
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. [REDACTED], nel Fallimento 29/2020 - [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Fallimento 29/2020 - [REDACTED].....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 14/02/2021, il sottoscritto Geom. [REDACTED], con studio in [REDACTED],
[REDACTED] email [REDACTED] PEC [REDACTED] Tel. [REDACTED]
veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castrocielo (FR) - via Casilina Sud km. 126,400

DESCRIZIONE

Il bene in relazione è costituito da un terreno posto nella immediata periferia della città di Castrocielo - ricadente nel vigente PRG in zona "B e U - zone di completamento - Sottozona B1 - urbanizzato consolidato di completamento"- e a poche decine di metri dalla via Casilina Nord dalla quale, attraverso una stradina privata, ha accesso diretto. Di forma trapezoidale, si sviluppa per mq. 690,00 (seicentonovanta) catastali e si presenta con giacitura plano-altimetrica pressoché pianeggiante con superficie ricoperta da un manto erboso e priva di alberature e/o cespugli di qualsiasi genere. L'immobile è posto in area con insistenti fabbricati di civile abitazione tutti del tipo unifamiliare con al massimo due piani fuori terra, fatta eccezione di un enorme edificio di tipo industriale i cui limiti di confine si trovano pressoché a ridosso del bene de quo. Da una ispezione generale del lotto si è accertato che la strada pubblica (di fatto non realizzata e quindi non presente in loco) posta catastalmente a confine con il lato Nord/Est (lato obliquo della sagoma geometrica), per effetto dello stato di abbandono risulta apparentemente inglobata nella particella in oggetto; è ovvio che detta superficie, tra l'altro attraversata presumibilmente anche dalla condotta principale del Gas Metano, deve intendersi esclusa dal bene in fallimento.

Al centro del lotto esiste un pozzo per l'attingimento dell'acqua il cui funzionamento, così come la presenza di acqua in falda, non è stato possibile riscontrare; tuttavia, alla data del sopralluogo, risultava presente una linea elettrica dedicata che, probabilmente, serve per alimentare la pompa sommersa.

Per lo stesso bene, oltre a riferire sulla presenza di una semplice recinzione, costituita da paletti metallici e rete romboidale, posta sul lato a confine con la via privata, non ci sono altri elementi meritevoli di descrizione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castrocielo (FR) - via Casilina Sud km. 126,400

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Alla data del deposito della presente relazione la certificazione non è stata ancora prodotta e depositata. Per la redazione della consulenza lo scrivente ha eseguito le necessarie visure ipotecarie presso la C.RR.II. di Frosinone.

TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada privata mappale n. 257, mappale n. 277, mappale n. 302 e mappale n. 63.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	690,00 mq	690,00 mq	1,00	690,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				690,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 25/03/2013		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 255 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000690

		Reddito dominicale € 3,92 Reddito agrario € 1,43
Dal 25/03/2013 al 30/07/2015		Catasto Terreni Fg. 18, Part. 255, Zc. 2 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000690 Reddito dominicale € 3,92 Reddito agrario € 1,43
Dal 30/07/2015 al 18/02/2021	proprietaria 1/1	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 255 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 000690 Reddito dominicale € 3,92 Reddito agrario € 1,43

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
18	255				Seminativo arborato	2	000690 mq	3,92 €	1,43 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1964 al 25/03/2013	##, quota 1/1 della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio		761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontecorvo	01/04/1964	1371	
Dal 25/03/2013 al 30/07/2015	per la quota di 1/1 della p.p.	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	09/07/2013	14128	9922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	10/05/2013	387	9990
Dal 30/07/2015 al 18/02/2021	per la quota di 1/1 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio	30/07/2015	7393	4876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/08/2015	13045	10252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	03/08/2015	1962	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Massa dei Creditori del Fallimento** XXXXXXXXXX
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3999 - Reg. part. 3279

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Castrocielo in data 15.03.2021, protocollo n. 2311, il terreno in oggetto ricade nel vigente P.R.G. in zona "B e U - zone di completamento e altre zone urbanizzate" - Sottozona "B1 - Urbanizzato consolidato di completamento".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sul terreno in relazione sono stati rinvenuti n. 3 piccoli box in lamiera di circa m. 5,00 x 2,50, semplicemente appoggiati a terra su basamento di cls. Gli stressi, privi di titolo abilitativo, non sanabili e di facile rimozione, dovranno essere semplicemente rimossi mediante smontaggio. Per tale operazioni si prevede una spesa forfettaria di € 800,00 oneri fiscali compresi; a tal proposito si specifica che eventuale maggiore somma è e resta a carico dell'aggiudicatario il quale, per qualsivoglia ragione, non potrà avanzare alcuna pretesa di rimborso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castrocielo (FR) - via Casilina Sud km. 126,400

Il bene in relazione è costituito da un terreno posto nella immediata periferia della città di Castrocielo - ricadente nel vigente PRG in zona "B e U - zone di completamento - Sottozona B1 - urbanizzato consolidato di completamento" - e a poche decine di metri dalla via Casilina Nord dalla quale, attraverso una stradina privata, ha accesso diretto. Di forma trapezoidale, si sviluppa per mq. 690,00 (seicentonovanta) catastali e si presenta con giacitura plano-altimetrica pressoché pianeggiante con superficie ricoperta da un manto erboso e priva di alberature e/o cespugli di qualsiasi genere. L'immobile è posto in area con insistenti fabbricati di civile abitazione tutti del tipo unifamiliare con al massimo due piani fuori terra, fatta eccezione di un enorme edificio di tipo industriale i cui limiti di confine si trovano pressoché a ridosso del bene de quo. Da una ispezione generale del lotto si è accertato che la strada pubblica (di fatto non realizzata e quindi non presente in loco) posta catastalmente a confine con il lato Nord/Est (lato obliquo della sagoma geometrica), per effetto dello stato di abbandono risulta apparentemente inglobata nella particella in oggetto; è ovvio che detta superficie, tra l'altro attraversata presumibilmente anche dalla condotta principale del Gas Metano, deve intendersi esclusa dal bene in fallimento. Al centro del lotto esiste un pozzo per l'attingimento dell'acqua il cui funzionamento, così come la presenza di acqua in falda, non è stato possibile riscontrare; tuttavia, alla data del sopralluogo, risultava presente una linea elettrica dedicata che, probabilmente, serve per alimentare la pompa sommersa. Per lo stesso bene, oltre a riferire sulla presenza di una semplice recinzione, costituita da paletti metallici e rete romboidale, posta sul lato a confine con la via privata, non ci sono altri elementi meritevoli di descrizione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 255, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 26.800,00

Ai fini della stima si è tenuto conto anche dell'importo di € 800 oneri fiscali compresi che il CTU ha preventivato forfettariamente per lo smontaggio dei tre box in lamiera leggera presenti sul terreno i quali, privi di titoli abilitativi e non sanabili, dovranno essere semplicemente smontati. Come già riferito se per tale operazione necessita una somma maggiore questa è e resta a carico dell'aggiudicatario che non potrà avanzare richieste e/o pretese di rimborsi per qualsivoglia ragione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Castrocielo (FR) - via Casilina Sud km. 126,400	690,00 mq	40,00 €/mq	€ 27.600,00	100,00%	€ 26.800,00
Valore di stima:					€ 26.800,00

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 23/03/2021

Il C.T.U.
Geom. 

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie Eseguite dal CTU

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castrocielo (FR) - via Casilina Sud km. 126,400

Il bene in relazione è costituito da un terreno posto nella immediata periferia della città di Castrocielo - ricadente nel vigente PRG in zona "B e U - zone di completamento - Sottozona B1 - urbanizzato consolidato di completamento" - e a poche decine di metri dalla via Casilina Nord dalla quale, attraverso una stradina privata, ha accesso diretto. Di forma trapezoidale, si sviluppa per mq. 690,00 (seicentonovanta) catastali e si presenta con giacitura plano-altimetrica pressoché pianeggiante con superficie ricoperta da un manto erboso e priva di alberature e/o cespugli di qualsiasi genere. L'immobile è posto in area con insistenti fabbricati di civile abitazione tutti del tipo unifamiliare con al massimo due piani fuori terra, fatta eccezione di un enorme edificio di tipo industriale i cui limiti di confine si trovano pressoché a ridosso del bene de quo. Da una ispezione generale del lotto si è accertato che la strada pubblica (di fatto non realizzata e quindi non presente in loco) posta catastalmente a confine con il lato Nord/Est (lato obliquo della sagoma geometrica), per effetto dello stato di abbandono risulta apparentemente inglobata nella particella in oggetto; è ovvio che detta superficie, tra l'altro attraversata presumibilmente anche dalla condotta principale del Gas Metano, deve intendersi esclusa dal bene in fallimento. Al centro del lotto esiste un pozzo per l'attingimento dell'acqua il cui funzionamento, così come la presenza di acqua in falda, non è stato possibile riscontrare; tuttavia, alla data del sopralluogo, risultava presente una linea elettrica dedicata che, probabilmente, serve per alimentare la pompa sommersa. Per lo stesso bene, oltre a riferire sulla presenza di una semplice recinzione, costituita da paletti metallici e rete romboidale, posta sul lato a confine con la via privata, non ci sono altri elementi meritevoli di descrizione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 255, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Castrocielo in data 15.03.2021, protocollo n. 2311, il terreno in oggetto ricade nel vigente P.R.G. in zona "B e U - zone di completamento e altre zone urbanizzate" - Sottozona "B1 - Urbanizzato consolidato di completamento".

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 29/2020 - [REDACTED]

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - via Casilina Sud km. 126,400		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 255, Qualità Seminativo arborato	Superficie	690,00 mq
Descrizione:	<p>Il bene in relazione è costituito da un terreno posto nella immediata periferia della città di Castrocielo - ricadente nel vigente PRG in zona "B e U - zone di completamento - Sottozona B1 - urbanizzato consolidato di completamento" - e a poche decine di metri dalla via Casilina Nord dalla quale, attraverso una stradina privata, ha accesso diretto. Di forma trapezoidale, si sviluppa per mq. 690,00 (seicentonovanta) catastali e si presenta con giacitura plano-altimetrica pressoché pianeggiante con superficie ricoperta da un manto erboso e priva di alberature e/o cespugli di qualsiasi genere. L'immobile è posto in area con insistenti fabbricati di civile abitazione tutti del tipo unifamiliare con al massimo due piani fuori terra, fatta eccezione di un enorme edificio di tipo industriale i cui limiti di confine si trovano pressoché a ridosso del bene de quo. Da una ispezione generale del lotto si è accertato che la strada pubblica (di fatto non realizzata e quindi non presente in loco) posta catastalmente a confine con il lato Nord/Est (lato obliquo della sagoma geometrica), per effetto dello stato di abbandono risulta apparentemente inglobata nella particella in oggetto; è ovvio che detta superficie, tra l'altro attraversata presumibilmente anche dalla condotta principale del Gas Metano, deve intendersi esclusa dal bene in fallimento. Al centro del lotto esiste un pozzo per l'attingimento dell'acqua il cui funzionamento, così come la presenza di acqua in falda, non è stato possibile riscontrare; tuttavia, alla data del sopralluogo, risultava presente una linea elettrica dedicata che, probabilmente, serve per alimentare la pompa sommersa. Per lo stesso bene, oltre a riferire sulla presenza di una semplice recinzione, costituita da paletti metallici e rete romboidale, posta sul lato a confine con la via privata, non ci sono altri elementi meritevoli di descrizione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Massa dei Creditori del Fallimento** [REDACTED]
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3999 - Reg. part. 3279
Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]
Contro [REDACTED]