
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. De Falco Eugenio, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	10
Stato di occupazione	10

Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17

INCARICO

All'udienza del 23/12/2022, il sottoscritto Ing. De Falco Eugenio, con studio in Via Gari, 19 - 03043 - Cassino (FR), email defalco.eugenio@libero.it, PEC eugenio.defalco@ingpec.eu, Tel. 328 68 54 997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

La parte di fabbricato di nostro interesse, è ad un solo livello con copertura a tetto; essa è avvolta dai rovi, come da relazione fotografica ed è di fatto inaccessibile; si può comunque affermare che è in stato di abbandono da moltissimi anni. In adiacenza vi è l'unità immobiliare sub 7 della 503 foglio 38 (di altra ditta) e dal lato opposto, confina con la 632 del foglio 38, con cui è graffato; gli altri due lati, confinano con il sub 6 della particella 503 foglio 38.

L'intero fabbricato prospetta verso via Parchi Ausente e fra la via e il fabbricato, vi è una corte (Fg 38 particella 503 sub 6). In particolare vi è una sola porta di accesso alla nostra unità immobiliare, censita in catasto al n. 633, che, allo stato attuale, permette, passando per la corte sub. 6 della 503, di accedere alla Via Parchi Ausente. Nell'atto di acquisto si legge: " ...locale uso ufficio, in cattivo stato di conservazione con annessa e pertinente corte di circa metri quadrati cinquecentonovanta (mq.590)..." Foglio 38 particella 632, cat. C/2...graffata con la 633.

Come si trae dall'elenco dei subalterni del 04 02 2009 (Allegato pag 13) relativo all'elaborato planimetrico del 2009, i subalterni 2,3,4,5 (Riportati nell'elaborato planimetrico del 2000-Allegato pag 58) vengono soppressi e viene creato il subalterno 6 che è corte comune ai soli Sub 1 e 7. Pertanto la 633 foglio 38, catastalmente, non ha diritti sulla corte citata (Sub 6 della 503 Fg 38) e quindi l'accesso alla 633 dovrebbe essere creato dalla 632 (muro a confine).

In catasto terreni la particella 632, ente urbano (graffata con la 633) è di 590mq.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

I terreni sono incolti da tempo e appare evidente come il loro valore è legato alla destinazione urbanistica e non a fattori agricoli; essi sono accessibili soltanto da Via Parchi Ausente (tramite la particella 632) e sul lato opposto a detta via, vi è un canale

Dal certificato di destinazione urbanistica, si legge:

- i terreni siti in Minturno (LT), identificati in Catasto al Foglio 18, particelle nn. 643-644-633-645-646 e 647, sono destinati dal Piano Regolatore Generale del Consorzio Industriale del Sud Pontino, approvato con Deliberazione di GR, n. 378/ 78 e successiva Deliberazione di G.R. n. 1070/89, variante PRT ASI, approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale del 23/03/2016, n.24 pubblicata sul supplemento n.1 del BUR n.43 del

31/05/2016 e recepimento del Consiglio Comunale con Delibera n.22 del 26/03/2018, a:
A.S.L: zona D5 "destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito".
Sono gravati da servitù coattiva per Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23
07 1996 Richiesta del 01 08 1996 Reg G. 13994 Reg Part 9958 (Nota di trascrizione allegata)
Nell'atto di provenienza del 12 02 2009 Rep 72316 R 24245 si legge :
-terreno parte in zona D/5 destinata a nuovi insediamenti industriali e parte a zona in viabilità di progetto, in
località Parchi Ausente, di are ventotto e centiare dieci, a confine con le particelle 96, 97 e 503 del {07 foglio 38,
salvo altri, riportato nel C.T. di Minturno al Foglio 38, particella 630 (ex 143)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stato prodotto con certificato notarile a firma Dr. **** Omissis ****, Notaio in Roccasecca, con studio ivi, alla
Via Piave n. 1

E' stato prodotto a parte l'atto notarile, con cui il bene è pervenuto all'esecutato, per notaio **** Omissis ****, in
Formia (LT) , in data 12 febbraio 2009, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 13.03.2009 al nn.
7364/4662

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stato prodotto con certificato notarile a firma Dr. **** Omissis ****, Notaio in Roccasecca, con studio ivi, alla
Vla Piave n. 1.

E' stato prodotto a parte l'atto notarile, con cui il bene è pervenuto all'esecutato, per notaio **** Omissis ****, in
Formia (LT) , in data 12 febbraio 2009, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 13.03.2009 al nn.
7364/4662

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto, l'esecutato viene riportato come celibe.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Le due particelle, la particella 633 graffata con la 632, confinano con:
particella 503, via Parchi Ausente, particella 97, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

I terreni confinano con:
particella 96, particella 649, particella 650, particella 651, canale, particella 631, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale di deposito						T
Totale superficie convenzionale:						
Incidenza condominiale:						

Superficie convenzionale complessiva:		
--	--	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile rilevare la superficie poichè non si è potuto accedere all'interno dell'immobile. Si ricorda che la superficie catastale è di 34,00mq, mentre la superficie interna dedotta dalla pianta catastale (Pag 4 degli allegati) sviluppa circa mq32,40

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2810,00 mq	2810,00 mq	1	2810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2810,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stato costituito un solo lotto di due beni perchè l'accesso ai terreni 643, 644, 645, 646, 647 può avvenire soltanto tramite la 632. La superficie complessiva delle particelle 643, 644, 645, 646, 647 è di 2.810,00mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1976 al 27/02/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 98-99-100 Qualità Seminativo
Dal 27/02/1978 al 24/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 98-99-100 Qualità Seminativo
Dal 24/06/1998 al 15/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 503 Categoria EU
Dal 15/02/2000 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 503, Sub. 2-3-4-5 Categoria EU

Dal 14/07/2008 al 04/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 503, Sub. 2-3-4-5 Categoria EU
Dal 04/02/2009 al 12/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 633 Categoria C2 Graffato 632
Dal 12/02/2009 al 30/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 633 Categoria C2 Graffato con 632

Cronistoria Catastale

P.lla NCEU fg. 38 n.633 graffata 632

Dal certificato storico catastale risulta che:

- Il fabbricato è stato realizzato sul terreno che all'impianto meccanografico era identificato in NCT al foglio 38, particelle 98 (are 11.44), 99 (are 13.54) e 100 (are 13.44);
- In data 24/06/1998, con il tipo mappale n.1787.1/1998, dette particelle vennero soppresso per costituire l'ente urbano al fg. 38, mappale 503 (are 38.42)
- In data 15/02/2000, con denuncia di costituzione n.621.1/2000, si costituiscono i mappali urbani al fg. 38, particelle 503 sub 2 (Cat. C/6), 503 sub 3 (Cat. C/2), 503 sub 4 (Cat. C/2), 503 sub 5 (ente comune);
- In data 04/02/2009, con la variazione catastale prot. LT0033396, dall'ente urbano al fg. 38, particella 503 (are 38.42) si frazionano e vengono costituiti due nuovi enti urbani: la particella al fg. 38 n. 632 (are 5.90) e al n. 633 (ca 38);
- In data 12/02/2009, con la variazione n.LT0045098 per Divisione-Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione, le particelle urbane al fg. 38, mappale 503 subalterni 2, 3, 4 e 5 variano per costituire la particella al fg. 38, n.633 e 632 graffate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1976 al 27/02/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 143 Qualità Seminativo
Dal 27/02/1978 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 143
Dal 14/07/2008 al 04/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 143
Dal 04/02/2009 al 12/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 630
Dal 12/02/2009 al 10/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 630
Dal 10/11/2011 al 05/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 643-644-645-646-647

Cronistoria Catastale

P.lle NCT fg. 38 numeri 643, 644, 645, 646 e 647

Dal certificato storico catastale risulta che:

- all'impianto meccanografico era identificato in NCT al foglio 38, particella 143 (are 48.64);
- In data 04/02/2009, con il frazionamento prot.LT0033396, detta particelle viene frazionata per costituire la particella al fg. 38, n.630(are 28.10);
- In data 10/11/2011, con frazionamento prot. LT0286900, detta particella viene frazionata per costituire le particelle 643 (are 3.08), 644 (are 9.41), 645 (are 11.38), 646 (are 2.20) e 647 (are 2.03).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	633			C2	9	34		86,04 €	T	con 632

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile fare l'ispezione all'interno del locale, essendo inaccessibile, nè risulta visibile interamente dall'esterno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
38	643				Seminativo	1	00 03 08 mq	1,91 €	2,7 €	
38	644				Seminativo	1	00 09 41 mq	5,83 €	8,26 €	
38	645				Seminativo	1	00 11 38 mq	7,05 €	9,99 €	
38	646				Seminativo	1	00 02 20 mq	1,36 €	1,93 €	
38	647				Seminativo	1	00 02 03 mq	1,26 €	1,78 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

L'accesso alla particella 633 "attualmente" avviene tramite la corte sub 6 della particella 503; infatti, è il solo accesso possibile essendovi una sola porta di accesso dal locale (che immette nella corte - sub 6), cosa che si trae dalla pianta della 633 in Catasto(Pag 4 degli allegati). Lungo il confine fra la 632 e la 503 sub 6, vi è una recinzione metallica, mentre fra la 632 e la 633 vi è la parete del fabbricato, tutto ricoperto da rovi impenetrabili.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Lo stato conservativo è pessimo

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

I terreni sono incolti con tracce di scarichi di rifiuti di cantieri edili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Gravami

-Trascrizione del 01/08/1996, n. 13994 R.G. e 9958 R.P. - Servitù coattiva di acquedotto, derivante da atto pubblico amministrativo del Presidente della Giunta Regione Lazio, del 23/07/1996, rep. 1220, a favore del Demanio dello Stato gravante sui terreni al fg. 38 numeri 98 e 99 (unità negoziale 64) e al fg. 38, particella 143 (unità negoziale 119).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come si evince dalla certificazione notarile, e dalla documentazione prodotta:

1) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 10 luglio 1976, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 3.07.1976 ai nn. 8708/7520) con il quale **** Omissis **** (Marigliano, 12.10.1932) vendette a **** Omissis **** (Messina, 16.01.1916) e **** Omissis **** (Napoli, 28.06.1945) in quote uguali tra loro, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno esteso per are 82, con sovrastante fabbricato rurale, composto di tre vani e comodi rurali, in Minturno alla località Parchi Ausenti, da cui derivano i cespiti oggetto della presente relazione;

2) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** allora residente in Orsara di Puglia in data 27 febbraio 1978, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 23.03.1978 ai nn. 4562/3994) con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** (Sorrento, 8.11.1910) vendettero la quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) dei beni di cui al precedente punto 2 a **** Omissis ****, che divenne pieno ed esclusivo proprietario;

3) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** allora residente in Ausonia in data 14 luglio 2008, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 12.08.2008 ai nn. 23520/14708) con il quale **** Omissis **** ha venduto alla società "**** Omissis ****", in sigla "**** Omissis ****", con sede in Minturno, codice fiscale: 01726110602, la piena proprietà delle unità immobiliari in Minturno, località Parchi Ausente, riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Minturno, ai foglio 38, particella 503 subb 1, 2, 3, 4 e 5 e al Catasto Terreni del Comune di Minturno, al foglio 38, particella 143.

4) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** allora residente in Formia (LT) in data 12 febbraio 2009, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 13.03.2009 al nn. 7364/4662 con il quale la società "**** Omissis ****", in sigla "**** Omissis ****" ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato, la piena proprietà delle unità immobiliari in Minturno, località Parchi Ausente, riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Minturno, al foglio 38, particelle 632 graffata con la 633 e al Catasto Terreni del Comune di Minturno, al foglio 38, particella 630.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come si evince dalla certificazione notarile, e dalla documentazione prodotta:

1) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 10 luglio 1976, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 3.07.1976 ai nn. 8708/7520) con il quale **** Omissis **** (Marigliano, 12.10.1932) vendette a **** Omissis **** (Messina, 16.01.1916) e **** Omissis **** (Napoli, 28.06.1945) in quote uguali tra loro, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno esteso per are 82, con sovrastante fabbricato rurale, composto di tre vani e comodi rurali, in Minturno alla località Parchi Ausenti, da cui derivano i cespiti oggetto della presente relazione;

2) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** allora residente in Orsara di Puglia in data 27 febbraio 1978, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 23.03.1978 ai nn. 4562/3994) con il quale **** Omissis **** e **** Omissis **** (Sorrento, 8.11.1910) vendettero la quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) dei beni di cui al precedente punto 2 a **** Omissis ****, che divenne pieno ed esclusivo proprietario;

3) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** allora residente in Ausonia in data 14 luglio 2008, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 12.08.2008 ai nn. 23520/14708) con il quale **** Omissis **** ha venduto alla società "**** Omissis ****", in sigla "**** Omissis ****", con sede in Minturno, codice fiscale: 01726110602, la piena proprietà delle unità immobiliari in Minturno, località Parchi Ausente, riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Minturno, ai foglio 38, particella 503 subb 1, 2, 3, 4 e 5 e al Catasto Terreni del Comune di Minturno, al foglio 38, particella 143.

4) atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** allora residente in Formia (LT) in data 12 febbraio 2009, (debitamente registrato e trascritto a Latina il 13.03.2009 al nn. 7364/4662 con il quale la società "**** Omissis ****", in sigla "**** Omissis ****" ha venduto a **** Omissis ****, sopra generalizzato, la piena proprietà delle unità immobiliari in Minturno, località Parchi Ausente, riportate al Catasto Fabbricati del Comune di Minturno, al foglio 38, particelle 632 graffata con la 633 e al Catasto Terreni del Comune di Minturno, al foglio 38, particella 630.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Dalle visure ipotecarie effettuate dal 24/06/1992, a tutto il 30/06/2023, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio antecedente al pignoramento gravanti sugli immobili in oggetto, e precisamente:

- Iscrizione Giudiziale del 21/12/2012 n. 27434 R.G. e n. 2963 R.P., derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale dei Gaeta, in data 14/10/2011, repertorio n.263, a favore della società **** Omissis ****, con sede a Bologna, e contro **** Omissis ****, per una quota capitale di euro 8.456,98 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 16.950,00;

- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 23/05/2016 n. 10757 R.G. e n. 1763 R.P., derivante da Ruolo emesso da **** Omissis ****, di Roma, in data 23/05/2016, repertorio n.1485/5716, a favore di **** Omissis ****, con sede in Roma, e contro **** Omissis ****, per una quota capitale di euro

26.107,48 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 52.214,96;

- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 24/05/2016 n. 10885 R.G. e n. 1800 R.P., derivante da Ruolo emesso da **** Omissis ****, di Roma, in data 24/05/2016, repertorio n.1503/5716, a favore di **** Omissis ****, con sede in Roma, e contro **** Omissis ****, per una quota capitale di euro 22.104,39 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 44.208,78;

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 03/04/2019 n. 7821 R.G. e n. 1249 R.P., concessa dal sig. **** Omissis **** a garanzia del pagamento di quanto dovuto alla societa' "**** Omissis ****" dalla societa' "**** Omissis ****" per la fornitura di carburante, con atto a rogito notaio **** Omissis ****, di Arce, in data 13/03/2019, repertorio n.655/469, per una quota capitale di euro 50.000,00 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 70.000,00;

- Trascrizione del 02/12/2022 n. 32131 R.G. e n. 23855 R.P., del Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Cassino del 15/11/2022, repertorio n.2788/2022, a favore di **** Omissis ****, con sede in Fondi, e contro **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate dal 24/06/1992, a tutto il 30/06/2023, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli relative al ventennio antecedente al pignoramento gravanti sugli immobili in oggetto, e precisamente:

- Iscrizione Giudiziale del 21/12/2012 n. 27434 R.G. e n. 2963 R.P., derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale dei Gaeta, in data 14/10/2011, repertorio n.263, a favore della società **** Omissis ****, con sede a Bologna, e contro **** Omissis ****, per una quota capitale di euro 8.456,98 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 16.950,00;

- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 23/05/2016 n. 10757 R.G. e n. 1763 R.P., derivante da Ruolo emesso da **** Omissis ****, di Roma, in data 23/05/2016, repertorio n.1485/5716, a favore di **** Omissis ****, con sede in Roma, e contro **** Omissis ****, per una quota capitale di euro 26.107,48 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 52.214,96;

- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione del 24/05/2016 n. 10885 R.G. e n. 1800 R.P., derivante da Ruolo emesso da **** Omissis ****, di Roma, in data 24/05/2016, repertorio n.1503/5716, a favore di **** Omissis ****, con sede in Roma, e contro **** Omissis ****, per una quota capitale di euro 22.104,39 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 44.208,78;

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 03/04/2019 n. 7821 R.G. e n. 1249 R.P., concessa dal sig. **** Omissis **** a garanzia del pagamento di quanto dovuto alla societa' "**** Omissis ****" dalla societa' "**** Omissis ****" per la fornitura di carburante, con atto a rogito notaio **** Omissis ****, di Arce, in data 13/03/2019, repertorio n.655/469, per una quota capitale di euro 50.000,00 fino a concorrenza della complessiva somma di euro 70.000,00;

- Trascrizione del 02/12/2022 n. 32131 R.G. e n. 23855 R.P., del Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Cassino del 15/11/2022, repertorio n.2788/2022, a favore di **** Omissis ****, con sede in Fondi, e contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MINTURNO (LT) - VIA PARCHI AUSENTE

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Minturno si evince che i terreni ricadono in: A.S.L: zona D5 "destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito. Vi è costituzione di servitù coattiva Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23 07 1996 Richiesta del 01 08 1996 Reg G. 13994 Reg Part 9958 (Nota di trascr. allegata)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente

La parte di fabbricato di nostro interesse, è ad un solo livello con copertura a tetto; essa è avvolta dai rovi, come da relazione fotografica ed è di fatto inaccessibile; si può comunque affermare che è in stato di abbandono da moltissimi anni. In adiacenza vi è l'unità immobiliare sub 7 della 503 foglio 38 (di altra ditta) e dal lato opposto, confina con la 632 del foglio 38, con cui è graffato; gli altri due lati, confinano con il sub 6 della particella 503 foglio 38. L'intero fabbricato prospetta verso via Parchi Ausente e fra la via e il fabbricato, vi è una corte (Fg 38 particella 503 sub 6). In particolare vi è una sola porta di accesso alla nostra unità immobiliare, censita in catasto al n. 633, che, allo stato attuale, permette, passando per la corte sub. 6 della 503, di accedere alla Via Parchi Ausente. Nell'atto di acquisto si legge: "...locale uso ufficio, in cattivo stato di conservazione con annessa e pertinente corte di circa metri quadrati cinquecentonovanta (mq.590)..." Foglio 38 particella 632, cat. C/2...graffata con la 633. Come si trae dall'elenco dei subalterni del 04 02 2009 (Allegato pag 13) relativo all'elaborato planimetrico del 2009, i subalterni 2,3,4,5 (Riportati nell'elaborato planimetrico del 2000-Allegato pag 58) vengono soppressi e viene creato il subalterno 6 che è corte comune ai soli Sub 1 e 7. Pertanto la 633 foglio 38, catastalmente, non ha diritti sulla corte citata (Sub 6 della 503 Fg 38) e quindi l'accesso alla 633 dovrebbe essere creato dalla 632 (muro a confine). In catasto terreni la particella 632, ente urbano (graffata con la 633) è di 590mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 633, Categoria C2, Graffato con 632

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Giudizio di stima 15.000,00€ (la 633 e la 632). E' stato costituito un solo lotto di due beni perchè per accedere alle altre particelle, bisogna passare sulla 632.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente

I terreni sono incolti da tempo e appare evidente come il loro valore è legato alla destinazione urbanistica e non a fattori agricoli; essi sono accessibili soltanto da Via Parchi Ausente (tramite la particella 632) e sul lato opposto a detta via, vi è un canale Dal certificato di destinazione urbanistica, si legge: - i terreni siti in Minturno (LT), identificati in Catasto al Foglio 18, particelle nn. 643-644-633-645-646 e 647, sono destinati dal Piano Regolatore Generale del Consorzio Industriale del Sud Pontino, approvato con Deliberazione di GR, n. 378/ 78 e successiva Deliberazione di G.R. n. 1070/89, variante

PRT ASI, approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale del 23/03/2016, n.24 pubblicata sul supplemento n.1 del BUR n.43 del 31/05/2016 e recepimento del Consiglio Comunale con Delibera n.22 del 26/03/2018, a: A.S.L: zona D5 "destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito". Sono gravati da servitù coattiva per Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23 07 1996 Richiesta del 01 08 1996 Reg G. 13994 Reg Part 9958 (Nota di trascrizione allegata) Nell'atto di provenienza del 12 02 2009 Rep 72316 R 24245 si legge : -terreno parte in zona D/5 destinata a nuovi insediamenti industriali e parte a zona in viabilità di progetto, in località Parchi Ausente, di are ventotto e centiare dieci, a confine con le particelle 96, 97 e 503 del {07 foglio 38, salvo altri, riportato nel C.T. di Minturno al Foglio 38, particella 630 (ex 143)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 643, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 644, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 646, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 647, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	1,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 15.000,00
Bene N° 2 - Terreno Minturno (LT) - Via Parchi Ausente	2810,00 mq	14.946.619,00 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 57.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 03/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. De Falco Eugenio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente
La parte di fabbricato di nostro interesse, è ad un solo livello con copertura a tetto; essa è avvolta dai rovi, come da relazione fotografica ed è di fatto inaccessibile; si può comunque affermare che è in stato di abbandono da moltissimi anni. In adiacenza vi è l'unità immobiliare sub 7 della 503 foglio 38 (di altra ditta) e dal lato opposto, confina con la 632 del foglio 38, con cui è graffato; gli altri due lati, confinano con il sub 6 della particella 503 foglio 38. L'intero fabbricato prospetta verso via Parchi Ausente e fra la via e il fabbricato, vi è una corte (Fg 38 particella 503 sub 6). In particolare vi è una sola porta di accesso alla nostra unità immobiliare, censita in catasto al n. 633, che, allo stato attuale, permette, passando per la corte sub. 6 della 503, di accedere alla Via Parchi Ausente. Nell'atto di acquisto si legge: " ...locale uso ufficio, in cattivo stato di conservazione con annessa e pertinente corte di circa metri quadrati cinquecentonovanta (mq.590)..." Foglio 38 particella 632, cat. C/2...graffata con la 633. Come si trae dall'elenco dei subalterni del 04 02 2009 (Allegato pag 13) relativo all'elaborato planimetrico del 2009, i subalterni 2,3,4,5 (Riportati nell'elaborato planimetrico del 2000-Allegato pag 58) vengono soppressi e viene creato il subalterno 6 che è corte comune ai soli Sub 1 e 7. Pertanto la 633 foglio 38, catastalmente, non ha diritti sulla corte citata (Sub 6 della 503 Fg 38) e quindi l'accesso alla 633 dovrebbe essere creato dalla 632 (muro a confine). In catasto terreni la particella 632, ente urbano (graffata con la 633) è di 590mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 633, Categoria C2, Graffato con 632 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Minturno (LT) - Via Parchi Ausente
I terreni sono incolti da tempo e appare evidente come il loro valore è legato alla destinazione urbanistica e non a fattori agricoli; essi sono accessibili soltanto da Via Parchi Ausente (tramite la particella 632) e sul lato opposto a detta via, vi è un canale Dal certificato di destinazione urbanistica, si legge: - i terreni siti in Minturno (LT), identificati in Catasto al Foglio 18, particelle nn. 643-644-633-645-646 e 647, sono destinati dal Piano Regolatore Generale del Consorzio Industriale del Sud Pontino, approvato con Deliberazione di GR, n. 378/ 78 e successiva Deliberazione di G.R. n. 1070/89, variante PRT ASI, approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale del 23/03/2016, n.24 pubblicata sul supplemento n.1 del BUR n.43 del 31/05/2016 e recepimento del Consiglio Comunale con Delibera n.22 del 26/03/2018, a: A.S.L: zona D5 "destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito". Sono gravati da servitù coattiva per Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23 07 1996 Richiesta del 01 08 1996 Reg G. 13994 Reg Part 9958 (Nota di trascrizione allegata) Nell'atto di provenienza del 12 02 2009 Rep 72316 R 24245 si legge : -terreno parte in zona D/5 destinata a nuovi insediamenti industriali e parte a zona in viabilità di progetto, in località Parchi Ausente, di are ventotto e centiare dieci, a confine con le particelle 96, 97 e 503 del {07 foglio 38, salvo altri, riportato nel C.T. di Minturno al Foglio 38, particella 630 (ex 143) Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 643, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 644, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 646, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 647, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Minturno si evince che i terreni ricadono in: A.S.L: zona D5 "destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito. Vi è costituzione di servitù coattiva Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23 07 1996 Richiesta del 01 08 1996 Reg G. 13994 Reg Part 9958 (Nota di trascr. allegata)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Parchi Ausente		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 633, Categoria C2, Graffato con 632	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è pessimo		
Descrizione:	<p>La parte di fabbricato di nostro interesse, è ad un solo livello con copertura a tetto; essa è avvolta dai rovi, come da relazione fotografica ed è di fatto inaccessibile; si può comunque affermare che è in stato di abbandono da moltissimi anni. In adiacenza vi è l'unità immobiliare sub 7 della 503 foglio 38 (di altra ditta) e dal lato opposto, confina con la 632 del foglio 38, con cui è graffato; gli altri due lati, confinano con il sub 6 della particella 503 foglio 38. L'intero fabbricato prospetta verso via Parchi Ausente e fra la via e il fabbricato, vi è una corte (Fg 38 particella 503 sub 6). In particolare vi è una sola porta di accesso alla nostra unità immobiliare, censita in catasto al n. 633, che, allo stato attuale, permette, passando per la corte sub. 6 della 503, di accedere alla Via Parchi Ausente. Nell'atto di acquisto si legge: "...locale uso ufficio, in cattivo stato di conservazione con annessa e pertinente corte di circa metri quadrati cinquecentonovanta (mq.590)..." Foglio 38 particella 632, cat. C/2...graffata con la 633. Come si trae dall'elenco dei subalterni del 04 02 2009 (Allegato pag 13) relativo all'elaborato planimetrico del 2009, i subalterni 2,3,4,5 (Riportati nell'elaborato planimetrico del 2000-Allegato pag 58) vengono soppressi e viene creato il subalterno 6 che è corte comune ai soli Sub 1 e 7. Pertanto la 633 foglio 38, catastalmente, non ha diritti sulla corte citata (Sub 6 della 503 Fg 38) e quindi l'accesso alla 633 dovrebbe essere creato dalla 632 (muro a confine). In catasto terreni la particella 632, ente urbano (graffata con la 633) è di 590mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Minturno (LT) - Via Parchi Ausente		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 643, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 644, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 646, Qualità Seminativo - Fg. 38, Part. 647, Qualità Seminativo	Superficie	2810,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono incolti con tracce di scarichi di rifiuti di cantieri edili.		

Descrizione:	I terreni sono incolti da tempo e appare evidente come il loro valore è legato alla destinazione urbanistica e non a fattori agricoli; essi sono accessibili soltanto da Via Parchi Ausente (tramite la particella 632) e sul lato opposto a detta via, vi è un canale Dal certificato di destinazione urbanistica, si legge: - i terreni siti in Minturno (LT), identificati in Catasto al Foglio 18, particelle nn. 643-644-633-645-646 e 647, sono destinati dal Piano Regolatore Generale del Consorzio Industriale del Sud Pontino, approvato con Deliberazione di GR, n. 378/ 78 e successiva Deliberazione di G.R. n. 1070/89, variante PRT ASI, approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale del 23/03/2016, n.24 pubblicata sul supplemento n.1 del BUR n.43 del 31/05/2016 e recepimento del Consiglio Comunale con Delibera n.22 del 26/03/2018, a: A.S.L: zona D5 "destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito". Sono gravati da servitù coattiva per Atto pubblico amministrativo Presidente Giunta Regionale del Lazio del 23 07 1996 Richiesta del 01 08 1996 Reg G. 13994 Reg Part 9958 (Nota di trascrizione allegata) Nell'atto di provenienza del 12 02 2009 Rep 72316 R 24245 si legge : -terreno parte in zona D/5 destinata a nuovi insediamenti industriali e parte a zona in viabilità di progetto, in località Parchi Ausente, di are ventotto e centiare dieci, a confine con le particelle 96, 97 e 503 del {07 foglio 38, salvo altri, riportato nel C.T. di Minturno al Foglio 38, particella 630 (ex 143)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero