
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Fiorentino Gennaro, nel Fallimento 22/2019 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Fallimento 22/2019 - **** Omissis ****	21
Lotto Unico	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23

INCARICO

In data 19/04/2023, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Porchio n. 1, piano T-S1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Porchio n. 1, piano T-S1

DESCRIZIONE

Il bene in descrizione è costituito da un lotto di terreno con soprastante opificio in classe energetica "G" (riferito alla zona uffici e redatto con impianto simulato per assenza delle utenze), costituito da un fabbricato a duplice elevazione e precisamente da un piano terra con accesso dalla via privata - che ha origine dalla Casilina Sud SR 6 - e da un piano superiore avente altro accesso autonomo dalla via pubblica denominata "Porchio" con cui confina mediante la corte posta a quota superiore rispetto al piazzale del predetto piano Terra.

Pur essendo ubicato nel territorio del comune di San Vittore del Lazio resta di fatto in prossimità del comune di Cervaro e quindi ad una distanza minore dalla città di Cassino che sotto il profilo commerciale risulta essere quella più grande ed importante della bassa provincia di Frosinone; condizione questa che incrementa l'appetibilità del bene.

Gli stessi, che formano una sola unità immobiliare ed i cui piani sono tra loro collegati da una scala interna, risultano facilmente raggiungibili dalle principali vie di comunicazione dato che il sito dista poche centinaia di metri dalla via Casilina Sud la quale consente un comodo collegamento con le maggiori città del basso Lazio/alta Campania nonché con le provincie di Caserta/Napoli e di Frosinone/Latina/Roma oltre che con l'autostrada del sole "A1" raggiungibile in poche decine di minuti.

La zona che ospita il capannone de quo, apparentemente poco urbanizzata, è a prevalente vocazione agricola con limitata presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione; nella stessa area insiste anche un considerevole complesso produttivo dedicato alla fabbricazione di manufatti in cls che, in linea d'aria, trovasi a poche centinaia di metri dal complesso della soc. **** Omissis ****.

La superficie complessiva del lotto in descrizione sviluppa, tra coperto e scoperto, mq 1.790 catastali e la parte non occupata dal fabbricato, posta a servizio dello stesso, è pavimentata con cls lisciato a macchina. Detta area nella parte inferiore dell'edificio è utilizzata fino al limite catastale - già identificato dal CTU - con il confinante mappale n. 391 (estraneo alla procedura), come spazio di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre, nella parte superiore antistante l'ingresso principale degli uffici, a giardino e parcheggio autovetture degli ospiti.

Il lotto che ospita l'opificio è regolarmente recintato su tutti i lati con piccolo muro e l'ingresso è garantito dalla presenza di due cancelli in ferro ad uso esclusivo di cui uno al piano terra (quota capannone) e l'altro al piano superiore (quota piano Uffici), mentre il terreno confinante è libero a più lati.

Si evidenzia che nel sottosuolo del piazzale di esclusiva proprietà della **** Omissis **** (mappale n. 390) potrebbero esserci ubicati alcuni sottoservizi come pozzetti di ispezione, scarichi in genere, impianti vari, ecc.. In tal caso gli stessi dovranno continuare ad essere utilizzati dai fruitori (limitatamente ai soli proprietari del confinante bene di cui al mappale n.391 estraneo alla procedura), con l'obbligo di partecipazione alle spese per la loro manutenzione e gestione e con divieto di modificarli o crearne ulteriori per qualsivoglia ragione e/o esigenza; senza che ciò possa costituire servitù di passaggio; detto eventuale obbligo cesserà automaticamente nel momento in cui gli eventuali impianti o sottoservizi presenti non saranno più utilizzati dal citato fabbricato oppure se per lo stesso edificio verrà trovata soluzione alternativa ed autonoma.

Unitamente ai beni in oggetto è trasferito anche il diritto di passaggio (dalla via Casilina Sud e fino al cancello

che permette l'ingresso al piazzale posto al piano terra quota capannone) così come pervenuto e indicato nel rogito **** Omissis **** del 27.12.1978, rep. 33398.

Si precisa che l'edificio presenta difformità immobiliari non sanabili e quindi da demolire/smontare a cura dell'aggiudicatario dato che il costo per tale operazione è stato già defalcato dal valore complessivo. In ogni caso gli immobili sono posti in vendita e verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi indipendentemente da quanto accertato dal CTU, ogni adempienza e spesa, a qualsiasi titolo e intervento, per regolarizzare l'immobile è a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La certificazione ipo-catastale non è stata prodotta e, alla data della preente, non è presente nel fascicolo telematico della procedura.

Le verifiche qui riportate sono state eseguite da questo CTU mediante le necessarie visure presso i competenti uffici.

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)

CONFINI

Il fabbricato di cui al F. 14 mappale n. 390 confina con via Porchio, corte fabbricato map. 391, mappali n. 97 e 246.

Il terreno di cui al F. 14 mappale n. 10 confina con via Porchio, fabbricato in relazione map. 390, corte del complesso industriale map. 16 su due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5570,00 mq	5570,00 mq	0,005	27,85 mq	0,00 m	
Area Manovra e giardino	1317,00 mq	1317,00 mq	0,1	131,70 mq	0,00 m	Terra
Opifici	459,00 mq	473,00 mq	1	473,50 mq	0,00 m	Terra
Uffici, amministrazione e servizi	265,00 mq	302,00 mq	1,4	422,80 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				1055,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1055,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1978 al 31/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 384 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3000
Dal 31/12/1983 al 03/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 391 Superficie (ha are ca) 1210
Dal 31/12/1983 al 03/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 390 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 1790
Dal 30/11/1991 al 01/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 10 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5570 Reddito dominicale € 20,14 Reddito agrario € 14,38
Dal 03/06/1999 al 08/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 390 Categoria EU, Cons. 1790
Dal 08/06/1999 al 20/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 390 Categoria C3 Superficie catastale 1000 mq Rendita € 570,64 Piano Terra
Dal 01/07/1999 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 10 Qualità Seminativo

		Cl.3 Superficie (ha are ca) 5570 Reddito dominicale € 20,14 Reddito agrario € 14,38
Dal 20/03/2012 al 01/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 390 Categoria C3 Superficie catastale 1000 mq Rendita € 1.418,81 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	390			C3			1000 mq	1418,81 €	T-1	

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	
14	10				Seminativo	3	5570 mq	20,14 €	14,38 €		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'edificio, aggiornata dallo scrivente CTU mediante variazione con procedura DOCFA, risulta conforme allo stato dei luoghi accertati in sede di sopralluogo.

PRECISAZIONI

ATTENZIONE:

1) VERIFICARE LA LEGITTIMITA' DELLA QUOTA TRASFERITA ALLA SOC. IN FALLIMENTO SUL TERRENO F. 14 MAP. 10. Si evidenzia che il sig. **** Omissis ****, nei citati rogiti traslativi, ha dichiarato in maniera discordante il proprio regime patrimoniale.

Poiché tale passaggio è importante per stabilire la titolarità in testa alla società **** Omissis **** lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Brescia (citato nel rogito Gamberale del 27.12.1978) l'estratto di

matrimonio, datato 21 novembre 2018, prot. n. 88111 e qui allegato, dal quale risulta che il sig. **** Omissis ****, con atto del 14.01.1978 dell'ufficiale di Stato Civile, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del comma 1, art. 228 della legge n. 151 del 19.05.1978 condizione questa che non è mutata nel tempo dato che le visure ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU hanno dato esito negativo.

Nel dubbio che tali dichiarazioni potrebbero inficiare sia il rogito del notaio Roberto Labate del 30.11.1991, rep. 91126, con cui il sig. **** Omissis **** dichiarava di acquistare il terreno F. 14 mappale n. 10 in regime di comunione dei beni, sia quello successivo del notaio Luigi Colella, datato 15.11.2007, rep. 982, con cui i coniugi **** Omissis ****, per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, trasferivano alla **** Omissis **** la piena proprietà dello stesso terreno, questo CTU, non essendo competente in merito, invita a tenere conto di tale situazione prima di procedere alla vendita del terreno al Foglio n. 14 mappale n. 10 di mq. 5.570.

2) Si precisa che per il lotto formulato (mappale n. 390 fabbricato con corte esclusiva) questo CTU, su input del curatore e al fine di procedere alla cessione del bene esattamente individuato anche in loco, ha verificato, identificato e tracciato il confine con la particella n. 391 - estranea a questa procedura - i cui limiti non erano visibili essendo le due aree unite di fatto tra loro.

Per tale verifica, premesso che la dividente in oggetto è stata generata dalla stessa **** Omissis **** che ne ha commissionato il frazionamento, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia del Territorio di Frosinone i dati topografici contenuti nel "Libretto delle Misure" (documento principe del Tipo di Frazionamento) dove sono in inequivocabilmente individuati a mezzo tutti i vertici che compongono il confine generato e da cui si ricavano anche i punti di ancoraggio e riferimento presi in considerazione dal tecnico redattore.

Sulla scorta di tale documento l'ausiliare del CTU, autorizzato dall'Illustrissimo GD, in data 16.10.2023, alla presenza dell'ingegnere **** Omissis **** per conto dei proprietari della particella n. 391, ha ricostruito - rispettando stesso metodo e dati tecnici contenuti nel citato "Libretto delle Misure" - il confine de quo materializzandolo a terra con chiodi in acciaio e vernice di colore rosso; riscontrando anche la perfetta rispondenza con il muretto di forma semicircolare che, per un tratto iniziale zona ingresso, divide materialmente le due aree;

operazioni queste che l'ingegnere **** Omissis ****, non condividendone il risultato finale, si riservava di verificarne l'attendibilità da proprio CTP dato il lotto in fallimento ingloba l'area di accesso alla corte ivi compreso il cancello carrabile, al garage posto al piano terra ed anche alla corte inferiore del mappale n. 391.

In data 24.10.2023, dunque, perveniva allo scrivente comunicazione PEC a firmata dall'avv. **** Omissis ****, in rappresentanza dell'ing. **** Omissis ****, con cui trasmetteva l'elaborato dei CTP nominati i quali asserivano di aver riscontrato delle incongruenze rispetto ai rilievi eseguiti dal CTU.

Lo scrivente, quindi, procedeva alla verifica tecnica della documentazione tecnica inviatagli accertando la palese non rispondenza dei rilievi eseguiti e di conseguenza la verifica posta in essere dai CTP, rispetto al frazionamento che generò il confine in oggetto.

Per tale ragione lo scrivente invitava i consulenti di parte ad eseguire nuova verifica nel rispetto del documento originario già nominato, ricevendo di contro una lettera firmata dagli stessi CTP con cui asserivano di aver eseguito i rilievi in considerazione del libretto delle misure indicato dal CTU ma senza allegare alcun elaborato tecnico impedendo così possibile riscontro.

A questo punto lo scrivente fissava, per il giorno 14.12.2023, sopralluogo in sito con tutte le parti al fine di avere prontezza del metodo e dei dati utilizzati dai CTP che, giova ripetere, risultano essere in contrasto con l'ormai famoso "Tipo di Frazionamento";

in tale occasione i CTP ribadivano quanto da loro eseguito nel primo elaborato e non accennavano alcunché sul frazionamento originario; così, l'ausiliare del CTU, evidenziato il loro errato metodo rispetto a quello utilizzato dal tecnico redattore del frazionamento, procedeva ad illustrare nel dettaglio quanto invece da egli eseguito per tracciare il confine secondo il metodo e i dati rilevabili dal più volte citato frazionamento; metodo questo che viene condiviso dai CTP i quali, in ogni caso, si riservavano di verificarlo dopo aver acquistato i grafici allegati al Tipo di Frazionamento; risultanze ad oggi non pervenute.

STATO CONSERVATIVO

In merito alla tipologia strutturale si riferisce che l'immobile è stato realizzato in tre epoche diverse e con due sistemi costruttivi differenti tra loro; infatti l'originario corpo di fabbrica ha struttura verticale ed orizzontale, ivi compreso le tamponature perimetrali, in cls prefabbricato mentre l'ampliamento è stato eseguito con telaio in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature in blocchi non identificabili perché al momento del sopralluogo erano coperti dall'intonaco.

Le divisioni interne degli uffici e dei servizi sono state realizzate con tradizionale tramezzatura in mattoni forati intonacati e tinteggiati.

L'intera costruzione è dotata dei necessari infissi che risultano di alluminio al piano terra (area uffici/amministrazione) ed in ferro al piano seminterrato atti a garantire anche l'accesso pedonale e dei mezzi meccanici pesanti oltre che al passaggio di aria naturale e luce.

Lo stabile, nell'area destinata alla produzione ovvero al piano seminterrato, è stato rifinito con pavimentazione in getto di cemento con finitura liscia eseguita con elicottero, mentre gli uffici ed i servizi, ossia l'intero piano primo, presentano una pavimentazione con piastrelle del tipo commerciale smaltate a macchina e utilizzate anche per i rivestimenti delle zone servizi igienici (bagni e docce).

E' presente l'impianto elettrico che è posto sottotraccia e realizzato certamente in conformità alla legge(ex 46/90) per cui idoneo alla specifica esigenza dell'azienda; tutti gli altri impianti, idrico, igienico sanitario, sono esistenti e apparentemente funzionanti.

Complessivamente l'edificio può essere giudicato in buone condizioni strutturali ed igieniche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Con atto Luigi Gamberale del 27.12.1978, rep. 33398, sono trasferiti a favore del terreno in catasto al NCT F. 14 mappale n. 384 (ora fabbricati NCEU F. 14 mappali n. 390 (in fallimento) e n. 391 (estraneo alla procedura)), i diritti di passaggio, con qualsiasi mezzo, sulla strada privata che corre parallela alla Casilina S.S. 6, prosegue lungo il confine con **** Omissis **** e raggiunge la strada comunale Porchio.

2) Si evidenzia che nel sottosuolo del piazzale di esclusiva proprietà della soc. ██████████ (mappale n. 390) potrebbero esserci ubicati alcuni sottoservizi come pozzetti ispezione, scarichi in genere, impianti vari, ecc.. In tal caso, se utilizzati anche dal confinante fabbricato per civile abitazione di cui al mappale n. 391 (di altra ditta), gli stessi dovranno continuare nella loro funzione con obbligo da parte dei proprietari del predetto fabbricato (map. 391) a non modificare - per nessuna ragione e/o esigenza - l'attuale stato di fatto e di partecipare a tutte le spese necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e la funzionalità, senza che ciò possa costituire servitù; detto eventuale obbligo cesserà automaticamente nel momento in cui gli eventuali impianti o sottoservizi non saranno più utilizzati dal citato fabbricato oppure se per lo stesso edificio verrà trovata soluzione alternativa ed autonoma.

3) dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di san Vittore del Lazio in data 27.07.2018 con prot. n. 4536 l'area non è gravata da Usi Civici

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1978 al 01/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Gamberale	27/12/1978	33398	9668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/1979	472	434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	15/01/1979	115	69
Dal 30/11/1991 al 01/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	30/11/1991	91126	15349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/12/1991	20917	17490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	06/12/1991	2635	
Dal 30/11/1991 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	30/11/1991	91126	15349
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/12/1991	20917	17490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	06/12/1991	2635	
Dal 01/07/1999 al 01/09/2023	**** Omissis ****	Atto costitutivo di società a responsabilità limitata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando Scardamaglia	01/07/1999	67714	17893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Colella	15/11/2007	982	561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/11/2007	31622	19100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	20/11/2007	3392	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

ATTENZIONE: VERIFICARE LA LEGITTIMITA' DELLA QUOTA TRASFERITA ALLA SOC. IN FALLIMENTO SUL TERRENO F. 14 MAP. 10.

Si evidenzia che il sig. **** Omissis ****, nei citati rogiti traslativi, ha dichiarato in maniera discordante il

proprio regime patrimoniale.

Poiché tale passaggio, a modesto avviso dello scrivente, è importante per stabilire l'effettiva quota trasferita e quindi la giusta titolarità in testa alla società **** Omissis **** lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Brescia (citato nel rogito Gamberale del 27.12.1978) l'estratto di matrimonio, datato 21 novembre 2018, prot. n. 88111 e qui allegato, dal quale risulta che il sig. **** Omissis ****, con atto del 14.01.1978 dell'ufficiale di Stato Civile, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del comma 1, art. 228 della legge n. 151 del 19.05.1978 condizione questa che non è mutata nel tempo dato che le visure ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU non hanno evidenziato titoli per il cambio del regime patrimoniale.

Nel dubbio che tali dichiarazioni potrebbero inficiare sia il rogito del notaio **** Omissis **** del 30.11.1991, rep. 91126, con cui il sig. **** Omissis **** dichiarava di acquistare il terreno F. 14 mappale n. 10 in regime di comunione dei beni, sia quello successivo del notaio **** Omissis ****, datato 15.11.2007, rep. 982, con cui i coniugi **** Omissis ****, per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, trasferivano alla **** Omissis **** la piena proprietà dello stesso terreno, questo CTU, non essendo competente in merito, ritiene opportuno verificare tale condizione al fine di identificare esattamente la quota di diritto da indicare nella formazione del lotto relativo al predetto terreno Foglio n. 14 mappale n. 10 di mq. 5.570 la quale, se diversa da quella indicata dal CT, richiede la modifica della consulenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2018
Reg. gen. 18921 - Reg. part. 14425
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 18/09/2019
Reg. gen. 14705 - Reg. part. 11499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato in relazione sono state accertate i seguenti titoli abilitativi:

1) Licenza Edilizia - senza n. - del 20.04.1976 rilasciata per la costruzione dell'originario capannone avente struttura portante in cls prefabbricato costituito posto al piano terra, con sagoma rettangolare e ingombro massimo di mt. 8,20 x 25,20 x h 5,00 (misurata al piano di calpestio superiore).

2) Concessione di Edificare - pratica edilizia n. 10/85 5.07.1985 rilasciata per la costruzione della recinzione relativa all'intero lotto originario (casa + capannone).

3) Domanda condono edilizio pratica n. 3/30 del 29.06.1987 - Fascicolo mancante di ogni genere di documentazione e/o riferimenti) per cui è impossibile stabilire a quale edificio si riferisca (casa civile abitazione (non oggetto di fallimento - o del capannone in relazione).

4) Concessione Edilizia n. 9/89 del 14.02.1989, rilasciata per l'ampliamento di fabbricato esistente già adibito a laboratorio artigianale per produzione componenti metallici e stampi. In tale progetto si prevede l'apliamento del Piano terra - già adibito a laboratorio già esistente - mediante nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare avente ingombro pari a mt. 7,30 x 17,00 x h 4,10 (misurata al piano di calpestio superiore).

5) Concessione Edilizia n. 35/90 del 17.05.1990 - rilasciata come "variante in corso d'opera alla precedente Concessione Edilizia n. 9/89" per l'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato già esistente da adibire a laboratorio artigianale. In tale progetto si prevede l'ampliamento del laboratorio già esistente al piano terra mediante l'edificazione di un corpo di fabbricato a pianta rettangolare, avente ingombro - comprensivo del manufatto di cui alla predetta C.E. n. 9/89 - pari a mt. 7,90 x 23,75 x h 4,20 (misurata al piano di calpestio superiore) di cui mt. 7,95 x 6,80 adibiti a portico; mentre al Piano Primo, una sopraelevazione al predetto ampliamento, mediante nuovo corpo di fabbrica da adibire a Laboratorio artigianale, poi non realizzato, avente ingombro pari a mt. 7,90 x 23,75 x h 3,60 (misurata al piano di calpestio superiore).

6) Autorizzazione agli scarichi delle acque reflue domestiche - rilasciata unica autorizzazione per entrambe le costruzioni (casa + laboratorio) -.

7) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/08 del 11.01.2008 - Fascicolo privo di una chiara rappresentazione grafica e di una relazione tecnica descrittiva delle opere da sanare, viene rilasciata (come indicato nel titolo) per "Ampliamento fabbricato ad uso artigianale e chiusura di un portico a servizio dello stesso fabbricato". Tale progetto prevede presumibilmente, la chiusura del portico al piano terra di cui alla precedente C.E. 35/90 e, probabilmente, un piccolo ampliamento costituito dall'eseguita chiusura del cavedio mediante muratura la cui superficie lorda (mt. 0,90 x 6,10) è stata inglobata con quella del laboratorio già esistente.

8) Permesso di Costruire n. 01/09 del 14.02.2009, per la "Sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato destinato a laboratorio artigianale e soprelevazione ed ampliamento di parte dello stesso. In tale progetto si prevede la sistemazione del piazzale mediante la realizzazione di un cancello d'ingresso carrabile, scale esterne di collegamento, posti auto scoperti oltre la sopraelevazione del manufatto da realizzarsi su costruzione al piano terra già autorizzata con C.E. 35/90; si precisa che detta C.E. già prevedeva la sopraelevazione la quale, come scritto nel P. di C. n. 1/2009, non fu realizzata.

9) D.I.A. prot. n. 1673 del 19.04.2010. - viene presentata e non opposta dall'amministrazione, come "Variante al Permesso di Costruire n. 1 del 9.01.2009" per la modifica della configurazione delle tramezzature interne e dei prospetti con variazione del numero e dimensioni delle finestrate. In tale progetto si prevede: la sistemazione del piazzale mediante la realizzazione di un cancello d'ingresso carrabile, scale esterne di collegamento, posti auto scoperti e la sopraelevazione del manufatto da realizzarsi su costruzione al piano terra già autorizzata con C.E. 35/90; si precisa che detta C.E. già prevedeva la sopraelevazione

10) D.I.A. prot. n. 458 del 31.01.2011. Fascicolo d'ufficio mancante della Domanda - viene presentata e non opposta dall'amministrazione, come "Variante Integrativa alla D.I.A prot. 1673 del 19.04.2010 ed al P. di C. n. 1 del 9.01.2009" per la modifica delle scale esterne di accesso al fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

1) Dall'eseguito rilievo metrico del fabbricato e dal relativo grafico sovrapposto alle planimetrie derivanti dai vari progetti approvati e sopra elencati, si sono accertate difformità edilizie non sanabili date dall'ampliamento del pinao terra o seminterrato e precisamente per aver eseguito le seguenti opere:

- tettoia in ferro con due lati scoperti.
- Nuova volumetria/superficie data dal locale adibito ad officina e posto in adiacenza all'area di produzione.

il tutto come meglio evidenziato con campitura di colore rosso nell'allegata planimetria redatta dal CTU.

Poiché dette opere non possono accedere alla richiesta di sanatoria, ne tanto meno rientrano nelle previsioni di sanabilità anche per il mancato rispetto delle inderogabili distanze dai confini, dovranno essere rimosse.

2) L'APE, limitatamente alla zona ufficio del piano primo, è stato redatto dallo scrivente CTU.

3) Per l'edificio c'è certificato di agibilità (qui allegato) rilasciato dal comune di San Vittore del Lazio in data 11.01.2008, protocollo n. 164

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** - Fabbricato artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Porchio n. 1, piano T-S1
Il bene in descrizione è costituito da un lotto di terreno con soprastante opificio in classe energetica "G" (riferito alla zona uffici e redatto con impianto simulato per assenza delle utenze), costituito da un fabbricato a duplice elevazione e precisamente da un piano terra con accesso dalla via via privata - che ha origine dalla Casilina Sud SR 6 - e da un piano superiore avente altro accesso autonomo dalla via pubblica denominata "Porchio" con cui confina mediante la corte posta a quota superiore rispetto al piazzale del predetto piano Terra. Pur essendo ubicato nel territorio del comune di San Vittore del Lazio resta di fatto in prossimità del comune di Cervaro e quindi ad una distanza minore dalla città di Cassino che sotto il profilo commerciale risulta essere quella più grande ed importante della bassa provincia di Frosinone; condizione questa che incrementa l'appetibilità del bene. Gli stessi, che formano una sola unità immobiliare ed i cui piani sono tra loro collegati da una scala interna, risultano facilmente raggiungibili dalle principali vie di comunicazione dato che il sito dista poche centinaia di metri dalla via Casilina Sud la quale consente un comodo collegamento con le maggiori città del basso Lazio/alta Campania nonché con le provincie di Caserta/Napoli e di Frosinone/Latina/Roma oltre che con l'autostrada del sole "A1" raggiungibile in poche decine di minuti. La zona che ospita il capannone de quo, apparentemente poco urbanizzata, è a prevalente vocazione agricola con limitata presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione; nella stessa area insiste anche un considerevole complesso produttivo dedicato alla fabbricazione di manufatti in cls che, in linea d'aria, trovasi a poche centinaia di metri dal complesso della soc. **** Omissis ****. La superficie complessiva del lotto in descrizione sviluppa, tra coperto e scoperto, mq 1.790 catastali e la parte non occupata dal fabbricato, posta a servizio dello stesso, è pavimentata con cls lisciato a macchina. Detta area nella parte inferiore dell'edificio è utilizzata fino al limite catastale - già identificato dal CTU - con il confinante mappale n. 391 (estraneo alla procedura), come spazio di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre, nella parte superiore antistante l'ingresso principale degli uffici, a giardino e parcheggio autovetture degli ospiti. Il lotto che ospita l'opificio è regolarmente recintato su tutti i lati con piccolo muro e l'ingresso è garantito dalla presenza di due cancelli in ferro ad uso esclusivo di cui uno al piano terra (quota capannone) e l'altro al piano superiore (quota piano Uffici), mentre il terreno confinante è libero a più lati. Si evidenzia che nel sottosuolo del piazzale di esclusiva proprietà della **** Omissis **** (mappale n. 390) potrebbero esserci ubicati alcuni sottoservizi come pozzetti di ispezione, scarichi in genere, impianti vari, ecc.. In tal caso gli stessi dovranno continuare ad essere utilizzati dai fruitori (limitatamente ai soli proprietari del confinante bene di cui al mappale n.391 estraneo alla procedura), con l'obbligo di partecipazione alle spese per la loro manutenzione e gestione e con divieto di modificarli o crearne ulteriori per qualsivoglia ragione e/o esigenza; senza che ciò possa costituire servitù di passaggio; detto eventuale obbligo cesserà automaticamente nel momento in cui gli eventuali impianti o sottoservizi presenti non saranno più utilizzati dal citato fabbricato oppure se per lo stesso edificio verrà trovata soluzione alternativa ed autonoma. Unitamente ai beni in oggetto è trasferito anche il diritto di passaggio (dalla via Casilina Sud e fino al cancello che permette l'ingresso al piazzale posto al piano terra quota capannone) così come pervenuto e indicato nel rogito **** Omissis **** del 27.12.1978, rep. 33398. Si precisa che l'edificio presenta difformità immobiliari non sanabili e quindi da demolire/smontare a cura dell'aggiudicatario dato che il costo per tale operazione è stato già defalcato dal valore complessivo. In ogni caso gli immobili sono posti in vendita e verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi indipendentemente da quanto accertato dal CTU, ogni adempienza e spesa, a qualsiasi titolo e intervento, per regolarizzare l'immobile è a carico dell'aggiudicatario.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 390, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 10, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 405.000,50

all'importo complessivo di € 463.144,50 determinato in automatico dal software lo scrivente ha detratto la somma forfettaria di € 7.000 per la rimozione della tettoia in ferro abusiva ottenendo la somma di € 404.781,50 in cifra tonda € 405.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale San Vittore del Lazio (FR) - via Porchio n. 1, piano T-S1	1055,85 mq	390,00 €/mq	€ 411.781,50	100,00%	€ 405.000,50
				Valore di stima:	€ 405.000,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ATTENZIONE: VERIFICARE LA LEGITTIMITÀ DELLA QUOTA TRASFERITA ALLA SOC. IN FALLIMENTO SUL TERRENO F. 14 MAP. 10.

Si evidenzia che il sig. **** Omissis ****, nei citati rogiti traslativi, ha dichiarato in maniera discordante il proprio regime patrimoniale.

Poiché tale passaggio, a modesto avviso dello scrivente, è importante per stabilire l'effettiva quota trasferita e quindi la giusta titolarità in testa alla società **** Omissis **** lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal comune di Brescia (citato nel rogito Gamberale del 27.12.1978) l'estratto di matrimonio, datato 21 novembre 2018, prot. n. 88111 e qui allegato, dal quale risulta che il sig. **** Omissis ****, con atto del 14.01.1978 dell'ufficiale di Stato Civile, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del comma 1, art. 228 della legge n. 151 del 19.05.1978; condizione questa che non è mutata nel tempo dato che dalle visure ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU non è emerso alcun titolo trascritto che modifichi l'originario regime patrimoniale.

Nel dubbio che tali dichiarazioni potrebbero inficiare sia il rogito del notaio **** Omissis **** del 30.11.1991, rep. 91126, con cui il sig. **** Omissis **** dichiarava di acquistare il terreno F. 14 mappale n. 10 in regime di comunione dei beni, sia quello successivo del notaio **** Omissis ****, datato 15.11.2007, rep. 982, con cui i coniugi **** Omissis ****, per 1/2 ciascuno in comunione dei beni, trasferivano alla **** Omissis **** la piena proprietà dello stesso terreno, questo CTU, non essendo competente in merito, ritiene opportuno verificare tale condizione al fine di identificare esattamente la quota di diritto da indicare nella formazione del lotto (terreno F. 14 map.10 di mq. 5.570) la quale, se diversa da quella considerata dal CTU, richiede la modifica di questa consulenza.

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 05/02/2024

Il C.T.U.
Geom. Fiorentino Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - CTU_privacy
- ✓ Altri allegati - A.P.E.
- ✓ Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Planimetria Stato di fatto piano terra
- ✓ Altri allegati - planimetria stato di fatto piano primo
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Certificato Agibilità
- ✓ Altri allegati - Licenza Edilizia del 20.04.1976
- ✓ Altri allegati - Concessione Edilizia n. 10 del 5.07.1985
- ✓ Altri allegati - Condono edilizio 30 del 29.06.1987 (altro fabbricato estraneo alla procedura)
- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia n. 9 del 14.02.1989
- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia n. 1 del 9.01.1990
- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia n. 35 del 17.05.1990
- ✓ Altri allegati - Autorizzazione scarico in fogna
- ✓ Altri allegati - P. di C. in Sanatoria n. 21 del 11.01.2008
- ✓ Altri allegati - D.I.A. del 19.04.2010
- ✓ Altri allegati - D.I.A. del 31.01.2011
- ✓ Altri allegati - Variazione catastale DOCFA
- ✓ Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Visure catastali e planimetrai ante variazione DOCFA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Porchio n. 1, piano T-S1
Il bene in descrizione è costituito da un lotto di terreno con soprastante opificio in classe energetica "G" (riferito alla zona uffici e redatto con impianto simulato per assenza delle utenze), costituito da un fabbricato a duplice elevazione e precisamente da un piano terra con accesso dalla via via privata - che ha origine dalla Casilina Sud SR 6 - e da un piano superiore avente altro accesso autonomo dalla via pubblica denominata "Porchio" con cui confina mediante la corte posta a quota superiore rispetto al piazzale del predetto piano Terra. Pur essendo ubicato nel territorio del comune di San Vittore del Lazio resta di fatto in prossimità del comune di Cervaro e quindi ad una distanza minore dalla città di Cassino che sotto il profilo commerciale risulta essere quella più grande ed importante della bassa provincia di Frosinone; condizione questa che incrementa l'appetibilità del bene. Gli stessi, che formano una sola unità immobiliare ed i cui piani sono tra loro collegati da una scala interna, risultano facilmente raggiungibili dalle principali vie di comunicazione dato che il sito dista poche centinaia di metri dalla via Casilina Sud la quale consente un comodo collegamento con le maggiori città del basso Lazio/alta Campania nonché con le provincie di Caserta/Napoli e di Frosinone/Latina/Roma oltre che con l'autostrada del sole "A1" raggiungibile in poche decine di minuti. La zona che ospita il capannone de quo, apparentemente poco urbanizzata, è a prevalente vocazione agricola con limitata presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione; nella stessa area insiste anche un considerevole complesso produttivo dedicato alla fabbricazione di manufatti in cls che, in linea d'aria, trovasi a poche centinaia di metri dal complesso della soc. **** Omissis ****. La superficie complessiva del lotto in descrizione sviluppa, tra coperto e scoperto, mq 1.790 catastali e la parte non occupata dal fabbricato, posta a servizio dello stesso, è pavimentata con cls lisciato a macchina. Detta area nella parte inferiore dell'edificio è utilizzata fino al limite catastale - già identificato dal CTU - con il confinante mappale n. 391 (estraneo alla procedura), come spazio di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre, nella parte superiore antistante l'ingresso principale degli uffici, a giardino e parcheggio autovetture degli ospiti. Il lotto che ospita l'opificio è regolarmente recintato su tutti i lati con piccolo muro e l'ingresso è garantito dalla presenza di due cancelli in ferro ad uso esclusivo di cui uno al piano terra (quota capannone) e l'altro al piano superiore (quota piano Uffici), mentre il terreno confinante è libero a più lati. Si evidenzia che nel sottosuolo del piazzale di esclusiva proprietà della **** Omissis **** (mappale n. 390) potrebbero esserci ubicati alcuni sottoservizi come pozzetti di ispezione, scarichi in genere, impianti vari, ecc.. In tal caso gli stessi dovranno continuare ad essere utilizzati dai fruitori (limitatamente ai soli proprietari del confinante bene di cui al mappale n.391 estraneo alla procedura), con l'obbligo di partecipazione alle spese per la loro manutenzione e gestione e con divieto di modificarli o crearne ulteriori per qualsivoglia ragione e/o esigenza; senza che ciò possa costituire servitù di passaggio; detto eventuale obbligo cesserà automaticamente nel momento in cui gli eventuali impianti o sottoservizi presenti non saranno più utilizzati dal citato fabbricato oppure se per lo stesso edificio verrà trovata soluzione alternativa ed autonoma. Unitamente ai beni in oggetto è trasferito anche il diritto di passaggio (dalla via Casilina Sud e fino al cancello che permette l'ingresso al piazzale posto al piano terra quota capannone) così come pervenuto e indicato nel rogito **** Omissis **** del 27.12.1978, rep. 33398. Si precisa che l'edificio presenta difformità immobiliari non sanabili e quindi da demolire/smontare a cura dell'aggiudicatario dato che il costo per tale operazione è stato già defalcato dal valore complessivo. In ogni caso gli immobili sono posti in vendita e verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi indipendentemente da quanto accertato dal CTU, ogni adempienza e spesa, a qualsiasi titolo e intervento, per regolarizzare l'immobile è a carico dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 390, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 10,

Qualità

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

Seminativo

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 22/2019 - ** OMISSIS ******

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - via Porchio n. 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 390, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 10, Qualità Seminativo	Superficie	1055,85 mq
Stato conservativo:	<p>In merito alla tipologia strutturale si riferisce che l'immobile è stato realizzato in tre epoche diverse e con due sistemi costruttivi differenti tra loro; infatti l'originario corpo di fabbrica ha struttura verticale ed orizzontale, ivi compreso le tamponature perimetrali, in cls prefabbricato mentre l'ampliamento è stato eseguito con telaio in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature in blocchi non identificabili perché al momento del sopralluogo erano coperti dall'intonaco. Le divisioni interne degli uffici e dei servizi sono state realizzate con tradizionale tramezzatura in mattoni forati intonacati e tinteggiati. L'intera costruzione è dotata dei necessari infissi che risultano di alluminio al piano terra (area uffici/amministrazione) ed in ferro al piano seminterrato atti a garantire anche l'accesso pedonale e dei mezzi meccanici pesanti oltre che al passaggio di aria naturale e luce. Lo stabile, nell'area destinata alla produzione ovvero al piano seminterrato, è stato rifinito con pavimentazione in getto di cemento con finitura liscia eseguita con elicottero, mentre gli uffici ed i servizi, ossia l'intero piano primo, presentano una pavimentazione con piastrelle del tipo commerciale smaltate a macchina e utilizzate anche per i rivestimenti delle zone servizi igienici (bagni e docce). E' presente l'impianto elettrico che è posto sottotraccia e realizzato certamente in conformità alla legge(ex 46/90) per cui idoneo alla specifica esigenza dell'azienda; tutti gli altri impianti, idrico, igienico sanitario, sono esistenti e apparentemente funzionanti. Complessivamente l'edificio può essere giudicato in buone condizioni strutturali ed igieniche.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene in descrizione è costituito da un lotto di terreno con soprastante opificio in classe energetica "G" (riferito alla zona uffici e redatto con impianto simulato per assenza delle utenze), costituito da un fabbricato a duplice elevazione e precisamente da un piano terra con accesso dalla via via privata - che ha origine dalla Casilina Sud SR 6 - e da un piano superiore avente altro accesso autonomo dalla via pubblica denominata "Porchio" con cui confina mediante la corte posta a quota superiore rispetto al piazzale del predetto piano Terra. Pur essendo ubicato nel territorio del comune di San Vittore del Lazio resta di fatto in prossimità del comune di Cervaro e quindi ad una distanza minore dalla città di Cassino che sotto il profilo commerciale risulta essere quella più grande ed importante della bassa provincia di Frosinone; condizione questa che incrementa l'appetibilità del bene. Gli stessi, che formano una sola unità immobiliare ed i cui piani sono tra loro collegati da una scala interna, risultano facilmente raggiungibili dalle principali vie di comunicazione dato che il sito dista poche centinaia di metri dalla via Casilina Sud la quale consente un comodo collegamento con le maggiori città del basso Lazio/alta Campania nonché con le provincie di Caserta/Napoli e di Frosinone/Latina/Roma oltre che con l'autostrada del sole "A1" raggiungibile in poche decine di minuti. La zona che ospita il capannone de quo, apparentemente poco urbanizzata, è a prevalente vocazione agricola con limitata presenza di fabbricati adibiti a civile abitazione; nella stessa area insiste anche un considerevole complesso produttivo dedicato alla fabbricazione di manufatti in cls che, in linea d'aria, trovasi a poche centinaia di metri dal complesso della soc. **** Omissis ****. La superficie complessiva del lotto in descrizione sviluppa, tra coperto e scoperto, mq 1.790 catastali e la parte non occupata dal fabbricato, posta a servizio dello stesso, è pavimentata con cls lisciato a macchina. Detta area nella parte inferiore dell'edificio è utilizzata fino al limite catastale - già identificato dal CTU - con il confinante mappale n. 391 (estraneo alla procedura), come spazio di parcheggio e manovra degli automezzi, mentre, nella parte superiore antistante l'ingresso principale degli uffici, a giardino e parcheggio autovetture degli ospiti. Il lotto che ospita l'opificio è regolarmente recintato su tutti i lati con piccolo muro e l'ingresso è garantito dalla presenza di due cancelli in ferro ad uso esclusivo di cui uno al piano terra (quota capannone) e l'altro al piano superiore (quota piano Uffici), mentre il terreno confinante è libero a più lati. Si evidenzia che nel sottosuolo del piazzale di esclusiva proprietà della **** Omissis **** (mappale n. 390) potrebbero esserci ubicati alcuni sottoservizi come pozzetti di ispezione, scarichi in genere, impianti vari, ecc.. In tal caso gli stessi dovranno continuare ad essere utilizzati dai fruitori (limitatamente ai soli proprietari del confinante bene di cui al mappale n.391 estraneo alla procedura), con l'obbligo di partecipazione alle spese per la loro manutenzione e gestione e con divieto di</p>		

	<p>modificarli o crearne ulteriori per qualsivoglia ragione e/o esigenza; senza che ciò possa costituire servitù di passaggio; detto eventuale obbligo cesserà automaticamente nel momento in cui gli eventuali impianti o sottoservizi presenti non saranno più utilizzati dal citato fabbricato oppure se per lo stesso edificio verrà trovata soluzione alternativa ed autonoma. Unitamente ai beni in oggetto è trasferito anche il diritto di passaggio (dalla via Casilina Sud e fino al cancello che permette l'ingresso al piazzale posto al piano terra quota capannone) così come pervenuto e indicato nel rogito **** Omissis **** del 27.12.1978, rep. 33398. Si precisa che l'edificio presenta difformità immobiliari non sanabili e quindi da demolire/smontare a cura dell'aggiudicatario dato che il costo per tale operazione è stato già defalcato dal valore complessivo. In ogni caso gli immobili sono posti in vendita e verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quindi indipendentemente da quanto accertato dal CTU, ogni adempienza e spesa, a qualsiasi titolo e intervento, per regolarizzare l'immobile è a carico dell'aggiudicatario.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**

Trascritto a Frosinone il 26/11/2018

Reg. gen. 18921 - Reg. part. 14425

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Frosinone il 18/09/2019

Reg. gen. 14705 - Reg. part. 11499

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****