

**STUDIO TECNICO**

**Dott. Geom. Alessandro Coccia**

Via Provinciale n. 23 - 03011 - ALATRI FR

Tel: 0775/440968 - Cell: 3282865779 - [ing.coccia.alessandro@gmail.com](mailto:ing.coccia.alessandro@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
TRIBUNALE DI FROSINONE  
SEZ. FALLIMENTARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Fallimentare Procedura n. 26/2014**

**Il Giudice del Fallimento Dott. Andrea Petteruti**

**Il Curatore del fallimento: Avvocato Maria Cristina di Pofi**

**Il C.T.U. Dott. Geom. Alessandro Coccia**

**Il C.T.U.**

**(Dott. Geom. Alessandro Coccia)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. CCC LSN 75D20 A123L

P Iva: 02237420605

PEC:[alessandro.coccia@geopec.it](mailto:alessandro.coccia@geopec.it)

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI FROSINONE**  
**SEZ. FALLIMENTARE**



**INDICE**

INDICE.....	2
PREMESSE: .....	3
INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	4
DESCRIZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI .....	7
COMUNE DI FROSINONE .....	7
LOTTO N.1 (non vendibile) .....	7
TITOLARITÀ.....	8
CONFINI.....	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	8
PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
CONSISTENZA .....	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	10
LOTTO N.2 .....	11
TITOLARITÀ.....	12
CONFINI .....	12
CONSISTENZA .....	12
PRECISAZIONI .....	12
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	13
PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
NORMATIVA URBANISTICA.....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	14
DETERMINAZIONE VALORI DEI BENI.....	14
LOTTO N.3 (non vendibile) .....	15
COMUNE DI VEROLI .....	16
LOTTO N.4 .....	16
TITOLARITÀ.....	17
CONFINI .....	17
CONSISTENZA .....	17
STATO CONSERVATIVO .....	18
PROVENIENZE VENTENNALI.....	18
NORMATIVA URBANISTICA.....	19
DETERMINAZIONE VALORI DEI BENI.....	19
RIEPILOGO BANDO D'ASTA .....	20
LOTTO 1 (Non Vendibile) .....	20
LOTTO 2.....	20
LOTTO 3 (Non Vendibile) .....	21
LOTTO 4.....	21
SCHEMA RIASSUNTIVO .....	22
LOTTO 1 (non vendibile).....	22
LOTTO 2 .....	22
LOTTO 3 (Non Vendibile) .....	23
LOTTO 4.....	23



**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI FROSINONE**  
**SEZ. ESECUZIONI FALLIMENTARI**

Esecuzione Fallimentare Procedura n. 26/2014  
Il Giudice del Fallimento Dott. Andrea Petteruti  
Il Curatore del fallimento: Avvocato Maria Cristina di Pofi  
Il C.T.U. Dott. Geom. Alessandro Coccia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geometra Alessandro COCCIA iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Frosinone al n.2259 con studio in Alatri (FR), via Provinciale n.23,

**PREMESSE:**

- Nell'udienza del 02/05/2017 riceveva dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. A.Petteruti, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio dell'Esecuzione Fallimentare R.G. n. 26/2014;
- Eseguiva accertamenti e reperiva le documentazioni tecniche degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone;
- Provvedeva contestualmente al curatore nominato per la procedura, ad eseguire un sopralluogo conoscitivo presso gli immobili oggetto di fallimento;
- Inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del comune di Frosinone la richiesta di certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) relativi agli immobili siti nel comune di Frosinone;
- Ritirava i certificati richiesti;
- Esaminava la documentazione tecnica prodotta dagli uffici;
- A seguito del frazionamento ed intestazione da parte di terzi soggetti di alcuni terreni intestati alla società fallita, inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del comune di Frosinone la nuova richiesta di certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) relativi agli immobili siti nel comune di Frosinone;
- Inoltrava al responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del comune di Veroli la richiesta di certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) relativi agli immobili siti nel comune di Veroli;
- Ritirava i certificati richiesti;
- Richiedeva all'archivio Notarile di Roma gli atti di provenienza degli immobili rogati dal Notaio Cinotti (non più in attività);
- Richiedeva copia delle provenienze rogiate presso alcuni Notai ancora in attività;
- Esaminava la documentazione tecnica prodotta dagli uffici;
- Presentava istanza di rettifica per la corretta individuazione catastale di alcune particelle dei terreni non corrette;

Ciò premesso si prega di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai punti di seguito esposti.

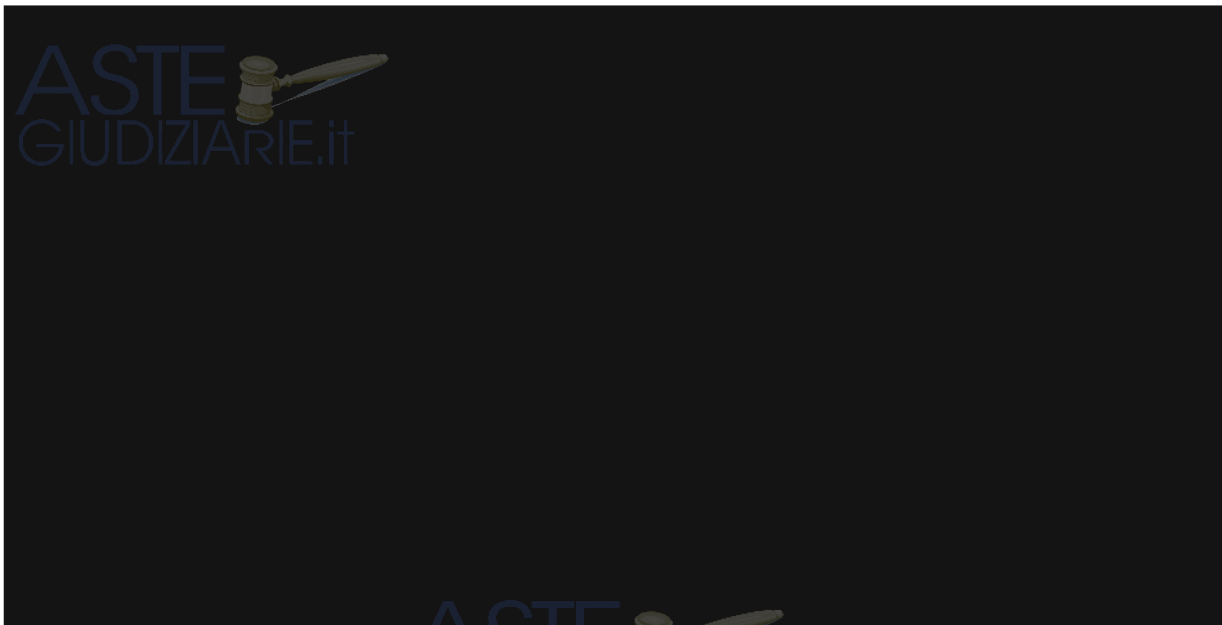
## PERIZIA:

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI



Dalla consulta degli archivi catastali riferibili al codice fiscale, partita iva e/o nominativo della società fallita sono emerse le seguenti denominazioni:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.



Gli immobili intestati catastalmente ai soggetti sopra elencati sono i seguenti:

- 1.



Catasto	Intestata	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	FROSINONE (FR)	54	381		FERROVIA SP		2 are 50 ca	

- 2.



Catasto	Intestata	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	1308		SEM IRR ARB	U	16 are 31 ca	R.D.Euro: 18,53 R.A. Euro: 13,90
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	1313		SEM IRR ARB	U	38 are 42 ca	R.D.Euro: 43,65 R.A. Euro: 32,74
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	382		SEM IRR ARB	U	5 ca	R.D.Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,04
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	383		SEM IRR ARB	U	2 are 5 ca	R.D.Euro: 2,33 R.A. Euro: 1,75
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	384		SEM IRR ARB	U	1 are 20 ca	R.D.Euro: 1,36 R.A. Euro: 1,02
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	385		SEM IRR ARB	U	3 are 94 ca	R.D.Euro: 4,48

									R.A. Euro: 3,36
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	54	392		SEMI IRR ARB	U	2 are 38 ca	R.D. Euro: 2,70
									R.A. Euro: 2,03
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	54	394		SEMI IRR ARB	U	11 ca	R.D. Euro: 0,12
									R.A. Euro: 0,09
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	54	416		SEMI IRR ARB	U	2 are 74 ca	R.D. Euro: 3,11
									R.A. Euro: 2,33
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	54	423		SEMI IRR ARB	U	10 ca	R.D. Euro: 0,11
									R.A. Euro: 0,09
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	54	425		SEMI IRR ARB	U	1 are 7 ca	R.D. Euro: 1,22
									R.A. Euro: 0,91
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	54	429		SEMI IRR ARB	U	3 are 43 ca	R.D. Euro: 3,90
									R.A. Euro: 2,92
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	450		SEMI IRR ARB	U	1 are 70 ca	R.D. Euro: 1,93
									R.A. Euro: 1,45
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	451		SEMI IRR ARB	U	25 ca	R.D. Euro: 0,28
									R.A. Euro: 0,21
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	452		SEMI IRR ARB	U	70 ca	R.D. Euro: 0,80
									R.A. Euro: 0,60
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	672		SEMI IRR ARB	U	5 are 26 ca	R.D. Euro: 5,98
									R.A. Euro: 4,48
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	673		SEMI IRR ARB	U	49 ca	R.D. Euro: 0,56
									R.A. Euro: 0,42
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	674		SEMI IRR ARB	U	5 ca	R.D. Euro: 0,06
									R.A. Euro: 0,04
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	675		SEMI IRR ARB	U	3 are 50 ca	R.D. Euro: 3,98
									R.A. Euro: 2,98
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	55	676		SEMI IRR ARB	U	15 ca	R.D. Euro: 0,17
									R.A. Euro: 0,13
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	56	428		SEMI IRR ARB	U	23 are 56 ca	R.D. Euro: 26,77
									R.A. Euro: 20,08
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	56	429		SEMI IRR ARB	U	92 ca	R.D. Euro: 1,05
									R.A. Euro: 0,78
T	Proprietà'	FROSINONE (FR)	56	430		SEMI IRR ARB	U	32 ca	R.D. Euro: 0,36
									R.A. Euro: 0,27

3

Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà' per 1000/1000	VEROLI (FR) VIA CASTELMASSIMO, SNC Piano T	104	859	10	zona2 cat. C/6	1	72 mq	Euro:70,65
F	Proprietà' per 1000/1000	VEROLI (FR) VIA CASTELMASSIMO, SNC Piano T	104	859	17	cat. F/1			
T	Proprietà' per 1000/1000	FROSINONE (FR)	31	1794		SEMI ARBOR	3	37 ca	R.D. Euro: 0,11 R.A. Euro: 0,11
T	Proprietà' per 1000/1000	VEROLI (FR)	104	1652		SEMI ARBOR	2	3 are 80 ca	R.D. Euro: 1,37 R.A. Euro: 1,18
T	Proprietà' per 1000/1000	VEROLI (FR)	104	1654		SEMI ARBOR	2	4 are 40 ca	R.D. Euro: 1,59 R.A. Euro: 1,36
T	Proprietà' per 16/60	VEROLI (FR)	104	585		SEMI ARBOR	2	2 are 10 ca	R.D. Euro: 0,76 R.A. Euro: 0,65

5

T	Proprieta' per 16/60	VEROLI (FR)	104	9		AREA RURALE		6 are 30 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
---	----------------------	-------------	-----	---	--	-------------	--	-------------	-------------------------

4.

Catasto	Titolante	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta'	FROSINONE (FR) VIA TIBURTINA, SNC Piano T	54	386	5	cat. F/1			

5.

Catasto	Titolante	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/5	FROSINONE (FR)	55	144		SEM IRR ARB	U	3 are 20 ca	R.D.Euro:3,64

6.

Catasto	Titolante	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/10	FROSINONE (FR)	55	236		SEM IRR ARB	U	60 ca	R.D.Euro:0,68
T	Proprieta' per 1/10	FROSINONE (FR)	55	238		SEM IRR ARB	U	80 ca	R.D.Euro:0,91
T	Proprieta' per 1/10	FROSINONE (FR)	56	209		SEM IRR ARB	U	50 ca	R.D.Euro:0,57

7.

Catasto	Titolante	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/77	FROSINONE (FR)	55	230		SEM IRR ARB	U	50 ca	R.D.Euro:0,57

I terreni foglio 54 p.lle 1308 e 1313 derivano dal recente frazionamento presentato e registrato presso l'Agenzia del territorio catasto terreni il 27/07/2020 protocollo n. FR0036472 (n. 36472.1/2020) riguardante la soppressione delle ex particelle 396 e 430 intestate alla società fallita.

Nel citato frazionamento sono state originate le particelle:

1317 - 1318 - 1300 - 1301 - 1302 - 1303 - 1304 - 1305 - 1306 - 1307 - 1308 - 1309 - 1310 - 1311 - 1312 - 1313 - 1315 - 1316 del foglio 54.

Le particelle intestate alla società fallita:

1309 - 1310 - 1311 - 1312 - 1313 - 1315 - 1316, del foglio 54 sono state cedute da estranei alla procedura per diritto di proprietà e "per possesso pieno, pacifico, manifesto ininterrotto da oltre un ventennio" a terzi soggetti anch'essi estranei alla procedura fallimentare con i seguenti atti:

- Notaio Giuseppe Maria Russo rep n. 3019 racc. n. 2120 del 17/10/2020
- Notaio Giuseppe Maria Russo rep n. 3029 racc. n. 2130 del 25/10/2020

(vedasi allegati).

## DESCRIZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di terreni ed aree pertinenziali aventi diversa destinazione d'uso e posizione ubicati nei territori dei comuni di Frosinone (FR) e Veroli (FR).

Gli immobili risultano individuati ed accatastati come segue:

### COMUNE DI FROSINONE

#### LOTTO N.1 (non vendibile)

Gli immobili intestati alla società fallita costituenti il seguente lotto vengono riportati in maniera indicativa; a parere dello scrivente non sono vendibili per le argomentazioni che seguono:

Diritto di proprietà sul terreno sito in Via Tiburtina, costituito da più particelle catastali individuate ed accatastate come segue:

Categoria	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Class.	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' I/1	FROSINONE (FR)	54	381		FERROVIA SP		2 are 50 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' I/1	FROSINONE (FR)	54	382		SEM IRR ARB	U	5 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro:0,04
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	383		SEM IRR ARB	U	2 are 5 ca	R.D.Euro:2,33 R.A. Euro: 1,75
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	384		SEM IRR ARB	U	1 are 20 ca	R.D.Euro:1,36 R.A. Euro: 1,02
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	385		SEM IRR ARB	U	3 are 94 ca	R.D.Euro:4,48 R.A. Euro: 3,36
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	392		SEM IRR ARB	U	2 are 38 ca	R.D.Euro:2,70 R.A. Euro: 2,03
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	394		SEM IRR ARB	U	11 ca	R.D.Euro:0,12 R.A. Euro: 0,09
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	416		SEM IRR ARB	U	2 are 74 ca	R.D.Euro:3,11
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	423		SEM IRR ARB	U	10 ca	R.D.Euro:0,11 R.A. Euro: 0,09
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	425		SEM IRR ARB	U	1 are 7 ca	R.D.Euro:1,22 R.A. Euro: 0,91

T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	429	SEM IRR ARB	U	3 are 43 ca	R.D.Euro:3,90 R.A. Euro: 2,92
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	54	433	SEM IRR ARB	U	3 are 42 ca	R.D.Euro:43,65 R.A. Euro: 32,74
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	55	673	SEM IRR ARB	U	49 ca	R.D.Euro:0,56 R.A. Euro: 0,42
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	55	674	SEM IRR ARB	U	5 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,04
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	55	676	SEM IRR ARB	U	15 ca	R.D.Euro:0,17 R.A. Euro: 0,13
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	56	429	SEM IRR ARB	U	92 ca	R.D.Euro:1,05 R.A. Euro: 0,78
T	Proprieta'	FROSINONE (FR)	56	430	SEM IRR ARB	U	32 ca	R.D.Euro:0,36 R.A. Euro: 0,27

Catasto	Titolari	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Classamento
F	Proprieta'	FROSINONE (FR) VIA TIBURTINA, SNC Piano T	54	386	5	cat. F/1

Trattasi prevalentemente di area coincidente con strada denominata via Vipsanio Agrippa e parcheggi a servizio di un comprensorio di costruzioni ad uso residenziale accessibili da via Tiburtina. L'area risulta per lo più bitumata ed in parte a prato, priva di essenze arboree di rilievo.

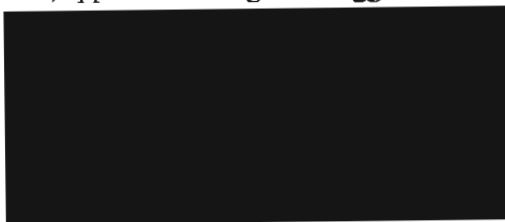
Ricade in zona CR di PRG.

L'area urbana 386/5 non risulta identificabile in quanto sovrapposta per probabile errore catastale alla u.i.u. 387/1 di altra proprietà e non inserita nei lotti.

Sul terreno è presente un capannone con struttura in tubolari metallici tipo innocenti e lamiere in stato di degrado, per cui non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

## TITOLARITÀ

L'immobile, appartiene ai seguenti soggetti:



## CONFINI

via Tiburtina e particelle 386-387-419-417-193-1309-1314-1315-1308 del foglio 54; particelle 110-675-672- del foglio 55; particelle 428-487-464 del foglio 56

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattasi prevalentemente di strade e parcheggi a servizio di un comprensorio di costruzioni ad uso abitativo accessibili da via Tiburtina distinti in catasto urbano al foglio 54 particelle 386-387-419 e 417. Tutti i terreni indicati risultano inclusi nell'intervento di lottizzazione approvato con deliberazione



consiliare del comune di Frosinone n. 93 del 28 ottobre 1997 che ne ha assorbito l'edificabilità.

A seguito dell'approvazione del piano di lottizzazione la società proprietaria " [REDACTED] " ha stipulato con il Comune di Frosinone atto di convenzione notaio Donato Pastorino del 22 novembre 1999 rep 27941 rac. 13898 per l'attuazione "di un progetto di lottizzazione".

L'art 3 del citato atto di convenzione stabilisce:

" La lottizzante in relazione a quanto disposto al paragrafo 1° V° comma dell'art 8 della legge 6 agosto 1967 n. 7665, si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al comune di Frosinone dietro sua richiesta le aree destinate a verde pubblico e servizi (V+F), a parcheggi pubblici (P) ed a strade di penetrazione (SP) indicate nel progetto di lottizzazione allegate sotto la lettera "F" rispettivamente nelle seguenti misure: V+F...in catasto foglio 54 nn. 384...,395.... e foglio 55 nn. 674...e 676; P- ... in catasto foglio 54 mappale 385; SP... in catasto foglio 54 nn. 381..., 382..., 383..., 392..... e 394.... Foglio 55 n. 673..... e foglio 56 nn. 429..., 430 detta cessione avverrà mediante la stipula di apposito atto pubblico....."

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1971	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Cinotti	25/03/1971	23173	5436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro atti	09/04/1971	6230	2871	
Dal 30/03/1971	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cinotti Luigi	30/03/1971	23202	5450
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Atti	13/04/1971	6355	2873	
Dal 02/04/1971	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cinotti Luigi	02/04/1971	23226	5459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro Atti	13/04/1971	6357	2873	

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionali e	Altezza	Piano
Terreno non edificabile	6600,00 mq	6600,00 mq	1,00	6600,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				6600,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:

6600,00 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **NORMATIVA URBANISTICA**

prescrizioni urbanistiche P.lle:

F 54 mappali 381-382-383 : PRG: Compensorio di espansione zona CR (area V) Lottizzazione: Parte Strade – parte zona per inserimento piazzola sosta bus

Foglio 54 mappali nn. 384 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area V) Lottizzazione: Verde Pubblico  
Foglio 54 mappali nn. 385 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area CR) Lottizzazione: Parcheggi Pubblici

Foglio 54 mappali nn. 386-416-423 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area CR) Lottizzazione: Lotti Edificati

Foglio 54 mappali nn. 392-394 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area CR) Lottizzazione: Strade  
Foglio 54 mappale n. 425 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area CR) Lottizzazione: Verde Attrezzato  
Foglio 54 mappale n. 429 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area CR) Lottizzazione: Strade

Foglio 54 mappale n. 1313 PRG: Compensorio di espansione zona CR (area V) Lottizzazione: Verde pubblico  
Foglio 55 mappale n. 673 PRG: Compensorio di espansione zona CR (parte area CR - parte are V) Lottizzazione: Strade  
Foglio 55 mappale n. 674 PRG: Compensorio di espansione zona CR (parte area CR - parte are V) Lottizzazione: Verde Pubblico

Foglio 56 mappale n. 429 PRG: Compensorio di espansione zona CR (parte area CR - parte are V) Lottizzazione: Strade

Foglio 56 mappale n. 430 PRG: Parte Compensorio di espansione zona CR (area CR) Lottizzazione: Strade Per maggior dettaglio vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Sull'area è presente un capannone con struttura in tubolari metallici tipo innocenti e lamiere per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio da demolire nonché una baracca di cantiere e del materiale di risulta, da demolire. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N.2

Diritto di proprietà sul terreno sito in Via Tiburtina, costituito da più particelle catastali individuate ed accatastate come segue :

(Tab. 1):

Catasto	Titolarietà	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' 1/1	54	1308		SEM IRR ARB	U	16 are 31 ca	R.D.Euro:18,53 R.A. Euro: 13,90
T	Proprieta' 1/1	55	450		SEM IRR ARB	U	1 are 70 ca	R.D.Euro:1,93 R.A. Euro: 1,45
T	Proprieta' 1/1	55	451		SEM IRR ARB	U	25 ca	R.D.Euro:0,28 R.A. Euro: 0,21
T	Proprieta' 1/1	55	452		SEM IRR ARB	U	70 ca	R.D.Euro:0,80 R.A. Euro: 0,60
T	Proprieta' 1/1	55	672		SEM IRR ARB	U	5 are 26 ca	R.D.Euro:5,98 R.A. Euro: 4,48
T	Proprieta' 1/1	55	675		SEM IRR ARB	U	3 are 50 ca	R.D.Euro:3,98 R.A. Euro: 2,98
T	Proprieta' 1/1	56	428		SEM IRR ARB	U	23 are 56 ca	R.D.Euro:26,77 R.A. Euro: 20,08

Tab. 2

T	Proprieta' per 1/7	55	230		SEM IRR ARB	U	50 ca	R.D.Euro:0,57
T	Proprieta' per 1/5	55	144		SEM IRR ARB	U	3 are 20 ca	R.D.Euro:3,64

*"compresa la quota proporzionale in comproprietà afferente ciascun terreno sopra descritto sulla strada privata di accesso a tutti i terreni, distinta in catasto al foglio 55 particella 172, il tutto pro quota indivisa" vedasi corrispondenza catastale.*

Trattasi di terreno naturale pianeggiante per lo più in stato di abbandono privo di essenze arboree di rilievo.

Sull'area è presente un capannone con struttura in tubolari metallici tipo innocenti e lamiera per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio nonché una baracca di cantiere e del materiale di risulta.

Il fondo risulta delimitato da recinzione e cancelli aventi accesso da via Agrippa.

Ricade in zona CR di PRG con parte delle particelle individuate nella tavola grafica del PRG come strada di piano regolatore non realizzata.

Non è stato possibile esaminare il soprassuolo del terreno e dei capannoni in quanto visibili solo dall'esterno della recinzione in quanto la vegetazione spontanea non ne ha permesso l'accesso diretto.

Le particelle F. 55 n. 144-230 costituiscono: il primo un tratto di strada sterrata, il secondo un tratto di strada asfaltata; entrambe cointestate con altri soggetti estranei alla procedura fallimentare.

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale per i terreni individuati nella Tab.1.

I terreni f 55 n. 236-238- (e 144) e f. 56 n. 209 (vedasi anche lotto n. 3 pag. 15) sono stati acquistati dalla società fallita con atto di compravendita [redacted] registrato a Roma in data 13/04/1971 al n. 6355. All'art. 2 del citato atto veniva specificato: *"nelle predette vendite è anche compresa la quota proporzionale in comproprietà afferente ciascun terreno sopra descritto sulla strada privata di accesso a tutti i terreni, distinta in catasto..... al foglio 3 particella 821 di mq. 350, .....825 di mq. 40..... 910 di mq 485, il tutto pro quota indivisa"*

I terreni ceduti in comproprietà citati nell'atto, a seguito della conversione dell'UTE del foglio 3 di Frosinone nei fogli: 54-55-56 ecc.. hanno subito una variazione d'ufficio anche di numero di particella catastale.

A parere dello scrivente l'UTE nella conversione del foglio ha commesso un errore di attribuzione delle ditte ai numeri catastali delle particelle attribuendo alla società fallita la comproprietà dei numeri catastali foglio 55 n. 230-236- 238 e foglio 56 n. 209 anziché delle particelle del foglio 55 n. 230 (risultante correttamente cointestata) e 172 (non risultante cointestata alla società fallita).

Tale problematica è stata rappresentata all' "Agenzia del Territorio di Frosinone a mezzo PEC del 29/10/2021 con allegata apposita modulistica dell'ente (foglio di osservazione) alla quale nonostante i solleciti presentati non si è avuto riscontro.

## TITOLARITÀ

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

- 

## CONFINI

Terreno Confinante con particelle 110-111-112-113-141-143-142 del foglio 55 e particelle 101-494-488-487 del foglio 56

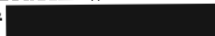

## CONSISTENZA

Destinazione:	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5128,00 mq	5128,00 mq	1,00	5128,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				5128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5128,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## PRECISAZIONI

Parte dei terreni risultano inclusi nell'intervento di lottizzazione approvato con deliberazione consiliare del comune di Frosinone n. 93 del 28 ottobre 1997 che ne ha assorbito l'edificabilità.

A seguito dell'approvazione del piano di lottizzazione la società proprietaria   ha stipulato con il Comune di Frosinone atto di convenzione notaio Donato Pastorino del 22 novembre 1999 rep 27941 rac. 13898 per l'attuazione "di un progetto di lottizzazione".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno f 55 n. 1308 insiste una servitù di passaggio apparente costituita da uno stradello sterrato che accede al terreno f 55 n. 1301.

Sulla particella 672 e 675 del foglio 55 è presente parte della strada di accesso e parcheggi a servizio dei fabbricati limitrofi (circa 70,00 mq).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1971	I.C.P.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cinotti Luigi	30/03/1971	23202	5450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Roma	13/04/1971	6355	2873
Dal 02/04/1971		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Cinotti	02/04/1971	23226	5459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Atti Roma	13/04/1971	63357	2873
Dal 22/04/1971		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Cinotti	22/04/1971	23361	5509
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro Atti Roma	13/04/1971	7678	2885

per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

Prescrizioni urbanistiche (vedasi certificati di destinazione urbanistica):

Foglio 54 mappale n. 1308 PRG: Parte strada di PRG – parte probabile ingombro di nodi stradali Foglio 55 mappali nn. 230 PRG: Zona B

Foglio 55 mappali nn. 450-451 PRG: probabile ingombro di nodi stradali

Foglio 55 mappale n. 144 PRG: Parte Comprensorio di espansione zona CR (area V) - Parte strada di PRG - parte probabile ingombro di nodi stradali - parte Zona V

Foglio 55 mappali nn. 452-672-675 PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area v)

Foglio 55 mappale n. 676 PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area V) Lottizzazione: Verde pubblico

Foglio 56 mappale n. 428 PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area V) Per maggior dettaglio vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'area è presente un capannone con struttura in tubolari metallici tipo innocenti e lamiera per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio da demolire, nonché una baracca di cantiere e del materiale di risulta. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

## DETERMINAZIONE VALORI DEI BENI

Determinazione del valore immobili con indicazione del criterio di stima:

Il sottoscritto onde dare un equo giudizio di stima agli immobili oggetto della presente relazione ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa, assimilando i detti beni ad altri similari posti nella stessa zona che sono stati oggetto di libere compravendite, ha eseguito delle ricerche presso agenzie immobiliari di zona ed enti specializzati quali Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio. Il valore stimato dei beni corrisponde allo stato di fatto ovvero alla data odierna. La determinazione della superficie è stata definita per superficie catastale, le aree non sono state rilevate per superficie reale. Sono stati esclusi dal calcolo dei valori gli immobili vincolati dall'atto di convenzione stipulato tra società fallita ed il comune di Frosinone. Per quanto esposto si determina quanto segue:

CALCOLO VALORI TERRENI						
Immobile		Catasto	Superficie Catastale	Valore Unitario Euro	Valore	Descrizione
1	54	1308	1 631,00	€ 7,00	€ 11 417,00	Parte strada di PRG
2	55	450	170,00	€ 7,00	€ 1 190,00	PRG: probabile ingombro di nodi stradali
3	55	451	25,00	€ 7,00	€ 175,00	PRG: probabile ingombro di nodi stradali
4	55	452	70,00	€ 7,00	€ 490,00	Parte strada di PRG
5	55	672	526,00	€ 10,00	€ 5 260,00	PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area v)
6	55	675	350,00	€ 7,00	€ 2 450,00	PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area v)

7a	56	428	1 750,00	€ 25,00	€ 43 750,00	PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area v)
7b	56	428	606,00	€ 7,00	€ 4 242,00	PRG: probabile ingombro di nodi stradali
<b>TOTALE</b>			5 128,00		<b>€ 68 974,00</b>	
8	55	144	320		€ 0,00	diritti indivisi su strada
8	55	230	320		€ 0,00	diritti indivisi su strada

Da sottrarre per opere di demolizione dei capannoni e bonifica area euro 15.000,00.

Valore Totale del Lotto:

Euro 53 974,00 (cinquantremilanovecentosettantaquattro/00)

### **LOTTO N.3 (non vendibile)**

Diritto di proprietà sul terreno sito in Via Tiburtina, costituito da più particelle catastali individuate in catasto come segue:

Catasto	Titolari	Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/10	55	236		SEM IRR ARB	U	60 ca	R.D.Euro:0,68
T	Proprieta' per 1/10	55	238		SEM IRR ARB	U	80 ca	R.D.Euro:0,91
T	Proprieta' per 1/10	56	209		SEM IRR ARB	U	50 ca	R.D.Euro:0,57

Trattasi in parte di porzione di strada pubblica denominata Via Lago Maggiore.

#### **Corrispondenza catastale**

I terreni f 55 n. 236-238- (e 144) e f. 56 n. 209 sono stati acquistati dalla società fallita con atto di compravendita [REDACTED] registrato a Roma in data 13/04/1971 al n. 6355. All'art. 2 del citato atto veniva specificato: *"nelle predette vendite è anche compresa la quota proporzionale in comproprietà afferente ciascun terreno sopra descritto sulla strada privata di accesso a tutti i terreni, distinta in catasto ..... al foglio 3 particella 821 di mq. 350, .....825 di mq. 40....., 910 di mq 485, il tutto pro quota indivisa"*

I terreni ceduti in comproprietà citati nell'atto, a seguito della conversione dell'UTE del foglio 3 di Frosinone nei fogli: 54-55-56 ecc.. hanno subito una variazione d'ufficio anche di numero di particella catastale.

A parere dello scrivente l'UTE nella conversione del foglio ha commesso un errore di attribuzione delle ditte ai numeri catastali delle particelle attribuendo alla società fallita la comproprietà dei numeri catastali foglio 55 n. 230-236- 238 e foglio 56 n. 209 anziché delle

particelle del foglio 55 n. 230 (risultante correttamente cointestata) e 172 (non risultante cointestata alla società fallita).

Tale problematica è stata rappresentata all' "Agenzia del Territorio di Frosinone a mezzo PEC del 29/10/2021 con allegata apposita modulistica dell'ente (foglio di osservazione) alla quale nonostante i solleciti presentati non si è avuto riscontro.

## COMUNE DI VEROLI

### LOTTO N4

Immobili siti nel Comune di Veroli loc. Castelmassimo:

1. Diritti di proprietà su area adibita a parcheggio censita all'NCEU di Frosinone al comune di Veroli, come segue:

Categoria	Superficie	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	VEROLI (FR) VIA CASTELMASSIMO, SNC Piano T	104	859	10	zona2 cat. C/6	l	72 mq Euro:70,65

confinante con sub 18 (BCNC), sub 11 e particelle 9, 861 del foglio 104.

Porzione di piazzale pavimentato in calcestruzzo adibito a parcheggio in parziale abbandono.

2. Diritti di proprietà su area urbana censito all'NCEU di Frosinone al comune di Veroli, come segue:

Categoria	Superficie	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	VEROLI (FR) VIA CASTELMASSIMO, SNC Piano T	104	859	17	cat. F/1		363,00

confinante con sub 18 (BCNC), 15-14 e particelle 583-581 del foglio 104

Porzione di terreno agricolo incolto, privo di essenze arboree di rilievo.

3. Diritti di proprietà su terreno, censito all'NCT di Frosinone al comune di Veroli, come segue:

Categoria	Superficie	Indirizzo	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie	Rendita
T	Proprieta' per 1000/1000	VEROLI (FR)	104	1652		SEMIN ARBOR	2	3 are 80 ca R.D.Euro:1,37 R.A. Euro:1,18
T	Proprieta' per 1000/1000	VEROLI (FR)	104	1654		SEMIN ARBOR	2	4 are 40 ca R.D.Euro:1,59 R.A. Euro:1,36

confinante con particella 859 sub 17 (BCNC), particelle 583-581 e 610 del foglio 104.



Terreno intercluso privo di essenze arboree di rilievo, con giacitura pianeggiante, raggiungibile tramite la particella 859 sub 17 di stessa proprietà.

4. Diritti di proprietà 16/60 su strada comune, censita all'NCT di Frosinone al comune di Veroli, come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà per 16/60	VEROLI (FR)	104	585		SEMIN ARBOR	2	2 are 10 ca	R.D. Euro: 0,76 R.A. Euro: 0,65
T	Proprietà per 16/60	VEROLI (FR)	104	9		AREA RURALE		6 are 30 ca	R.D. Euro: R.A. Euro:

confinante con strada comunale, particella 859 sub 18, particelle 7, 581, 861 del foglio 104.

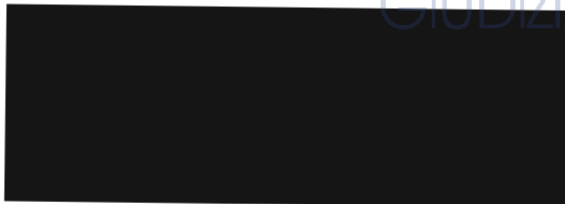
Costituisce strada di accesso ai beni oggetto della procedura nonché ad altre costruzioni di altra proprietà, in parte sterrata ed in parte pavimentata in calcestruzzo. (Sulla particella 9 ricade parzialmente una porzione di vecchio fabbricato di cui non è stata accertata la titolarità).

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

### **TITOLARITÀ**

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



### **CONFINI**

Terreni f 104 particella n. 583-861-581 – 583 - 859 sub 18 (BCNC).

### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	72,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	72,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:	72,00 mq	

TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CASTELMASSIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	363,00 mq	363,00 mq	1,00	363,00 mq		T
Terreno agricolo	380,00 mq	380,00 mq	1,00	380,00 mq		
Terreno agricolo	440,00 mq	440,00 mq	1,00	440,00 mq		
Terreno agricolo	210,00 mq	210,00 mq	0.16	34,00 mq		
Terreno agricolo	630,00 mq	630,00 mq	0.16	101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

- Terreno privo di essenze arboree di rilievo, con giacitura pianeggiante.
- Porzione di piazzale pavimentato in calcestruzzo adibito a parcheggio in parziale abbandono.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato Pastorino	23/10/2003	33502	16994
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Frosinone	30/10/2003	3522	1V
--	-----------	------------	------	----

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

Prescrizioni urbanistiche (vedasi certificati di destinazione urbanistica):

- *FOGLIO 104 MAPP. 585-9-859 sub 10 sub 17 (area di sedime) 100% Zona R  
Sottozona R1 Ambiti di riqualificazione edilizia*
- *FOGLIO 104 MAPP. 1652-1654 100% Zona E Zona G  
Sottozona E1 Agricola normale  
Sottozona G2 Rispetto delle acque pubbliche*

## DETERMINAZIONE VALORI DEI BENI

Trattandosi di beni con diversa destinazione e finitura, il valore degli stessi è stato definito separatamente.

Immobile		Catasto	Superficie Catastale	Valore Unitario Euro	Valore
1	104	859/10	72,00	€ 50,00	€ 3 600,00
2	104	859/17	363,00	€ 3,50	€ 1 270,50
3	104	1652	380,00	€ 3,00	€ 1 140,00
4	104	1654	440,00	€ 3,00	€ 1 320,00
5	104	585	210,00	€ 1,00	€ 210,00
6	55	9	630,00	€ 1,00	€ 630,00
<b>TOTALE</b>					<b>€ 8 170,50</b>

**Valore totale del lotto:**

Euro 8 170,50 (ottomilacentosettanta/50)

*( Il valore unitario degli immobili 4 e 5 è stato determinato in base alla quota di 16/60. Valori determinati in base alla superficie catastale, non si è proceduto al rilievo di dettaglio degli immobili).*

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1 (Non Vendibile)



### LOTTO 2

- a. Terreno ubicato a Frosinone (FR) - via Marco Vipsanio Agrippa, naturale pianeggiante per lo più in stato di abbandono privo di essenze arboree di rilievo.

Sull'area è presente un capannone con struttura in tubolari metallici tipo innocenti e lamiere per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio nonché una baracca di cantiere e del materiale di risulta.

Il fondo risulta delimitato da recinzione e cancelli aventi accesso da via Agrippa. Ricade in zona CR di PRG con parte delle particelle individuate nella tavola grafica del PRG come strada di piano regolatore non realizzata.

Non è stato possibile esaminare il soprassuolo del terreno e dei capannoni in quanto la vegetazione spontanea non ne ha permesso l'accesso diretto.

L'immobile risulta individuato presso il catasto terreni come segue:

- Fg. 54, Part. 1308, Qualità Seminativo arborato;
- Fg. 55, Part. 450, Qualità Seminativo arborato;
- Fg. 55, Part. 451-452, Qualità Seminativo arborato;
- Fg. 55, Part. 672, Qualità Seminativo arborato;
- Fg. 55, Part. 675, Qualità Seminativo arborato;
- Fg. 55, Part. 675, Qualità Seminativo arborato;
- Fg. 56, Part. 428, Qualità Seminativo arborato;

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

Destinazione urbanistica: Prescrizioni urbanistiche:

- Foglio 54 mappale n. 1308 PRG: Parte strada di PRG - parte probabile ingombro di nodi stradali
- Foglio 55 mappali nn. 230-PRG: Zona B
- Foglio 55 mappali nn. 450-451 PRG: probabile ingombro di nodi stradali
- Foglio 55 mappale n. 144 PRG: Parte Comprensorio di espansione zona CR (area V) - Parte strada di PRG - parte probabile ingombro di nodi stradali - parte Zona V
- Foglio 55 mappali nn. 452-672-675 PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area v)
- Foglio 55 mappale n. 676 PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area V) Lottizzazione: Verde pubblico
- Foglio 56 mappale n. 428 PRG: Comprensorio di espansione zona CR (area V)

Per maggior dettaglio vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

- b. Tratto di strada privata ubicata a Frosinone (FR) NCT- Fg. 55, Part. 230, Qualità Seminativo arborato viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/7)
- c. Tratto di strada sterrata cointestata con altri soggetti, ubicata a Frosinone (FR) NCT- Fg. 55, Part. 144 Qualità Seminativo arborato, viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/5)

Totale Valore del Lotto:

**Euro 53 974,00** (cinquantemilanovecentosettantaquattro/00) (al netto degli oneri di demolizione)



### LOTTO 3 (Non Vendibile)



### LOTTO 4

Beni ubicati nel Comune di Veroli località Castelmassimo identificati come segue:

a) Parcheggio ubicato a Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo costituito da una porzione di piazzale pavimentato in calcestruzzo in parziale abbandono, identificato al catasto Fabbricati: Fg. 104, Part. 859, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

b) Terreno agricolo ubicato a Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo: incolto, privo di essenze arboree di rilievo, identificato al catasto Fabbricati:  
- Fg. 104, Part. 859, Sub. 17, Categoria F1  
ed al catasto Terreni:  
- Fg. 104, Part. 1652, Qualità Seminativo arborato  
- Fg. 104, Part. 1654, Qualità Seminativo arborato

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

Prescrizioni urbanistiche (vedasi certificati di destinazione urbanistica):

- FOGLIO 104 MAPP. 585 -9- 859 sub 10 sub 17 (area di sedime) 100% Zona R Sottozona R1 Ambiti di riqualificazione edilizia
- FOGLIO 104 MAPP. 1652- 1654 100% Zona E Zona G Sottozona E1 Agricola normale Sottozona G2 Rispetto delle acque pubbliche

c) strada di accesso ai beni oggetto della procedura nonché ad altre costruzioni di altra proprietà, in parte sterrata ed in parte pavimentata in calcestruzzo, (Sulla particella 9 ricade parzialmente una porzione di vecchio fabbricato di cui non è stata accertata la titolarità). identificato al catasto Fabbricati :

- Fg. 104, Part. 585, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 104, Part. 9, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (16/60)

**Valore totale del lotto:**

Euro 8 170,50 (ottomilacentosettanta/50)



## SCHEMA RIASSUNTIVO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 1 (non vendibile)

### LOTTO 2

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - via Marco Vipsanio Agrippa		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 1368, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 450-451, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 452, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 672, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 675, Qualità Seminativo arborato - Fg. 55, Part. 675, Qualità Seminativo arborato - Fg. 56, Part. 428, Qualità Seminativo arborato, diritti di comproprietà	<b>Superficie:</b>	5128,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno naturale pianeggiante per lo più in stato di abbandono privo di essenze arboree di rilievo e porzione di area adibita a parcheggio per le abitazioni circostanti. Sull'area è presente un capannone con struttura in tubolari metallici tipo innocenti e lamiere per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio nonché una baracca di cantiere e del materiale di risulta. Il fondo risulta delimitato da recinzione e carcelli aventi accesso da via Agrippa. Ricade in zona CR di PRG con parte delle particelle occupate da strada di piano regolatore non realizzata. Non è stato possibile esaminare il soprassuolo del terreno e dei capannoni in quanto la vegetazione spontanea non ne ha permesso l'accesso diretto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Frosinone (FR) - Via Tiburtina-		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota 1/7</b>	NCT: F 55 N. 230
	Proprietà	Quota 1/5	NCT: F 55 N. 144
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno		
<b>Descrizione:</b>	Comproprietà di area adibita a strada in parte asfaltata ed in parte sterrata		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 3 (Non Vendibile)****LOTTO 4**

<b>Bene N° 3 - Parcheggio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 104, Part. 859, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie:</b>	72,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Porzione di piazzale pavimentato in calcestruzzo adibito a parcheggio in parziale abbandono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 104, Part. 859, Sub. 17, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 104, Part. 1652, Qualità Seminativo arborato - Fig. 104, Part. 1654, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie:</b>	1183,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno privo di essenze arboree di rilievo, con giacitura pianeggiante.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di terreno agricolo incolto, privo di essenze arboree di rilievo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 5 - Strada			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Castelmassimo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	16/60
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 859, Sub. 10, Categoria C6	Superficie:	840,00 mq
Descrizione:	strada di accesso ai beni oggetto della procedura nonché ad altre costruzioni di altra proprietà, in parte sterrata ed in parte pavimentata in calcestruzzo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.r.	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

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.

Frosinone li 22/03/2022

IL Consulente Tecnico  
Dott. Geom. Alessandro Coccia

#### ALLEGATI:

##### LOTTO N. 2

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali storiche;
3. Mappe catastali;
4. Mappe Satellitari con individuazione lotti;
5. CDU Frosinone;
6. Convenzione comune di Frosinone;
7. Titoli di provenienza;
8. Istanza di rettifica intestazioni catastali AdT.

##### LOTTO N. 4

1. Documentazione fotografica;
2. Visure catastali storiche;
3. Mappa catastale;
4. CDU Veroli;
5. Titoli di provenienza;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it