

Tribunale di Latina
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA N. 240/2020 CRIO SPV II S.r.l. / AGRESTE S.r.l.
G.E. Dott.ssa Saviano Elena

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto arch. Fabio Scalzi nominato CTU nella procedura in oggetto, intende con la presente relazione integrare la perizia in atti riguardo due particelle presenti nell'area di proprietà della parte esecutata. Come rilevasi dall'allegato, all'interno della più vasta area individuata al catasto terreni al foglio 151 particella 19 estese per oltre mq. 15.000, si trovano due particelle al catasto fabbricati di modestissime dimensioni relative a manufatti come si è deguito descritti.

Foglio 151 particella n.130

All'interno di una particella oggetto di pignoramento, precisamente al F. 151 la n.19, estesa per mq 199.843, è presente un manufatto identificato con la particella n. **130** al catasto fabbricati sempre al F.151, trattasi di cabina elettrica di trasformazione composta da modesta costruzione di circa ml. 3,00 × 8,00, utilizzata come cabina di trasformazione della alta tensione alla media tensione per servire l'originaria fabbrica di esplosivi, intestato alla Agreste s.r.l., ubicata in aderenza alla cabina ENEL.

Il suddetto immobile è da includersi alla vendita integrandosi quindi nella perizia estimativa redatta dal sottoscritto CTU.

Tale integrazione NON MODIFICA LA VALUTAZIONE FINALE DELL'INTERO COMPENDIO in quanto lo stesso immobile è di modestissime dimensioni ed in condizioni estremamente precarie e di difficile risanamento ai fini di un suo utilizzo.

Foglio 151 particella n. 165

Sempre all'interno della più estesa particella n. 19, è presente una modestissima costruzione parzialmente demolita di circa ml. 2,00 × 2,00, circa 4 mq, di altezza circa m. 1,80, ubicata nelle strette vicinanze della precedente n. 130 e distinta al n. **165**.

Il manufatto risulta intestato all'ENEL e s.r.l. S.E.S. Società Esplosivi Siciliana precedente usuaria e proprietaria del terreno della parte esecutata.

Tale manufatto è escluso dalla vendita come effettivamente non è così destinato dalla perizia estimativa redatta dal sottoscritto CTU.

Si precisa che dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti della procedura non risulta alcuna servitù a carico dei beni oggetto di espropriazione per l'accesso alla costruzione di proprietà di terzi censita al Catasto Fabbricati con la particella n. 165 del foglio 151.

Si conferma quindi che i dati catastali dell'intero compendio da porre all'asta, come regolarmente indicati nella perizia estimativa, sono:

Comune di Cisterna di Latina

- 1) catasto fabbricati Foglio 151 Particella n.19 sub 9 graffato cat. D/1 (intero lotto di terreno di mq 199.843 con edifici dismessi);
- 2) catasto terreni Foglio 151 Particella n. 91 estesa per mq. 52.700, pari a 5 ha 2 are 70 ca.;
- 3) catasto fabbricati Foglio 151 paticella n.130 cat. D/1.

Si allega planimetria catastale con evidenziate le particelle n. 130 e n. 165 e relativevisure catastali.

Latina, il 14 febbraio 2022

Il CTU Arch. Fabio Scalzi

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/02/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2022

Dati identificativi: Comune di **CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)**

Foglio **151** Particella **130**

Classamento:

Rendita: **Euro 70,24**

Categoria **D/1^a**

Indirizzo: VIA PIANO ROSSO Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2002 Pratica n. 190823 in atti dal 01/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7195.1/2002)

> **Dati identificativi**

Comune di **CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)**

Foglio **151** Particella **130**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)**

Foglio **151** Particella **130**

> **Indirizzo**

VIA PIANO ROSSO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2002
Pratica n. 190823 in atti dal 01/10/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 7195.1/2002)

> **Dati di classamento**

Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Rendita: **Euro 70,24**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE del 20/02/1986 in atti dal 29/12/1999 CLS
(n. 1953S.1/1986)

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

› **1. AGRESTE S.R.L. (CF 06936391009)**

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/02/2002 Pubblico ufficiale PARENTI ENRICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76818 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3040.1/2002 Reparto PI di LATINA in atti dal 18/02/2002

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/1: Opifici

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/02/2022

Dati identificativi: Comune di CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)

Foglio 151 Particella 165

Classamento:

Rendita: Euro 70,24

Categoria D/1^a)

Indirizzo: VIA PIANO ROSSO Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2015 Pratica n. LT0060792 in atti dal 01/04/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26469.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)

Foglio 151 Particella 165

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CISTERNA DI LATINA (C740) (LT)

Foglio 151 Particella 165

> **Indirizzo**

VIA PIANO ROSSO Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2015
Pratica n. LT0060792 in atti dal 01/04/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26469.1/2015)

> **Dati di classamento**

Direzione Provinciale di Latina
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Rendita: **Euro 70,24**
Categoria **D/1^a**

VARIAZIONE del 30/01/1987 in atti dal 06/12/1999
CLASSAMENTO (n. 691S.1/1987)

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

› **1. ENEL ENTE NAZIONALE ENERGIA
ELETTRICA CON SEDE IN LATINA**

Diritto di: Oneri ditta dichiarata al nceu (deriva
dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

› **2. S.R.L.S.E.S.SOCIETA ESPLOSIVI SICILIANA
CON SEDE IN PA CIASCUNO PER I PROPRI
DIRITTI**

(deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) D/1: Opifici

REPERTORIO N. 76818

RACCOLTA N. 16700


Enrico Parenti
NOTAIO
Roma - P.le Belle Arti, 1
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885

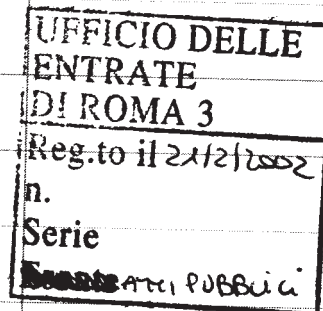
COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue, il giorno sette del mese di febbraio, in
Roma, nel mio studio.

7 febbraio 2002

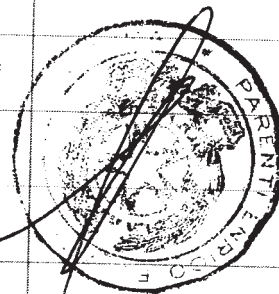
Avanti di me Dott. PARENTI ENRICO, Notaio in Roma, con stu-
dio in Piazzale delle Belle Arti N. 1, iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civita-
vecchia, senza l'assistenza dei testimoni alla quale i com-
parenti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, espressa-
mente rinunciano:



SONO PRESENTI:

QUALE PARTE VENDITRICE:

LUSTRISSIMI NATALE, dottore commercialista, nato a Casale
Monferrato (AL) il 2 aprile 1951, domiciliato per la carica
ove appresso, il quale interviene nella sua qualità di ammi-
nistratore unico e legale rappresentante in forza dei poteri
conferitigli dallo statuto della:



SME S.R.L. con sede in Cisterna di Latina (LT), Via Piano
Rosso, frazione Borgo Bainsizza, Codice fiscale e numero di
iscrizione presso il Registro delle Imprese di Latina
01362570598, R.E.A. numero 85015, Partita IVA 01362570598;

QUALE PARTE ACQUIRENTE:

PALLICCIA ALBERTO, dottore commercialista, nato a Latina il

13 agosto 1964 domiciliato a Latina viale Kennedy n. 93, il quale interviene nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società:

AGRESTE S.R.L. con sede in Roma (RM), Via D. Chelini n. 1, capitale sociale Euro 50.000,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 06936391009, a questo atto autorizzato con delibera dei soci in data odierna.

Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, che mi richiedono di ricevere il presente atto.

Quindi i costituiti convengono:

ART. 1

La società SME S.R.L. a mezzo del suo legale rappresentante e con ogni garanzia di legge, vende alla società AGRESTE S.R.L., che a mezzo del suo legale rappresentante accetta ed acquista, i seguenti immobili siti in Comune di Cisterna di Latina (LT), Strada Piano Rosso e precisamente:

A) Complesso Industriale composto da un appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti della superficie di Ha. 19.98.43 tra coperto e scoperto, con annesso costruzione adibita a cabina ENEL, confinante il tutto nell'insieme con: Via Piano Rosso, proprietà Montani, proprietà Società La Puledra, salvo altri.

B) appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di Ha 05.02.70, sito in Comune di Cisterna di Lati-



Enrico Parenti
NOTAIO

Roma - P.le Belle Arti, 1
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885

na, località Piano Rosso, confinante con: Via Piano Rosso, complesso industriale di cui sopra, particelle 92 e 94, salvo altri.

Quanto sopra descritto risulta essere distinto:

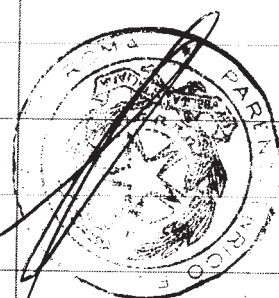
nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina al foglio 151, particella 19, subalterno 9, categoria D/1, rendita catastale Euro 32.908,63, STRADA PIANO ROSSO piano T, (lo stabilimento industriale e circostante terreno) giusta denuncia di variazione numero 1366 dell'11 maggio 2001, protocollo numero 101290;

nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina al foglio 151, particella 130, categoria D/1, rendita catastale Euro 70,24, STRADA PIANO ROSSO, piano T (la cabina ENEL);

nel Catasto dei Terreni del Comune di Cisterna di Latina al foglio 151, particella 91 di ettari 5, are 02 e centiare 70, con i redditi di Euro 1.547,35 (il reddito dominicale) e di Euro 519,25 (il reddito agrario), vigneto, (il terreno).

La destinazione d'uso dei terreni in oggetto, risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cisterna di Latina in data 30 gennaio 2002, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La parte venditrice dichiara che successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.



Quanto sopra descritto è pervenuto alla parte venditrice in maggior consistenza, per atto di fusione per incorporazione nella SME S.R.L. della società PRODES PRODOTTI ESPLODENTI SRL con atto nei rogiti del Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato in data 13 novembre 1995 repertorio numero 49024/6519, registrato a Casale Monferrato in data 4 dicembre 1995 al numero 1006; atto che la parte venditrice si impegna, a sua cura e spese, a trascrivere nel più breve tempo possibile.

ART. 2

La vendita di cui sopra viene fatta ed accettata con tutti gli accessori, le accessioni, pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive, servitù passive apparenti o dipendenti dalla struttura del fabbricato e dai servizi individuali o collettivi, nulla escluso.

ART. 3

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo complessivo, al netto di imposte, di Euro 415.500,00 (Euro quattrocentoquindicimilacinquecento/00), di cui Euro 343.000,00 (Euro trecentoquarantatremila/00), oltre I.V.A., per gli immobili descritti al superiore punto A dell'articolo 1) e quanto ad Euro 72.500,00 (Euro settantaduemilacinquecento/00) per il terreno descritto al superiore punto B) dell'articolo 1, somma che la parte venditrice dichiara esserle stato pagato prima del presente atto dalla parte acquirente



Enrico Parenti
NOTAIO

Roma - P.le Belle Arti, 1
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885

alla quale rilascia corrispondente e liberatoria quietanza di saldo.

ART. 4

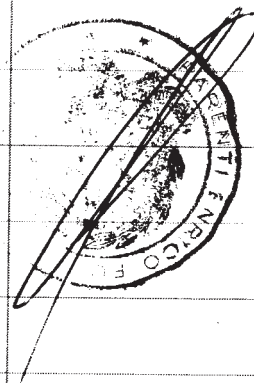
Pur rimanendo dispensata dall'obbligo di fornirne la documentazione relativa, la parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto compravenduto, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli convenzionali, privilegi anche fiscali, persone e cose non pertinenti, servitù passive non apparenti, gravami di ogni natura che ne possano diminuire il valore, la commerciabilità o la disponibilità, volendo in caso contrario essere tenuta all'evizione anche parziale ed ai danni, come per legge.

La società venditrice si impegna, inoltre, a far ottenere alla società acquirente da parte del Comune di Cisterna di Latina (LT) il rilascio della concessione in sanatoria, meglio indicata al successivo articolo 8.

ART. 5

La parte acquirente dichiara di aver visitato quanto compravenduto, di averlo trovato di suo gradimento e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dichiara inoltre, di essere a conoscenza che il terreno riportato al foglio 151, particella 91, ha natura esclusivamente agricola e non è edificatorio, nè comunque edificabile e non fa parte di lottizzazione convenzionata.

La parte venditrice dichiara e garantisce, infine che per il



terreno in oggetto non esistono aventi diritto a prelazione ai sensi della Legge 14 agosto 1971 n. 817.

ART. 6

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato con la data di oggi e da tale data sono a suo profitto e carico rendite e pesi, mentre restano ad esclusivo carico della parte venditrice tutti quegli oneri aventi origine da fatti, atti, azioni riferentesi al periodo precedente, ivi compresi qualsiasi onere, imposta o tasse venisse richiesto dal Comune di Cisterna di Latina (LT) per il rilascio della Concessione in sanatoria relativa alla domanda di condono meglio indicata al successivo articolo 8.

ART. 7

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi ipoteca legale, con esonero da responsabilità per il competente Conservatore.

ART. 8

A tutti gli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio come dichiarato in costituzione.

Ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 N. 47 e della Legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000 per le false attestazioni e dichiarazioni mendaci e sotto la sua personale responsabilità, dichiara:

- che gli immobili in oggetto sono stati costruiti in data

anteriore al 1° settembre 1967 e che per le opere eseguite successivamente sono state rilasciate dal Comune di Cisterna di Latina i seguenti provvedimenti:

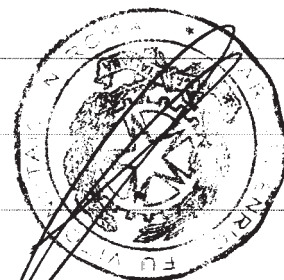
- autorizzazione edilizia del 18 gennaio 1971;
- autorizzazione edilizia numero 1650 del 23 gennaio 1984;
- concessione edilizia numero 22 del 14 febbraio 1989 protocollo numero 4585;

- che per le modificazioni apportate successivamente è stata presentata al Sindaco di detto Comune domanda di condono in data 5 marzo 1986 numero 6551 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47, da intendersi accolta per gli effetti dell'articolo 35, comma dodicesimo;

- che è stata versata l'intera oblazione autoliquidata in data 21 febbraio 1986 a mezzo conto corrente postale numero 515 per lire 2.198.000 ed in data 18 marzo 1988 a mezzo conto corrente postale numero 599 per lire 1.398.000 e l'intera somma dovuta a titolo di oneri concessori a mezzo conto corrente postale n. 45 per lire 600.000 in data 9 maggio 2001, senza accertamento nel termine di somme dovute a conguaglio e senza diniego di sanatoria (silenzio assenso) e senza provvedimento di accoglimento;

- che non essendo stata la domanda presentata in violazione di divieto assoluto;

- che non sussistendo, per la domanda stessa, cause di nullità;



- che non esistendo vincoli gravanti l'immobile (e cioè quelli di cui alle leggi numeri 1089/39 e 1497/39 nè altri previsti dall'articolo 32 della stessa legge 47/85);

- che non avendo il Comune compiuti atti interruttivi, per cui dalla data di presentazione della domanda in sanatoria sono da considerarsi decorsi i termini di sanatoria per la formazione del definitivo silenzio assenso da parte del Comune, nonchè i termini prescrizionali;

- che per ulteriori altre opere di ristrutturazione eseguite successivamente sui manufatti esistenti, il Comune di Cisterna di Latina ha rilasciato la concessione in sanatoria in data 5 giugno 1995 n. 53;

- che il reddito dei descritti immobili non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto beni strumentali per l'esercizio dell'impresa risultando fra l'altro come tali dai libri contabili obbligatori.

Il presente atto verrà registrato a **tassa fissa**, trattandosi di trasferimento effettuato da ditta **soggetta ad I.V.A.** (Partita I.V.A. numero 01362570598), **limitatamente** alla compravendita degli immobili indicati al **superiore** articolo 1, sub A) e sottoposto, invece, all'**imposta proporzionale** di registro limitatamente alla **compravendita del terreno** indicato al superiore articolo 1, sub B).

Tutte le spese del presente atto e **dipendenti** comprese quel-

le per una copia autentica per la parte venditrice, sono a carico della parte acquirente.

Le parti contraenti esonerano me Notaio dalla lettura dell'allegato, dichiarando di averne avuto in precedenza esatta conoscenza.

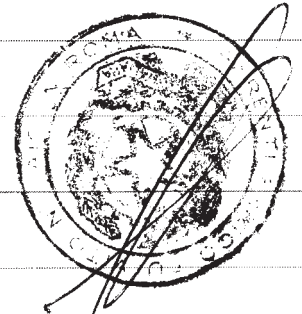
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato mediante lettura da me datane ai componenti che, a mia domanda, lo approvano.

Consta di tre fogli dattiloscritti con mezzo meccanico e con nastro indelebile conforme alle disposizioni di legge, da persona di mia fiducia e parte a mano di mio pugno su facciate otto e fin qui della nona.

F.to Natale Lustrissimi

Alberto Palliccia

Enrico Parenti Notaio





COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

MEDAGLIA D'ARGENTO AL VALOR CIVILE

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 18 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E TECNICO - MANUTENTIVO

- Vista la domanda presentata in data 22.01.2002, prot. n. 2430 dal Geom. **FILIPPI Alberto**, nato a Cisterna di Latina il 21.08.58 ed ivi residente in Via Rosselli n. 2, con la quale viene richiesto il certificato urbanistico edilizio di cui all'art. 18 Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, per il terreno sito in Cisterna di Latina, distinto in catasto al Foglio n. 151 - Particelle nn. 19 - 91;

- visto il versamento di £. 50.000 effettuato su c/c postale n. 13108048 - Boll. n. 231 del 22.01.2002, per i diritti di Segreteria di cui alla Delibera di G.M. n. 585/92 e successive integrazioni;

- Vista la L.R. 22.12.1999 n. 38;

- Vista la L.R. 04.09.2000 n. 28;

- Vista la deliberazione di Giunta Regionale 12.12.2000 n. 2503;

- Vista la L.R. 10.05.2001 n. 10;

- Vista la L.R. 03.08.2001 n. 17

C E R T I F I C A

1) che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area distinta in catasto al Foglio n. 151 - Particelle nn. 19 - 91, così come risultanti dalla mappa catastale allegata al presente certificato, sono le seguenti, oltre quelle contenute nelle Leggi statali e regionali vigenti e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Prescrizioni derivanti dal combinato disposto:

- L.R. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

- N.T.A. di P.R.G. secondo le quali l'area in oggetto ricade nell'ambito della **ZONA AGRICOLA A1**.

Con l'ulteriore specifica previsione:

..... una attenta analisi e valutazione andrà fatta per verificare quali industrie poste al di fuori dell'agglomerato industriale, con particolare riguardo per quelle esistenti sulla Via Appia a nord di Cisterna sulla Via Cisterna - Nettu-



no e sulla S.S. 148, siano effettivamente e produttivamente funzionali, allo scopo di prevedere per le sole aree interessate da detti complessi, una destinazione di mantenimento industriale, da riportare sul P.R.G, che presupponga nel tempo, allorchè esigenze di ampliamento e di rinnovamento dei processi produttivi industriali lo imporranno, il trasferimento di tali industrie nell'ambito degli agglomerati industriali, in quanto solo in quei contesti ogni insediamento industriale potrà trovare una organica collocazione per l'esistenza di urbanizzazione ed infrastrutture che assicurano un più corretto e produttivo funzionamento delle imprese e migliori servizi sociali per gli addetti

N.B.: nella quantificazione dei volumi realizzabili sull'area sopradescritta, andranno detratti tutti i volumi legittimi o abusivi, relativi ad edifici già insistenti sulla stessa, anche se questa dovesse essere divisa, ceduta, frazionata ecc., tra diversi proprietari o aventi titolo.

2) che la Particella n. 19 è interessata dalla variante al P.R.G. per le aree da destinare a "MANTENIMENTO INDUSTRIALE" adottata con Deliberazione di C.C. n. 131 del 18.09.96 attualmente all'esame regionale per l'approvazione, ambito introdotto con Deliberazione di C.C. n. 78 del 24.11.1997, di controdeduzione alle osservazioni presentate;

3) che la zona indicata:

- a) è stata dichiarata zona sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 Febbraio 1974 n. 64;
- b) le Particelle nn. 19/Parte - 91/Parte sono soggette al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992;

Cisterna di Latina, 30.01.2002

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM.VO
Ing. Luisa Ortu

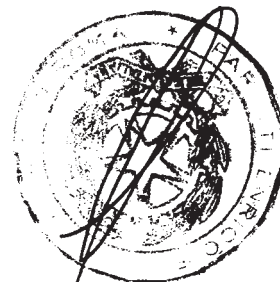
Luisa Ortu

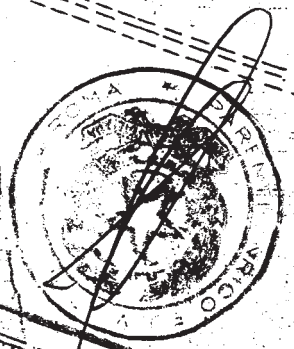
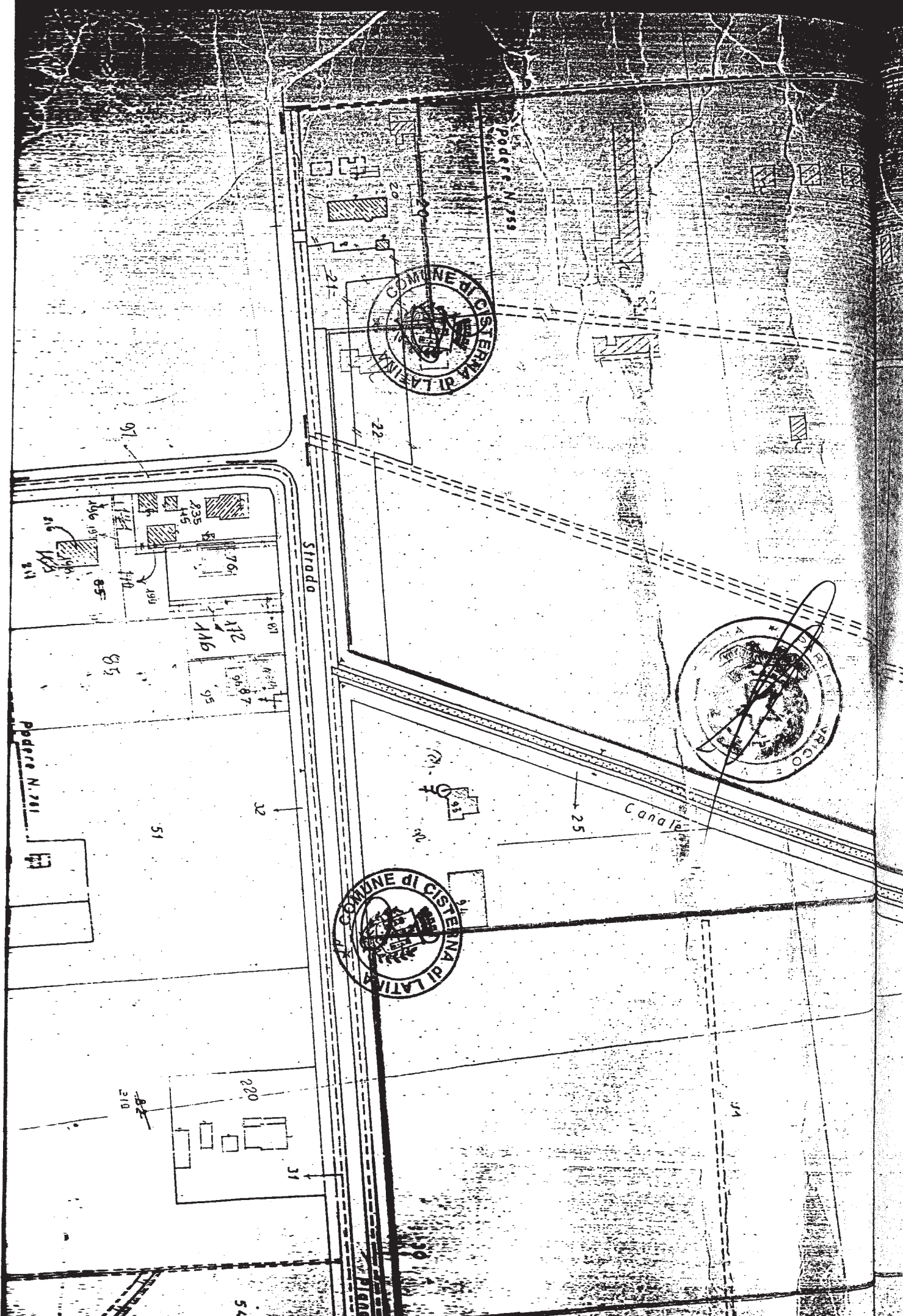
alt



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
TECNICO E TECNICO MANUTENTIVO
Ing. Gianfranco Buttarelli

Gianfranco Buttarelli





Strada

Canale

Podere N. 781

Podere N. 759

91

22

85
146
145
190
191
764

112
116
95
87
96

85

51

32

25

210

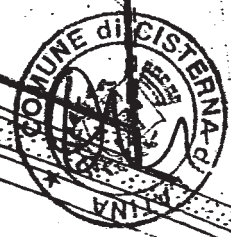
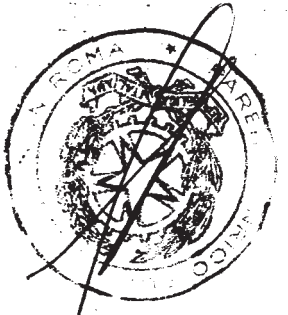
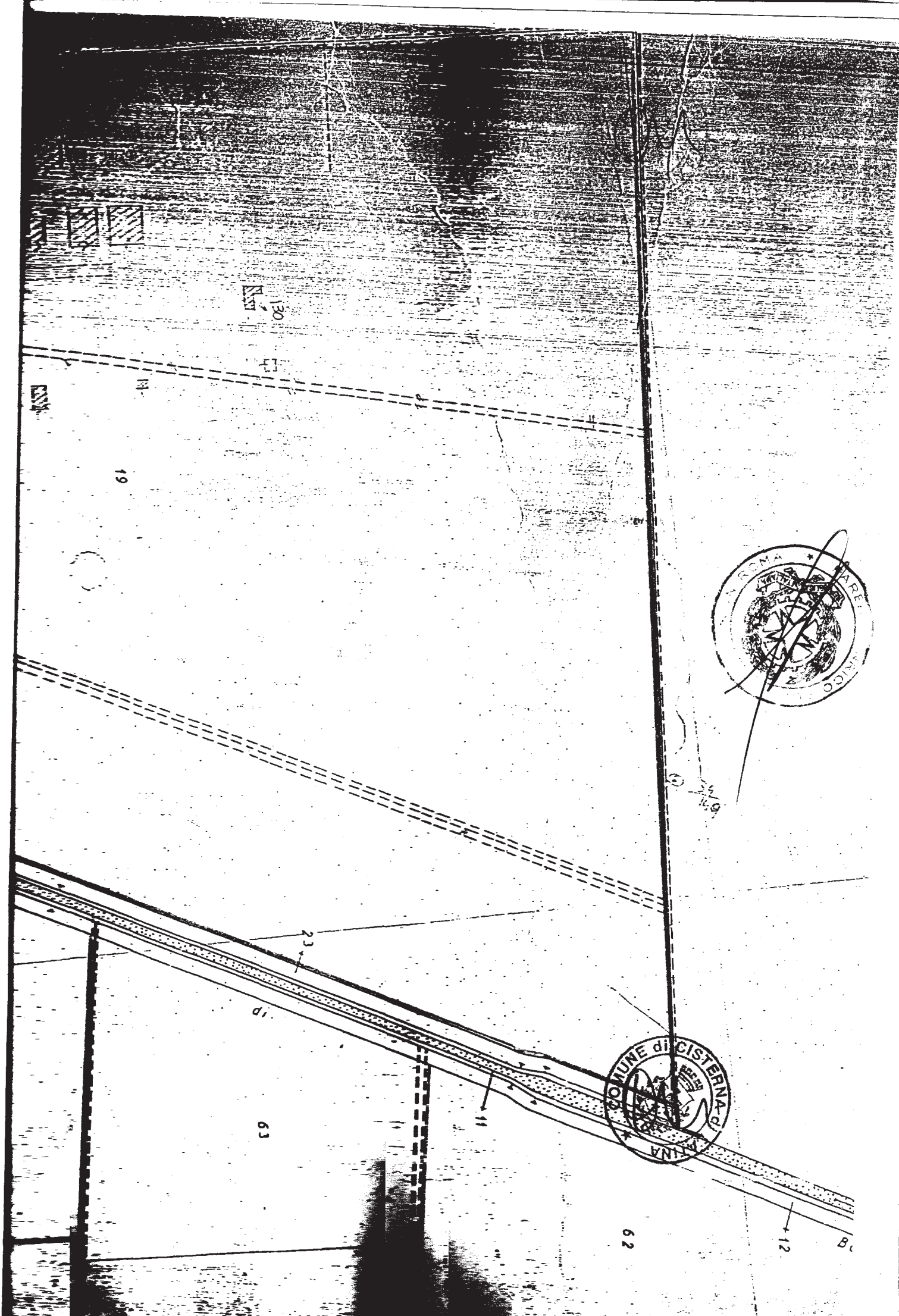
220

31

34

54

PIGNO



STANBANKA TOKIO 1911 HAP 19-91 (SUA 11:200)

SHAW-WANG
DEPARTMENT OF
FINANCE
HONG KONG



Copia
si
Roma

Copia conforme all'originale che
si rilascia per uso Parte

Roma, 8 APRILE 2002

