLEGATI .....	11

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Terreno edificabile ubicato a Sora (FR) - via Villa Carrara - Fg 50 Part 391

### DESCRIZIONE

---

Terreno sito nel Comune di Sora (Fr), in via Villa Carrara, a circa 2,5 km dal centro urbano, censito in Catasto Terreni al Foglio n.50, part.lla n.391, di qualità Seminativo Irriguo, classe 3, di superficie pari a mq 3.065,00, R.D.€.22,16 R.A.€.14,25, con diritti di piena proprietà in capo ad \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

Confina catastalmente a nord con le Part.Ile n.703, 702 e 375, ad ovest con le Part.Ile n.374 e n.1572, a sud con la Part.Ila n. 1857 ad est con la Part.Ila n. 2423 stesso Foglio, salvo altri. Di fatto lungo il confine ad est ed a nord, sussiste una strada vicinale non riprodotta sulle mappe catastali.

Non Intercluso, con accesso diretto su strada vicinale.

Ha una conformazione trapezoidale.

La giacitura è pressoché pianeggiante.

La quota s.l.m. è pari a circa 283 mt.

Ubicato all'interno dell'agglomerato industriale di Sora - Isola del Liri del P.R.T. ASI in zona a "*Destinazione a Servizi art.17*".

All'atto del sopralluogo è messo a coltura ed è tenuto in buono stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è stato eseguito in data 24 giugno 2021.

Le operazioni peritali si sono svolte compiutamente così come reso nel Verbale di Sopralluogo redatto in pari data. (*Rif. All. documentazione*)

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è escluso dalla Comunione legale dei beni in quanto pervenuto in proprietà al titolare in data precedente al 20.09.1975 entrata in vigore della Legge che istituisce il regime di Comunione dei Beni.

In merito alla divisione dei beni avvenuta il data successiva, si rileva che:

La divisione stipulata dopo il matrimonio dal coniuge che vi partecipava in forza di titoli anteriori è ritenuta conservare automaticamente il carattere di bene personale a quanto ricevuto, senza quindi necessità dell'intervento dell'altro coniuge previsto dall'art.179, comma 2, c.c. per ipotesi diverse.

La divisione non ha dato luogo a conguagli di sorta.

## CONFINI

L'immobile confina catastalmente a nord con le Part.IIe n.703, 702 e 375, ad ovest con le Part.IIe n.374 e n.1572, a sud con la Part.IIa n.1857 ad est con la Part.IIa n.2423 stesso Foglio, salvo altri.

Di fatto lungo il confine ad est ed a nord, sussiste una strada vicinale non riprodotta nelle mappe catastali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3065,00 mq	3065,00 mq	1,00	3065,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3065,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3065,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>12/08/1974</b> al <b>27/12/1984</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 50, Part. 391 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.65 Reddito dominicale € 2,85

		Reddito agrario € 0,16
Dal <b>27/12/1984</b> al <b>10/08/2021</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 50, Part. 391 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.65 Reddito dominicale € 2,85 Reddito agrario € 0,16
Dal <b>10/08/2021</b> al <b>29/09/2021</b>	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 50, Part. 391 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.30.65 Reddito dominicale € 22,16 Reddito agrario € 0,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

In data 09/08/2021 è stata presentata dallo scrivente istanza di Voltura nel Catasto terreni, assunta in atti con prot. n.FR 00598860 del 06/09/2021, per l'attribuzione della Piena Proprietà ad \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* giusto Atto di divisione del 27/12/1984 Rep. n.23144 Racc. n.6226, rogato dal Notaio R. Labate, Registrato a Sora (Fr) il 15.01.1985 Vol 211 e Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 24.01.1985 R.G. da 951 a 954 RP da 870 a 873.

In data 09/08/2021 è stata presentata dallo scrivente dichiarazione di variazione della coltura assunta in atti con prot. 0059890 cui ha fatto seguito la Variazione di qualità e classe prot. n. FR0060237 in atti dal 10/08/2021.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
50	391				Seminativo irriguo	3	00.30.65 mq	22,16 €	0,16 €	

### **Corrispondenza catastale**

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale.

In data 09 agosto 2021 lo scrivente ha presentato domanda di Voltura nel Catasto Terreni al fine di attribuire la piena proprietà dell'unità immobiliare ad \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in conformità con il seguente titolo: "Atto di divisione del 27/12/1984 rogato dal dott. R. Labate notaio in Sora (Fr) Rep. n.23144/1, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Frosinone in data 24/01/2006 RG. n.952 Rp. n.871" per mezzo del quale \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* acquisisce la piena proprietà dell'immobile oltre altro.

Il frazionamento proposto ed allegato al suddetto atto non era stato perfezionato. Pertanto l'intestazione catastale dell'immobile non era corrispondente.

La qualità colturale corrisponde a quella reale.

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 24 giugno 2021 si è potuto accertare che il terreno è coltivato a seminativo e che sul confine nord, a margine della strada vicinale, sussiste una condotta (canaletta in cls) per l'irrigazione dei terreni agricoli.

In data 09 agosto 2021 lo scrivente ha presentato dichiarazione di Variazione di Coltura assunta in atti con prot. n.59890.

La variazione della Qualità e Classe è stata assunta in atti con prot n. FR 0060237 del 10/08/2021.

## STATO CONSERVATIVO

---

All'atto del sopralluogo il fondo è messo a coltura ed è tenuto in buono stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito dell'attività condotta, dell'analisi della documentazione in atti (*Rif. lotto 3 Perizia in atti*) e della documentazione acquisita, nonché delle risultanze dei sopralluoghi eseguiti, non sono emerse evidenze in merito alla sussistenza di servitù, censo, livello e/o usi civici gravanti sul terreno.

Non risultano servitù trascritte nei pubblici registri.

Sull'atto di divisione viene costituita servitù di passaggio gratuito che non insiste sulla Part.IIa n. 391.

*"viene costituita servitù di passaggio gratuito con ogni mezzo su una strada larga metri. quattro di carreggiata utile che, riallacciandosi a quella esistente che parte dalla via pubblica Carnello, attraversa il bosco e raggiunge il·1 fondo diviso, attraversa le zone di terreno particella 274(ex274/a), lungo il canale demaniale, quindi svolta, sul terreno 1565(ex274/d) e sul terreno 1564 (ex274/c), sino a raggiungere la zona di terreno 563 ex-274 b, costeggiando il confine del terreno 274 (ex274/a)."*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fondo è di qualità Seminativo Irriguo

Non Intercluso, con accesso diretto su strada vicinale;

Ha una conformazione trapezoidale;

La giacitura è pressoché pianeggiante;

La quota s.l.m. è pari a circa 283 mt;

La superficie è pari a circa 3065,00 mq

Ubicato all'interno dell'agglomerato industriale di Sora - Isola del Liri del P.R.T. ASI in zona a "Destinazione a Servizi art.17".

In merito ai dati relativi ai parametri urbanistici, si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo eseguito in data 24.06.2021, il terreno risulta in coltura ed in buono stato di conservazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>21/08/1974</b> al <b>27/12/1984</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		M. Monaco	12/08/1974	60273	15730
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Frosinone	14/08/1974	12777	11706
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uff Registro di Sora	13/08/1974	1797	172		
Dal <b>27/12/1984</b> al <b>27/03/2019</b>	**** <i>Omissis</i> ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		R. Labate	27/12/1984	23144	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Frosinone	24/01/1985	952	871
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 16/06/2016  
Reg. gen. 10113 - Reg. part. 1585  
Importo: € 1.500.000,00

### ***Trascrizioni***

- **Atto esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Verbale di Pignoramento Immobili il 20/12/2016  
Reg. gen. 20152 - Reg. part. 14778
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Frosinone il 10/05/2019  
Reg. gen. 7636 - Reg. part. 6035
- **Atto per causa di Morte - Accettazione di Eredità**  
Trascritto a Frosinone il 13/01/2021  
Reg. gen. 371 - Reg. part. 309
- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento - Rettifica a Trascrizione**  
Trascritto a Frosinone il 29/11/2021  
Reg. gen. 19991 - Reg. part. 16267

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Risulta dal Certificato di destinazione urbanistica del 30.10.2017 che l'immobile è ubicato all'interno dell'agglomerato industriale di Sora - Isola del Liri del P.R.T. ASI in zona a "Destinazione a Servizi art.17".

In merito ai dati relativi ai parametri urbanistici, si riporta di seguito quanto contenuto nell'art.17 :

Art.17 - Zone a destinazione Servizi

*Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 - Zone Per Servizi.*

*L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.*

*Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.*

*I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:*

<i>I.E.F.max</i>	<i>= 2,00 mc/mq</i>
<i>I.U.F. max</i>	<i>= 0,50 mq/mq</i>
<i>H max</i>	<i>= 15 ml</i>
<i>D.C. min</i>	<i>= H/2 con minimo 5 ml</i>
<i>D.S. min</i>	<i>= 10 ml su strade inferiori a 7 ml</i>
	<i>= 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml</i>
	<i>= 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml</i>
<i>D.E.min</i>	<i>= 10 ml</i>
<i>D. Ab. Min</i>	<i>= 20 ml</i>
<i>Vp</i>	<i>&gt; 10% di S.C.</i>

*Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato.*

*Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione.*

*In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:*

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 Zone a destinazione produttive;*
- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente.*

*Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.*

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 3

---

Terreno edificabile ubicato a Sora (FR) - via Villa Carrara - Fg 50 Part 391

Terreno sito nel Comune di Sora (Fr), in via Villa Carrara, a circa 2,5 km dal centro urbano, censito in Catasto Terreni al Foglio n.50, part.IIa n.391, di qualità Seminativo Irriguo, classe 3, di superficie pari a mq 3.065,00, R.D.€.22,16 R.A.€.14,25, con diritti di piena proprietà in capo ad \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*.

Confina catastalmente a nord con le Part.IIe n.703, 702 e 375, ad ovest con le Part.IIe n.374 e n.1572, a sud con la Part.IIa n. 1857 ad est con la Part.IIa n. 2423 stesso Foglio, salvo altri. Di fatto lungo il confine ad est ed a nord, sussiste una strada vicinale non riprodotta sulle mappe catastali; Non Intercluso, con accesso diretto su strada vicinale; Ha una conformazione trapezoidale; La giacitura è pressoché pianeggiante; La quota s.l.m. è pari a circa 283 mt; Ubicato all'interno dell'agglomerato industriale di Sora - Isola del Liri del P.R.T. ASI in zona a "Destinazione a Servizi art.17" All'atto del sopralluogo è messo a coltura ed è tenuto in buono stato di conservazione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 50, Part. 391, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 122.600,00

Il valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni è stimato in €.122.600,00;

Il valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni è stimato in €.122.600,00;

Il metodo di stima utilizzato, le relative motivazioni, nonché le specifiche modalità condotte per la determinazione del più probabile valore di mercato, sono esplicitati nella relativa Scheda di Stima alla quale si rimanda. (Rif. All. Scheda di Stima)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Sora (FR) - via Villa Carrara - Fg 50 Part 391	3065,00 mq	40,00 €/mq	€ 122.600,00	100,00%	€ 122.600,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 122.600,00</b>

## ALLEGATI

### DOCUMENTAZIONE

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Verb Sopr 240621             | Verbale di Sopralluogo del 24.06.2021           |
| 2. Vis Stor Fg 50 Part. 391     | Visura Storica Fg 50 Part. 391                  |
| 3. Vis Stor Fg 50 Part. 391 Agg | Visura Storica Fg 50 Part. 391 Aggiornata       |
| 4. Isp Ipot Fg 50 Part. 391     | Ispezione Ipotecaria Fg 50 Part. 391            |
| 5. Isp Ipot Not 871_85          | Ispezione Ipotecaria Nota 871 del 1985          |
| 6. Isp Ipot Fg 50 Part 391 Agg  | Ispezione Ipotecaria Fg 50 Part. 391 Agg.ta     |
| 7. Att Compr 120874             | Atto di Compravendita M Monaco 08.12.1974       |
| 8. Att Div 271284               | Atto di Divisione R Labate 27.12.1984           |
| 9. Cert Dest Urb                | Certificato Destinazione Urbanistica 30.10.2017 |
| 10. Dich Var Col                | Dichiarazione Variazione Coltura 09.08.2021     |
| 11. Dom Volt                    | Domanda di Voltura 09.08.2021                   |
| 12. NTA PTR ASI art 17          | Norme tecniche Attuazione ASI -art 17           |

### SCHEDA DI STIMA

- |              |                 |
|--------------|-----------------|
| 1. Sch Stima | Scheda di stima |
|--------------|-----------------|

### ELABORATI PLANIMETRICI

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1. Str Mapp Fg 50 Part 391 | Stralcio di Mappa Catastale Fg 50 Part 391                 |
| 2. Sovr Img Sat Pln Cat    | Sovrapposizione Immagine Satellitare Planimetria Catastale |
| 3. Tip Fraz                | Tipo di Frazionamento                                      |
| 4. Sovr Img Sat Tip Fraz   | Sovrapposizione Immagine Satellitare Tipo Frazionamento    |
| 5. PTR ASI Zon             | P.T.R. ASI "Tav 6.1.a zonizzazione"                        |
| 6. PTR ASI Zon Str         | P.T.R. ASI Stralcio Zonizzazione                           |
| 7. PTPR Tav A str          | P.T.P.R. Tav. A stralcio - legenda                         |
| 8. PTPR Tav B str          | P.T.P.R. Tav. B stralcio - legenda                         |
| 9. PTPR Tav C str          | P.T.P.R. Tav. C stralcio - legenda                         |
| 10. PLN Cat Ant            | Planimetria Catastala Ante Stralcio                        |
| 11. PLN Cat Att            | Planimetria Catastale Attuale Stralcio                     |

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- |            |                                |
|------------|--------------------------------|
| 1. Foto 01 | Panoramica - Vista Fronte Nord |
|------------|--------------------------------|

- |    |         |  |
|----|---------|--|
| 2. | Foto 02 | Panoramica - Vista Fronte Ovest                  |
| 3. | Foto 03 | Panoramica - vista Fronte Sud                    |
| 4. | Foto 04 | Panoramica - vista Fronte Sud                    |
| 5. | Foto 05 | Panoramica - Vista Fronte Sud Est                |
| 6. | Foto 06 | Panoramica - Vista Fronte Est                    |
| 7. | Foto 07 | Part. - Canaletta irrigazione su strada Vicinale |
| 8. | Foto 08 | Part. - Canaletta irrigazione su strada Vicinale |
| 9. | Foto 09 | Part - Linea elettrica su confine Ovest          |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li

Il C.T.U.