

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 3**

Quota di proprietà pari al 50% dei terreni ubicati in Veroli (Fr) Loc. Case Neccia, identificati AL NCT AL FG 36 PART.LLE 47, 184, 358, 592, 593.

Oggetto : FALLIMENTO R.G. N°22-2020  
Contro METALMECCANICA AVERSA SNC  
Giudice Dr.ssa PULICATI Chiara  
Curatore Dr. De Sanctis Marcello

IL CTU  
Geometra Davide Corbo

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 (tel 0774353421-3382923029) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, nominato perito estimatore nel Fallimento rg 22-2020 , veniva nominato in data 20.03.2020 , e previa ammonizione , e dopo aver prestato giuramento, di bene e fedelmente procedere alle operazioni , la curatela del fallimento visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. affida all'esperto il seguente incarico ponendo i seguenti quesiti :

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;

Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dell'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.;

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

1)provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del

GEOMETRA DAVIDE CORBO

Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

\*\*\*\*\*

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

IL sottoscritto CTU CORBO Davide, congiuntamente al Curatore Dott. Marcello DE SANCTIS a seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 16.09.2021 alle ore 11,40 presso l'immobile oggetto di esecuzione si potuto procedere all'inizio delle operazioni peritali. Il sottoscritto eseguiti i rilievi metrici e fotografici, compiute le visure catastali ed urbanistiche, acquisite e le informazioni sui vincoli esistenti, ottenuta copia delle pratiche edilizie, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, il sottoscritto puo' redigere la presente consulenza tecnica d'ufficio  
Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti posti:

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

##### **1° Quesito**

**Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 ,2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;**

##### **Risposta**

Dalla verifica effettuata della documentazione , si precisa che la stessa risulta essere completa , con relativa Certificazione notarile.

Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione in atti e rilevata in generale la sua completezza, riceveva comunicazione nelle forme di rito dal CURATORE nominato Dott. Marcello DE

SANCTIS della data dell'inizio delle operazioni peritali con accesso presso gli immobili in oggetto. Gli accessi avvenivano il giorno 16.09.2021, alle ore 11,40 presso l'immobile sito nel Comune di Veroli (FR).

### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

#### **LOTTO 3 LOTTI DI TERRENO SITI NEL COMUNE DI VEROLI LOC. CASA NECCIA**

Alle ore 11.40 del 16.09.2021 sono iniziate operazioni peritali con i rilevamenti planimetrici e fotografici, dell'immobile pignorato sito in Veroli(FR) localita Casa Neccia in presenza del curatore Dott. Marcello DE Sanctis e del sig. AVERSA Costantino figlio e AVERSA Roberto marito della sig.ra AVERSA Filomena i quali si rendono disponibili a far eseguire le operazioni peritali di rito.

I Terreni risultano di andatura pianeggiante e collinare privi di recinzione

Alle ore 12.30 si sospendono le operazioni peritali

**(allegato 1).**

#### **2° Quesito**

**Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore;**

Risposta

La quota di proprietà pari al 50% dei terreni ubicati in Veroli (Fr) Loc. Case Neccia, identificati AL NCT AL FG 36 PART.LLE 47,184,358, 592 e 593.

Sono stati acquistati dalla soc. METALMECCANICA AVERSA srl con atto di DECRETO di Trasferimento del 06/07/2010 Trascrizione in atti dal 09/07/2010 Repertorio n.: 1861 Rogante: TRIBUNALE DI FROSINONE n. 10013.2/2010 (allegato 2)

#### **3° Quesito**

**Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;**

Gli immobili risultano in comproprietà dei seguenti soggetti:

1)METALMECCANICA AVERSA srl ha acquistato la quota di 1/2 di nuda proprietà con atto di DECRETO di Trasferimento del 06/07/2010 Repertorio n. 1861 TRIBUNALE DI FROSINONE n. 10013.2/2010 con il ricongiungimento dell'usufrutto con la morte di

2) \_\_\_\_\_ a CF \_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con il diritto di proprietà' per la quota di ½ deceduta in data 24.11.2022 in Roma in forza di donazione con atto a rogito Notaio Vincenzo Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990, rep. 34946.

Detti atti di proprietà risultano regolarmente registrato e trascritto come dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e che di seguito si riporta :

**(allegato 2)**

#### **TERRENO FG 36 P.LLE -47-184-358-592-593**

1)METALMECCANICA AVERSA srl ha acquistato la quota di 1/2 di nuda proprietà con atto di DECRETO di Trasferimento del 06/07/2010 Repertorio n. 1861 TRIBUNALE DI FROSINONE n. 10013.2/2010 e la piena proprietà con il ricongiungimento dell'usufrutto a seguito della morte della sig.ra AVERSA Filomena deceduta in data 24.11.2022

2) \_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con il diritto di proprietà' per la quota di ½ deceduta in data \_\_\_\_\_ in Roma ha acquistato la quota di 1/2 di proprietà con atto di DECRETO di Trasferimento del 06/07/2010 Repertorio n. 1861 TRIBUNALE DI FROSINONE n. 10013.2/2010

3 \_\_\_\_\_ nat: a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con il diritto di

proprietà per la quota di ½ deceduta in data 24.11.2022 in Roma in forza di donazione con atto a rogito Notaio Vincenzo Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990, rep. 34946.

Sulla base dei documenti in atti relazione notarile, ed a seguito di ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone si è appurato che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati. **(allegato 3)**

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni a nome di METALMECCANICA AVERSA Srl**

1)- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 2 ottobre 2020 al numero 27742 Reg.Part., a carico di Metalmeccanica Aversa s.r.l. – in liquidazione, con sede in Guidonia Montecelio, ed a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di Metalmeccanica Aversa s.r.l. – in liquidazione, giusta sentenza emessa dal Tribunale di Tivoli in data 10 luglio 2020, rep.24, gravante, tra maggior consistenza, sui seguenti immobili:

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone in data 30 settembre 2020 al numero 27386 Reg.Part., a carico di Metalmeccanica Aversa s.r.l. – in liquidazione, con sede in Guidonia Montecelio, ed a favore di Massa dei Creditori del Fallimento di Metalmeccanica Aversa s.r.l. – in liquidazione, giusta sentenza emessa dal Tribunale di Tivoli in data 10 luglio 2020, rep.22/2020, senza indicazione di immobili;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 30 luglio 2019 al numero 27702 Reg.Part., a carico di Metalmeccanica Aversa Srl, con sede in \_\_\_\_\_), ed a favore di \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, giusta atto del Tribunale di Tivoli in data 24 giugno 20 \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_).

- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 3 maggio 2016 al numero 3321 Reg.Part., per euro 365.061,72, di cui euro 182.530,86 per sorte, giusta atto amministrativo di Equitalia Sud, con sede in Roma, in data 2 maggio 2016, rep.5994, a favore di Equitalia Sud SpA, con sede in Roma, e contro Metalmeccanica Aversa Srl, con sede in Guidonia Montecelio

#### **ELENCO FORMALITA' IMMOBILE FG 36 P.LLA 358**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 19001  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 755/2000 del 04/10/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3767 del 12/08/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1895 del 1998

3. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 10013 Registro Generale 14956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1861/2010 del 06/07/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7185  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5994/9716 del 02/05/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10495 Registro Generale 14058  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24 del 10/07/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**ELENCO FORMALITA' IMMOBILE FG 36 P.LLA 47**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 19001  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 755/2000 del 04/10/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3767 del 12/08/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1895 del 1998

3. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 10013 Registro Generale 14956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1861/2010 del 06/07/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7185  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5994/9716 del 02/05/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10495 Registro Generale 14058  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24 del 10/07/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**ELENCO FORMALITA' IMMOBILE FG 36 P.LLA 184**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 19001  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 755/2000 del 04/10/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3767 del 12/08/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1895 del 1998

3. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 10013 Registro Generale 14956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1861/2010 del 06/07/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7185  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5994/9716 del 02/05/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10495 Registro Generale 14058  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24 del 10/07/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**ELENCO FORMALITA' IMMOBILE FG 36 P.LLA 592**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 19001  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 755/2000 del 04/10/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3767 del 12/08/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1895 del 1998

3. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 10013 Registro Generale 14956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1861/2010 del 06/07/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7185  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5994/9716 del 02/05/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10495 Registro Generale 14058  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24 del 10/07/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**ELENCO FORMALITA' IMMOBILE FG 36 P.LLA 593**

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 19001  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 755/2000 del 04/10/2000  
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 21/12/2000 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19010  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3767 del 12/08/1997  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1895 del 1998

3. TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 10013 Registro Generale 14956  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 1861/2010 del 06/07/2010  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7185  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 5994/9716 del 02/05/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 21/10/2020 - Registro Particolare 10495 Registro Generale 14058  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 24 del 10/07/2020  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### CONTINUITA DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

#### E' presente nel fascicolo la relazione notarile della continuità delle trascrizioni nel ventennio

Il sottoscritto ha provveduto previo ispezioni presso la conservatoria dei registri alla ricostruzione delle trascrizioni nel ventennio

#### Così come risulta dalle visure alla conservatoria dei registri e dal reperimento degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto (ALLEGATO 3A)

1) a favore di Metalmeccanica Aversa S.r.l., con sede in Guidonia Montecelio:

- formalità eseguita a Frosinone in data 9 luglio 2010 al n.10013 Reg.Part. in forza di acquisto giusta Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Frosinone in data 6 luglio 2010, rep.1861, con il quale Metalmeccanica Aversa Srl, con sede in Guidonia Montecelio, acquistava da \_\_\_\_\_, i \_\_\_\_\_ i quota di un mezzo di nuda proprietà dell'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 353 e del terreno censito in Catasto Terreni al foglio 36, particella 358 e la quota di un mezzo di piena proprietà dei terreni censiti in Catasto Terreni al foglio 36, particella 184, particella 593, particella 47 e particella 592;

2) A favore di \_\_\_\_\_ na a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ formalità eseguita a Frosinone in data 4 agosto 1990 al n.9231 Reg.Part. in forza di donazione con atto a rogito Notaio Vincenzo Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990, rep. 34946, con il quale

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i il \_\_\_\_\_ donava, riservandosene l'usufrutto, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ la quota di 1/1 di piena proprietà, dei terreni in Veroli, censiti nel Catasto Terreni al foglio 36, particella 47 (ex 47/A), particella 358, particella 592 (ex particella 352/C), particella 593 (ex particella 192/B), e particella 184 (ex particella 184/A); - formalità eseguita a Frosinone in data 4 agosto 1990 al n.9232 Reg.Part. in forza di donazione con atto a rogito Notaio Vincenzo Raponi di Veroli in data 21 luglio 1990, rep. 34946, con il quale \_\_\_\_\_, n \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_ nat \_\_\_\_\_, dc ravano, riservandosene l'usufrutto, a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, la quota di 1/2 di piena proprietà, unitamente a \_\_\_\_\_,

per la restante quota di 1/2 di piena proprietà, il fabbricato rurale in Veroli, censito nel Catasto Terreni al foglio 36, particella 353.

**4° Quesito** Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello acquisito dalla procedura fallimentare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel fallimento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale; La descrizione degli immobili sono conformi a quanto acquisito dalla procedura ,

**DITTA INTESTATARIA**

, nat a \ ( iritto di Proprietà per 1/2 (**DECEDUTA**)  
METALMECCANICA AVERSA S.R.L. sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM) Diritto proprietà per 1/2

**CATASTO TERRENI**

Foglio 36 Particella 358 Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,31 agrario Euro 0,15

Particella con qualità: PRATO di classe 2

Superficie: 150 mq

Foglio 36 Particella 47 Classamento: Redditi: dominicale Euro 1.60 agrario Euro 0,71

Particella con qualità: ULIVETO di classe 4

Superficie: 690 mq

Foglio 36 Particella 184 Classamento: Redditi: dominicale Euro 5.88 agrario Euro 3.23

Particella con qualità: ULIVETO di classe 5

Superficie: 5690 mq

Foglio 36 Particella 592 Classamento: Redditi: dominicale Euro 0.15 agrario Euro 0.15

Particella con qualità: SEMIN-ARBOREO di classe 3

Superficie: 60 mq

Foglio 36 Particella 593 Classamento: Redditi: dominicale Euro 6.82 agrario Euro 6.82

Particella con qualità: SEMIN-ARBOREO di classe 3

Superficie: 2640 mq

Per una corretta identificazione degli immobili è stata acquisita la documentazione catastale disponibile presso l'Agencia del Territorio riferibile agli immobili oggetto di pignoramento.

(allegato 5 Documentazione catastale)

**5) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.**

**QUOTA DI UN ½ DI LOTTI DI TERRENO**

I lotti interessati dalla procedura fallimentare sono ubicati in VEROLI , località Case Neccia , non sono contigui tra loro. Al momento dell'accesso risultavano essere con la presenza di alberi di Ulivo e da frutta e parte incolti con folta vegetazione , non risultano recintati ed hanno un andamento collinare .

La superficie catastale complessiva è di mq 9230.

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 592 ricade in zona urbanistica R riqualificazione edilizia

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 593 ricade in zona urbanistica R riqualificazione edilizia

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 358 ricade in zona urbanistica R riqualificazione edilizia

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 47 ricade in zona urbanistica E2 agricola di attenzione

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 184 ricade in zona urbanistica E3 agricola di tutela

I lotti di terreno sono interessati da vincoli paesaggistici, ambientali .

Il tutto come da Certificato di destinazione urbanistica (allegato 7).

Gli immobili oggetto di procedura sono censiti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Frosinone -Territorio del Comune di Veroli con i seguenti identificativi catastali

#### **CATASTO TERRENI**

**Foglio 36 Particella 358** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,31 agrario Euro 0,15

Particella con qualità: PRATO di classe 2 Superficie: 150 mq

**Foglio 36 Particella 47** Classamento: Redditi: dominicale Euro 1.60 agrario Euro 0,71

Particella con qualità: ULIVETO di classe 4 Superficie: 690 mq

**Foglio 36 Particella 184** Classamento: Redditi: dominicale Euro 5.88 agrario Euro 3.23

Particella con qualità: ULIVETO di classe 5 Superficie: 5690 mq

**Foglio 36 Particella 592** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0.15 agrario Euro 0.15

Particella con qualità: SEMIN-ARBOREO di classe 3 Superficie: 60 mq

**Foglio 36 Particella 593** Classamento: Redditi: dominicale Euro 6.82 agrario Euro 6.82

Particella con qualità: SEMIN-ARBOREO di classe 3 Superficie: 2640 mq

#### **INTESTATI CATASTALI**

1. / ..... ) il ..... Diritto di: Proprieta' per 1/2

2 METALMECCANICA AVERSA S.R.L. CF 05416781002 Diritto di: Proprieta' per 1/2

3 ..... **Usufrutto deceduto in data 02.03.2006**



Per una esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione , si allega una sovrapposizione di foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale. (allegato 6)



Coordinate 41°43'27.0"N 13°28'01.1"E



**7) Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Non risultano contratti registrati

**8) Verifichi anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici idrogeologici forestali storico-artistici di prelazione di stato ex Dlgs 42/2004 ecc.**

L'area su cui sorge il fabbricato è interessata dai seguenti vincoli (**allegato7**) :

P.R.G Zona R - Zona E

Vincolo Sismico

Vincolo PTPR paesaggistico

**Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa**

TRATTASI DI TERRENI

**10) In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

TRATTASI DI TERRENI

**11) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Dal certificato rilasciato dal Comune di Veroli si rileva che gli immobili non sono gravati da censo,

livello o uso civico (allegato 8)

**13) Dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.**

### LOTTO 3

**Quota di proprietà pari al 50% dei terreni ubicati in Veroli (Fr) Loc. Case Neccia, identificati al NCT AL FG 36 PART.LLE 47, 184, 358, 592, 593.**

#### DESCRIZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

I lotti interessati dalla procedura fallimentare non sono contigui tra loro. Al momento dell'accesso risultavano essere con la presenza di alberi di Ulivo e da frutta e parte incolti con folta vegetazione, non risultano recintati ed hanno un andamento collinare. La superficie catastale complessiva è di mq 9230.

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 592 ricade in zona urbanistica R riqualificazione edilizia

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 593 ricade in zona urbanistica R riqualificazione edilizia

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 358 ricade in zona urbanistica R riqualificazione edilizia

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 47 ricade in zona urbanistica E2 agricola di attenzione

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 184 ricade in zona urbanistica E3 agricola di tutela

I lotti di terreno sono interessati da vincoli paesaggistici, ambientali.

Il tutto come da Certificato di destinazione urbanistica (allegato 7).

#### Intestati catastali

proprietà per 1/2

2 METALMECCANICA AVERSA S.R.L. sede in GUIDONIA MONTECELIO (RM) Diritto di proprietà per 1/2

#### CATASTO TERRENI

**Foglio 36 Particella 358** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,31 agrario Euro 0,15

Particella con qualità: PRATO di classe 2 Superficie: 150 mq

**Foglio 36 Particella 47** Classamento: Redditi: dominicale Euro 1.60 agrario Euro 0,71

Particella con qualità: ULIVETO di classe 4 Superficie: 690 mq

**Foglio 36 Particella 184** Classamento: Redditi: dominicale Euro 5.88 agrario Euro 3.23

Particella con qualità: ULIVETO di classe 5 Superficie: 5690 mq

**Foglio 36 Particella 592** Classamento: Redditi: dominicale Euro 0.15 agrario Euro 0.15

Particella con qualità: SEMIN-ARBOREO di classe 3 Superficie: 60 mq

**Foglio 36 Particella 593** Classamento: Redditi: dominicale Euro 6.82 agrario Euro 6.82

Particella con qualità: SEMIN-ARBOREO di classe 3 Superficie: 2640 mq

#### INTESTATI CATASTALI

Diritto di: Proprietà per 1/2

2 METALMECCANICA AVERSA S.R.L. CF 05416781002 Diritto di: Proprietà per 1/2

3

Diritto di: usufrutto deceduto in data 02.03.2006

**CRITERIO DI STIMA**

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m<sup>2</sup>), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Di seguito vengono riportati le caratteristiche e dati metrici:

**TERRENI**

**Superficie catastale mq 9230**

**PARAMETRO DI MERCATO**

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima	Minimo	Massimo	Parametro utilizzato
REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA N. 1 Comuni di: ACUTO, ALATRI, FIUGGI, COLLEPARDO, FILETTINO, FUMONE, GUARCINO, PIGLIO, SERRONE, TORRE CAJETANI, TREVI NEL LAZIO, TRIVIGLIANO, VEROLI, VICO NEL LAZIO qualità PRATO	€ 0.78	€ 1,00	€ 2,00
Agenzie immobiliari	€ 2.00	€ 3,00	

**VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE**

Moltiplicando ora il prezzo di mercato al mq per la superficie virtuale, otteniamo il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare allo stato attuale:

€ 2,00	X	9230	=	€ 18.460.00
--------	---	------	---	-------------

**Valore di mercato € 18.460.00 arr 19.000,00**

**Il valore degli immobili €19.000,00**

**RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL 10 % PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI**

Valore di mercato € 19.000,00	A detrarre --	Riduzione 10% € 1900.00	=	Valore di mercato aggiornato € 17.100.00 arr 17.000
----------------------------------	------------------	----------------------------	---	--

Valore degli immobili aggiornato €17.100,00 arr. € 17.000,00

**Valore del lotto 3 per la procedura fallimentare € 17.000,00/2 = € 8500,00**

ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Titolo di proprietà esecutato
- 3) Iscrizioni e trascrizioni
- 3B)Trascrizioni nel ventennio
- 4) Documentazione catastale
- 5) Ortofoto satellitare
- 6) Certificato Comunale inesistenza uso civico e Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Certificati Anagrafici
- 8) Documentazione fotografica

Il sottoscritto , ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, deposita la presente Relazione ,rimanendo a completa disposizione qualsiasi ulteriore chiarimento .

Guidonia Montecelio li 20.02.2025

***Il C.T.U.***  
***Geometra Davide Corbo***

