

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Spaziano Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Spaziano Michele*



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	Errore. Il segnalibro non è definito.
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta ..	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta ..	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Felci	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cronistoria Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti Comuni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze Ventennali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo	Errore. Il segnalibro non è definito.



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Titolarità**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Confini.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Consistenza.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Cronistoria Dati Catastali.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Dati Catastali.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Precisazioni.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Patti**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stato conservativo.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Parti Comuni **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Servitù, censo, livello, usi civici..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Caratteristiche costruttive prevalenti **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stato di occupazione **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Provenienze Ventennali..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalità pregiudizievoli **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Normativa urbanistica **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Regolarità edilizia **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Vincoli od oneri condominiali.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto 3.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Completezza documentazione ex art. 567**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Titolarità**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Confini.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Consistenza.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Cronistoria Dati Catastali.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Dati Catastali.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Precisazioni.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta**Errore. Il segnalibro non è definito.**



- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Patti **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Stato conservativo **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Parti Comuni **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Servitù, censo, livello, usi civici **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Caratteristiche costruttive prevalenti **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Stato di occupazione **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Provenienze Ventennali **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Formalità pregiudizievoli **Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta **Errore. Il segnalibro non è definito.**



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cronistoria Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati Catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti Comuni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze Ventennali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità pregiudizievoli	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.



Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2015 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture..... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Felci Errore. Il segnalibro non è definito.	

SOMMARIO

Incarico

All'udienza del 10/02/2016, il sottoscritto Geom. Spaziano Michele, con studio in Via Roma, 16 - 81035 - Marzano Appio (CE), email michelespaziano@virgilio.it, PEC michele.spaziano@geopec.it, Tel. 0823 927222, Fax 0823 927222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in data 29/03/2016 veniva sospesa l'attività della procedura, in data 13/11/2017 il sottoscritto prestava giuramento per il prosieguo dell'esecuzione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture (Coord. Geografiche: longitudine: 41°25'11.24"N - Latitudine: 13°49'48.63"E)



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo (Coord. Geografiche: longitudine: 41°25'11.24"N - Latitudine: 13°49'45.65"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo (Coord. Geografiche: longitudine: 41°25'3.63"N - Latitudine: 13°49'42.42"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta (Coord. Geografiche: longitudine: 41°25'1.33"N - Latitudine: 13°49'45.05"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Felci (Coord. Geografiche: longitudine: 41°23'45.11"N - Latitudine: 13°49'3.63"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA COLLENUOVO LOC. GIUNTURE

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione (F/3) sito in Cassino (FR) alla Via Collenuovo, località "Giunture", iscritto in catasto alla sezione urbana del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 376, zona cens. 1 in corso di costruzione privo di rendita. Il manufatto è stato realizzato alla fine degli anni 90, con concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Cassino in data 09.07.1999 concessione n. 2214 pratica edilizia n. 34021 anno 1998 a nome del sig. **** **Omissis** **** come oggetto "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con annessi agricoli". La costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra, con relativo sottotetto e corte pertinenziale. Il piano terra (non del tutto ultimato) è composto da un ingresso, una cucina, un ampio disimpegno, due camere da letto, un bagno e garage. Il tutto con accesso dal piazzale cementato antistante il fabbricato. Il piano terra è circondato da una parete in mattoni laterizi che costituisce un'intercapedine tale da evitare le infiltrazioni alle pareti portanti. Il Piano Primo, suddiviso in due unità abitative, di cui una ultimata e l'altra in corso di ultimazione. La parte non ultimata è composta da un'unità abitativa già ben definita, infatti tutti i vani sono predisposti per la sua destinazione, di cui suddivisi in ingresso, disimpegno, due w.c. un ampio salone, con relativo vano da adibire a cucina, due camere da letto, il tutto con annesso terrazzo, con accesso dall'ingresso comune. L'unità abitativa si presenta allo stato grezzo, priva di ogni genere di rifinitura, con la mancanza delle porte, delle finestre, dei relativi servizi, dei pavimenti, rivestimenti ed accessori. L'unità abitativa al momento è predisposta di tutti gli allacci. La terza unità abitativa del tutto ultimata (senza arredi) è composta da un ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina, un w.c. ed una camera da letto, il tutto con relativo disimpegno e terrazzi circostanti. Il piano secondo, adibito a civile abitazione facente parte della stessa unità abitativa è composto da due camere da letto, un bagno e disimpegno e da una camera da letto con bagno patronale ed un piccolo vano adibito a ripostiglio e terrazzo prospiciente sulla facciata principale, il tutto con accesso dalla scala interna. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col Comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (Municipio di Cassino). L'intero manufatto, ha una superficie lorda pari a mq 682,40, mentre la sua superficie utile è pari a mq 632,44. L'unità immobiliare è dotata di un'area pertinenziale, estesa mq 1250,00 ~ adibita in parte a giardino e in parte a piazzale antistante come parcheggio, privo di recinzione e cancelli. La zona ove insiste il fabbricato, è di ottima salubrità, semi-collinare, ad una quota dal livello del mare di circa 310 metri, è caratterizzata da sporadici insediamenti residenziali. La viabilità è da considerarsi nella norma, sia per il contesto della zona, sia per i servizi pubblici e commerciali, se si considera che a poca distanza vi è un agglomerato urbano come la Città di Cassino, pertanto è da ritenersi in buona posizione. L'accesso

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258
@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



avviene a mezzo della strada secondaria a ridosso della Strada Provinciale SP76 (Via Giunture).

Il primo sopralluogo, alla data del 29.11.2017, si è svolto secondo le procedure ordinarie senza ostruzione da parte della ricorrente, alla presenza del custode Dott.ssa Manila Petrilli e della parte ricorrente sig.ra **** **Omissis** ****, il sottoscritto CTU, dava inizio alle prime operazioni peritali con la redazione di un rilievo fotografico, che si allega a parte e la ricognizione dello stato dei luoghi. Rinviando il tutto, a causa delle condizioni meteo al secondo accesso in data 13/12/2017. Alla data prevista, il sottoscritto si è recato sui luoghi di cui è causa, alla presenza della parte ricorrente, assistito da un mio collaboratore Nicolò Giovanni, con la rilevazione dell'intero complesso edilizio e dettagliata redazione di un rilievo fotografico, rinviando l'ulteriore accesso alla data del 12.01.2018, visto le avverse condizioni meteo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 224, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 42 e ca 30, R.D. €.17,48 R.A. €. 13,11.

Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono 2 filari di pioppi per un totale di circa 40.

L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio).

L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture.

Il primo sopralluogo, alla data del 29.11.2017, si è svolto secondo le procedure ordinarie senza ostruzione da parte del ricorrente, alla presenza del custode Dott.ssa Manila Petrilli e della parte ricorrente sig.ra **** **Omissis** ****, il sottoscritto CTU, dava inizio alle prime operazioni peritali con la redazione di un rilievo fotografico che si allega a parte e la ricognizione dello stato dei luoghi. Rinviando il tutto, a causa delle condizioni meteo al secondo accesso in data 13/12/2017. Alla data prevista, il sottoscritto si è recato sui luoghi di cui è causa alla presenza della parte ricorrente, assistito da un mio collaboratore **** **Omissis** ****,, con dettagliata redazione di un rilievo fotografico, rinviando l'ulteriore accesso alla data del 12.01.2018 visto le avverse condizioni meteo. In tal data son stati visionati tutti i terreni facenti parte del compendio pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 428, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 17 e ca 60, R.D. €.7,27 R.A. €. 5,45.

Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono alberi di pioppi disposti a filari per un totale di circa 22.

L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio).

L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture.



Il primo sopralluogo, alla data del 29.11.2017, si è svolto secondo le procedure ordinarie senza ostruzione da parte del ricorrente, alla presenza del custode Dott.ssa **** **Omissis** ****, e della parte ricorrente sig.ra **** **Omissis** ****, il sottoscritto CTU, dava inizio alle prime operazioni peritali con la redazione di un rilievo fotografico che si allega a parte e la ricognizione dello stato dei luoghi. Rinviando il tutto, a causa delle condizioni meteo al secondo accesso in data 13/12/2017. Alla data prevista, il sottoscritto si è recato sui luoghi di è causa alla presenza della parte ricorrente, assistito da un mio collaboratore Nicolò Giovanni, con dettagliata redazione di un rilievo fotografico, rinviando l'ulteriore accesso alla data del 12.01.2018 visto le avverse condizioni meteo. In tal data son stati visionati tutti i terreni facenti parte del compendio pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 35, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 28 e ca 41, R.D. €.13,21 R.A. €. 10,27.

Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S.Angelo in Theodice.

L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio).

Il primo sopralluogo, alla data del 29.11.2017, si è svolto secondo le procedure ordinarie senza ostruzione da parte del ricorrente, alla presenza del custode Dott.ssa Manila Petrilli e della parte ricorrente sig.ra **** **Omissis** ****, il sottoscritto CTU, dava inizio alle prime operazioni peritali con la redazione di un rilievo fotografico che si allega a parte e la ricognizione dello stato dei luoghi. Rinviando il tutto, a causa delle condizioni meteo al secondo accesso in data 13/12/2017. Alla data prevista, il sottoscritto si è recato sui luoghi di è causa alla presenza della parte ricorrente, assistito da un mio collaboratore **** **Omissis** ****, redigeva un dettagliata rilievo fotografico, rinviando l'ulteriore accesso alla data del 12.01.2018 visto le avverse condizioni meteo.

In tal data son stati visionati tutti i terreni facenti parte del compendio pignorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 39, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 06 e ca 30, R.D. €.3,74 R.A. €. 2,77.

Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S.Angelo in Theodice.

L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio).



Il primo sopralluogo, alla data del 29.11.2017, si è svolto secondo le procedure ordinarie senza ostruzione da parte del ricorrente, alla presenza del custode Dott.ssa **** **Omissis** ****, e della parte ricorrente sig.ra **** **Omissis** ****, il sottoscritto CTU, dava inizio alle prime operazioni peritali con la redazione di un rilievo fotografico che si allega a parte e la ricognizione dello stato dei luoghi. Rinviando il tutto, a causa delle condizioni meteo al secondo accesso in data 13/12/2017. Alla data prevista, il sottoscritto si è recato sui luoghi di è causa alla presenza della parte ricorrente, assistito da un mio collaboratore **** **Omissis** ****, redigeva un dettagliata rilievo fotografico, rinviando l'ulteriore accesso alla data del 12.01.2018 visto le avverse condizioni meteo.

In tal data son stati visionati tutti i terreni facenti parte del compendio pignorato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ FELCI

Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Felci" posto lungo la strada Vicinale, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 09 particella 419, Qualità Seminativo Arbor. Classe 3°, di Ha 00, are 08 e ca 22, R.D. €.3,11 R.A. €. 1,45.

Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Via Felci, accessibile attraverso la strada sterrata "Vicinale".

L'immobile è ubicato nella parte centrale del territorio del Comune di Sant'Apollinare e dista pochi minuti dal centro del Comune.

Il primo sopralluogo, alla data del 29.11.2017, si è svolto secondo le procedure ordinarie senza ostruzione da parte del ricorrente, alla presenza del custode Dott.ssa **** **Omissis** ****, e della parte ricorrente sig.ra **** **Omissis** ****, il sottoscritto CTU, dava inizio alle prime operazioni peritali con la redazione di un rilievo fotografico che si allega a parte e la ricognizione dello stato dei luoghi. Rinviando il tutto, a causa delle condizioni meteo al secondo accesso in data 13/12/2017. Alla data prevista, il sottoscritto si è recato sui luoghi di è causa alla presenza della parte ricorrente, assistito da un mio collaboratore **** **Omissis** ****, redigeva un dettagliata rilievo fotografico, rinviando l'ulteriore accesso alla data del 12.01.2018 visto le avverse condizioni meteo.

In tal data son stati visionati tutti i terreni facenti parte del compendio pignorato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa

- certificato di destinazione urbanistica

che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;



TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La titolarità del diritto, così come espressamente indicata sui beni di cui al pignoramento, è conforme con quella in atti risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

CONFINI

L'immobile pignorato è posto nel quadro d'insieme del Comune di Cassino al foglio n. 78, mappale 378, pertanto di seguito verranno descritti i confini ed i relativi proprietari rispetto al lotto di cui è causa:

- p.lla n. 300 foglio n. 78, proprietà **** Omissis **** (terreno);
 - p.lla n. 542 e 548 foglio n. 78, proprietà **** Omissis **** (terreno);
 - p.lla n. 1001 foglio n. 78, proprietà **** Omissis **** (terreno);
 - p.lla n. 224 foglio n. 78, proprietà **** Omissis **** (terreno);
- inoltre il lotto è a ridosso della strada vicinale (non riportata in cartografia)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa 1 - Seminterrata/Terra	232,00 mq	241,23 mq	0,50	120,61 mq	2,70 m	terra
Intercapedine	80,00 mq	118,00 mq	0,20	23,60 mq	2,80 m	terra
Piazzale cementato	325,00 mq	325,00 mq	1,00	325,00 mq	0,00 m	terra
Terreno agricolo	1167,00 mq	1167,00 mq	0,18	210,06 mq	0,00 m	terra
Unità abitativa 2 - in corso di costruzione	110,00 mq	133,10 mq	0,20	26,62 mq	2,70 m	primo
Unità abitativa 3	187,34 mq	206,72 mq	1,00	206,72 mq	2,70 m	primo-secondo
terrazzo perimetrale	154,23 mq	154,23 mq	0,45	69,40 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				982,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	982,01 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa n. 1, anche se abitata principalmente, sarà ridotta del coefficiente 0,50 in quanto è posta al piano terra come ingresso (piazzale), ma rispetto al giardino è sottoposta (seminterrato). L'unità abitativa n. 2, sarà anch'essa ridotta col coefficiente 0,20 in quanto inabitabile, viste le condizioni di cui in corso di costruzione. L'unità abitativa n. 3, facente parte del compendio pignorato sarà calcolata per la piena superficie visto le condizioni di abitabilità in cui si trova, così come le restanti destinazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1996 al 18/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 376, Zc. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 29 mq Rendita € 38,94
Dal 18/04/2001 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 376, Zc. 1 Categoria F3

L'immobile nel corso degli anni ha subito una VARIAZIONE del 18/04/2001 protocollo n. 77579 in atti dal 18/04/2001 DA FABB DEM. A FABB IN CORSO DI COS (n.1572.1/2001).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	376		1	F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

A seguito degli accessi effettuati sull'immobile, e dopo aver analizzato attentamente la documentazione cartacea, si è riscontrata la rispondenza tra la planimetria catastale (terreni) e lo stato dei luoghi, mentre il fabbricato è riportato in catasto alla sezione urbana con la categoria F/3 privo di rendita catastale e privo



delle planimetrie in quanto in corso di costruzione.

Vista la corrispondenza della planimetria catastale (terreni) con lo stato de luoghi, non necessita di ulteriori variazioni catastali.

PRECISAZIONI

La documentazione contenuta nel fascicolo, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa poiché, è stata prodotta la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del Notaio **** Omissis **** e depositata agli atti dall'Avv **** Omissis **** in data 20.10.2015 Sono stati inoltre richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassino (FR), il certificato di stato di famiglia degli esecutati, dal quale risulta, che lo stesso è residente nel Comune di Cassino in Giunture fabbricato oggetto d'esecuzione) insieme alla propria famiglia. Ad integrazione dei quesiti posti dal G.E. dott.ssa **** Omissis **** e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue: •In riferimento al quesito n. 3: non è possibile eseguire l'aggiornamento catastale dell'immobile pignorato in quanto risulta F/3 in corso di costruzione, ma difforme al progetto approvato; •In riferimento al quesito n.4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale né è stato necessario eseguire frazionamenti; •In riferimento al quesito n.6: la documentazione depositata ex-art.567 c.p.c. dal creditore precedente è mancante dell'estratto di mappa, che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte; •In riferimento al quesito n.10: non è stato necessario verificare e quantificare il costo di una possibile divisione, in quanto è stata pignorata l'intera quota nei confronti dell'esecutata. Si veda il provvedimento del Giudice; •In riferimento al quesito n. 16: per l'immobile pignorato non risulta redatta l'attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.); Il sottoscritto, a seguito delle informazioni e rilievi desunti non ritiene necessaria redigerla, in quanto l'immobile è privo di impianti per la parte non ultimata, inoltre l'intera costruzione risulta F/3.

PATTI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale, inoltre non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258
@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



Dalle informazioni acquisite non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in ottimo stato, essendo lo stato di nuova costruzione. Realizzato a ridosso degli anni 90. Attualmente ultimato in parte, in corso di costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore, composta da n. 2 persone secondo lo stato di famiglia dell'esecutata:

- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** cittadinanza ITALIANA codice fiscale **** Omissis ****
- **** Omissis **** (figlio) minorenne

L'immobile al momento del sopralluogo e delle operazioni peritali, era occupato dalla famiglia del debitore, alla presenza della sig.ra **** Omissis ****

Il sottoscritto ha richiesto presso gli uffici del Comune di Cassino il certificato di residenza della esegutata, rilevando che:

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/1996 al 20/02/2002	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/02/2002 al 05/02/2018	**** Omissis ****	ISTRUMENTO - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA Sede CASSINO	20/02/2002	54308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 12/10/2015
Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, quale atto esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobili, ammonta ad €. 266,00



in relazione alla formalità da cancellare.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 78 particella n. 376.

In data 18/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del Funzionario **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura:

Il Dirigente

Vista la domanda prodotta dal geom. Michele Spaziano, in data 18.12.2017, rivolta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, per gli immobili siti in Cassino, contraddistinti in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 2268 in data 5.5.1980;

Visti gli atti allegati alla verifica demaniale, redatta dal perito Demaniale incaricato con D.P.G.R. del Lazio, n. 963 del 3.5.1995 in ordine all'accertamento della natura giuridica dei terreni siti nel territorio del Comune di Cassino, acquisita dal competente Assessorato regionale, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, acquisita connota n. 5075/F del 5.12.2000, pubblicata ai sensi di legge dal 12.4.2001 al 12.5.2001 Certifica

Che gli immobili siti in Cassino, in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376, come individuati nell'allegata planimetria catastale, nel P.R. G. vigente, risultano ricompresi in zona "E AGRICOLA DI TIPO B" regolamentati per l'edificazione dall'art. 5 della L.R. del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L.R. n. 28/200 e che gli stessi immobili non sono sottoposti alle disposizioni del titolo II D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 lett. h) uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile pignorato, oggetto della presente perizia di stima, sito nel territorio Comune di Cassino (FR) distinto in catasto al Foglio n. 78 mappale 376 è stato realizzato in difformità al Permesso di Costruire, di cui il provvedimento Concessivo per l'esecuzione dei lavori edili 2214 del 09.07.1999 pratica edilizia n. 34021 anno 1998; infatti dal riscontro emerso dal fascicolo edilizio, depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), si è potuto constatare che nello stesso erano presenti le tavole grafiche con i relativi allegati, che si allega a parte, a firma dell'ARCH. **** Omissis ****. Le tavole grafiche approvate rappresentano: la progettazione di un edificio per civile abitazione ed annessi agricoli e demolizione del rudere esistente il tutto alla loc. Colle Nuovo. La pratica edilizia approvata, è stata presentata a nome del Sig. **** Omissis **** padre della Sig.ra **** Omissis ****. Si evidenzia, in loco in seguito ai rilevamenti eseguiti, che la struttura perimetrale non rispecchia la consistenza del progetto presentato, così come per l'aspetto grafico. Si nota che il piano denominato seminterrato, in realtà è un piano terra e che lo stesso



non rispecchia le destinazioni d'uso autorizzate, peraltro il piano terra è stato trasformato a civile abitazione con una diversa distribuzione degli ambienti. Anche il piano terra sulle tavole grafiche, ma nella realtà è un primo piano, in quanto non vi è più il terreno circostante; è difforme sia per aspetto che destinazione, infatti si notano le diverse destinazioni da agricole a civile abitazione, ricavando un doppio alloggio ad uso residenziale. I due alloggi, specie il secondo, come definito nella descrizione del bene, non è del tutto ultimato, mancano i pavimenti, i rivestimenti, le porte gli infissi interni ed esterni, privo di tinteggiature e rifiniture per il suo utilizzo, così come i servizi mancanti in ogni sua parte, ma con ambienti ben definiti e lineari, nonché per la propria destinazione d'uso. Il piano primo oggi secondo, anch'esso difforme nelle dimensioni e non per la sua destinazione, visto che nelle tavole grafiche approvate nasce come alloggio residenziale.... Tali difformità necessitano di sanatoria, che trova giusto accoglimento secondo la normativa tecnica urbanistica del Comune di Cassino in base alla Legge del 28 febbraio 1985, n. 47, e successive; con un costo complessivo pari ad €. 4.500,00, per le spese tecniche per la redazione del Progetto a Sanatoria, ed ulteriori €. 10.000,00 circa per oblazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto dallo scrivente C.T.U, in quanto a seguito delle informazioni e rilievi desunti non ritiene necessaria redigerla, in quanto l'immobile è privo di impianti per la parte non ultimata, inoltre l'intera costruzione risulta F/3

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile pignorato non vi è la presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo

*Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258
@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615*



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa
 - certificato di destinazione urbanistica
- che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa
 - certificato di destinazione urbanistica
- che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La titolarità del diritto, così come espressamente indicata sui beni di cui al pignoramento, è conforme con quella in atti risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La titolarità del diritto, così come espressamente indicata sui beni di cui al pignoramento, è conforme con quella in atti risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.



CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

L'immobile pignorato è posto nel quadro d'insieme del Comune di Cassino al foglio n. 78, mappale 224, pertanto di seguito verranno descritti i confini ed i relativi proprietari rispetto al lotto di cui è causa:

- p.lla n. 378 foglio n. 78, proprietà **** **Omissis** **** (fabbricato in corso di costruzione F/3;)
- p.lla n. 1005 foglio n. 78, proprietà **** **Omissis** **** (terreno);
- p.lla n. 672 foglio n. 78, proprietà **** **Omissis** **** (terreno);

inoltre il lotto è a ridosso della strada vicinale (non riportata in cartografia) e la strada Via Giunture.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

L'immobile pignorato è posto nel quadro d'insieme del Comune di Cassino al foglio n. 78, mappale 428, pertanto di seguito verranno descritti i confini ed i relativi proprietari rispetto al lotto di cui è causa:

- p.lla n. 671 foglio n. 78, proprietà **** **Omissis** **** (terreno)
- p.lla n. 1009 foglio n. 78, proprietà **** **Omissis** **** (terreno);

inoltre il lotto è a ridosso della strada Via Giunture ed il comune di S.Apollinare foglio n. 02

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4230,00 mq	4230,00 mq	1,00	4230,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1760,00 mq	1760,00 mq	1,00	1760,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1760,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1760,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 12/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 224, Porz. - Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.67.60 Reddito dominicale 27,93 Reddito agrario € 20,96
Dal 12/09/1983 al 05/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 224, Porz. - Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.42.30 Reddito dominicale 17,48 Reddito agrario € 13,11

L'immobile ha subito un processo di FRAZIONAMENTO del 12/09/1983 in atti dal 01/05/1986 MOLLO MARIO (n. 118684) generando le particelle 219, 376 e 428 del foglio n. 78

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 12/09/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 428, Porz. - Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.22.40 Reddito dominicale 9,25 Reddito agrario € 6,94
Dal 12/09/1983 al 05/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 428, Porz. - Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.17.60 Reddito dominicale 7,27 Reddito agrario € 5,45

FRAZIONAMENTO del 12/09/1983 in atti dal 01/05/1986 MOLLO MARIO (n. 118684)

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258
@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



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
78	224				Seminativo	3	00.42.30	17,48	13,11	

Corrispondenza catastale

A seguito degli accessi effettuati sull'immobile, e dopo aver analizzato attentamente la documentazione cartacea, si è riscontrata la rispondenza del lotto e lo stato dei luoghi.

Si evidenzia che sul lotto insistono 2 filari di alberi da alto fusto, appartiene alla famiglia delle Salicacee e più precisamene dei pioppi bianchi per un complessivo di 80 aventi un'altezza media pari a ml 15,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

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
78	428				Seminativo	3	00.17.60	7,27	5,45	

Corrispondenza catastale

A seguito degli accessi effettuati sull'immobile, e dopo aver analizzato attentamente la documentazione cartacea, si è riscontrata la rispondenza del lotto e lo stato dei luoghi.

Si evidenzia che sul lotto insistono alberi da alto fusto, appartiene alla famiglia delle Salicacee e più precisamene dei pioppi bianchi per un complessivo di 22 aventi un'altezza media pari a ml 15,00.

PRECISAZIONI



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

La documentazione contenuta nel fascicolo, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa poiché, è stata prodotta la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del Notaio **** Omissis **** e depositata agli atti dall'Avv **** Omissis **** in data 20.10.2015.

Ad integrazione dei quesiti posti dal G.E. dott.ssa **** Omissis **** e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- In riferimento al quesito n.4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale né è stato necessario eseguire frazionamenti;
- In riferimento al quesito n.6: la documentazione depositata ex-art.567 c.p.c. dal creditore precedente è mancante dell'estratto di mappa, che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;
- In riferimento al quesito n.10: non è stato necessario verificare e quantificare il costo di una possibile divisione, in quanto è stata pignorata l'intera quota nei confronti dell'esecutata. Si veda il provvedimento del Giudice;
- In riferimento al quesito n. 16: non necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetico in quanto trattasi di un terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

La documentazione contenuta nel fascicolo, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa poiché, è stata prodotta la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del **** Omissis **** e depositata agli atti dall'Avv **** Omissis **** in data 20.10.2015.

Ad integrazione dei quesiti posti dal G.E. dott.ssa **** Omissis **** e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- In riferimento al quesito n.4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale né è stato necessario eseguire frazionamenti;
- In riferimento al quesito n.6: la documentazione depositata ex-art.567 c.p.c. dal creditore precedente è mancante dell'estratto di mappa, che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;
- In riferimento al quesito n.10: non è stato necessario verificare e quantificare il costo di una possibile divisione, in quanto è stata pignorata l'intera quota nei confronti dell'esecutata. Si veda il provvedimento del Giudice;
- In riferimento al quesito n. 16: non necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetico in quanto trattasi di un terreno.

PATTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Lo stato conservativo del terreno, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in buono stato e non si segnalano l'esistenza di particolari condizioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Lo stato conservativo del terreno, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in buono stato e non si segnalano l'esistenza di particolari condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale, inoltre non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale, inoltre non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Dalle informazioni acquisite non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Dalle informazioni acquisite non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è sito alla Via Collenuovo loc. Giunture ed è di forma regolare, posto a ridosso della strada. Sul lotto in questione son posti 2 filari di alberi da alto fusto appartenenti alla famiglia delle Salicacee e più precisamene, di pioppi bianchi per un complessivo di 80 alberi aventi un'altezza media pari a ml 15,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO



Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è sito alla Via Collenuovo loc. Giunture ed è di forma regolare, posto a ridosso della strada. Sul lotto in questione insistono alberi da alto fusto appartenenti alla famiglia delle Salicacee e più precisamene, di pioppi bianchi per un complessivo di 22 alberi aventi un'altezza media pari a ml 15,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle informazioni assunte, il fondo è condotto direttamente dalla parte attrice.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle informazioni assunte, il fondo è condotto direttamente dalla parte attrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1977 al 23/04/1989	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/04/1989 al 24/02/1993	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/12/1992		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Uff.Registro Cassino (FR)	09/11/1989	41	272		
Dal 23/04/1989 al 24/02/1993	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	18/10/1995	7091.1/1993			
Dal 24/02/1993 al 31/05/1997	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5134.1/1997			
Dal 31/05/1997 al 31/05/1997	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40082	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5135.3/1997	
Dal 31/05/1997 al 02/12/1998	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA Sede: CASSINO	02/12/1998	37351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1673.1/1999	
Dal 02/12/1998 al 02/12/1998	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO M. Sede: CASSINO	02/12/1998	37351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Registro Casalvieri	22/12/1998	1	17661
Dal 02/12/1998 al 20/02/2002	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA Sede: CASSINO	20/02/2002	54308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/02/2002 al 05/02/2018	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO M. Sede: CASSINO	20/02/2002	54308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio REgistro Cassino	12/03/2002	356	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1977 al 23/04/1989	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1989 al 24/02/1993	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1989		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/12/1992		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff.Registro Cassino (FR)	09/11/1989	41	272
Dal 23/04/1989 al 24/02/1993	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			18/10/1995	7091.1/1993	
Dal 24/02/1993 al 31/05/1997	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5134.1/1997	
Dal 31/05/1997 al 31/05/1997	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5135.3/1997	
Dal 31/05/1997 al 02/12/1998	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA Sede: CASSINO	02/12/1998	37351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1673.1/1999	
Dal 02/12/1998 al 02/12/1998	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO M. Sede: CASSINO	02/12/1998	37351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Resistro Casalvieri	22/12/1998	1	17661
Dal 02/12/1998 al 20/02/2002	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA Sede: CASSINO	20/02/2002	54308	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2002 al 05/02/2018	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		DE SARNO M. Sede: CASSINO	20/02/2002	54308	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio REgistro Cassino	12/03/2002	356	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 12/10/2015
Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 78 particella n. 376.

In data 18/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del Funzionario **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura:

Il Dirigente

Vista la domanda prodotta dal geom. Michele Spaziano, in data 18.12.2017, rivolta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, per gli immobili siti in Cassino, contraddistinti in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;

Visto il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 2268 in data 5.5.1980;

Visti gli atti allegati alla verifica demaniale, redatta dal perito Demaniale incaricato con D.P.G.R. del Lazio, n. 963 del 3.5.1995 in ordine all'accertamento della natura giuridica dei terreni siti nel territorio del Comune

di Cassino, acquisita dal competente Assessorato regionale, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, acquisita connota n. 5075/F del 5.12.2000, pubblicata ai sensi di legge dal 12.4.2001 al 12.5.2001

Certifica

Che gli immobili siti in Cassino, in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376, come individuati nell'allegata planimetria catastale, nel P.R. G. vigente, risultano ricompresi in zona "E AGRICOLA DI TIPO B" regolamentati per l'edificazione dall'art. 5 della L.R. del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L.R. n. 28/200 e che gli stessi immobili non sono sottoposti alle disposizioni del titolo II D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 lett. h) uso civico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 78 particella n. 376.

In data 18/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del Funzionario **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura:

Il Dirigente

Vista la domanda prodotta dal geom. Michele Spaziano, in data 18.12.2017, rivolta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, per gli immobili siti in Cassino, contraddistinti in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380;



Visto il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 2268 in data 5.5.1980;
Visti gli atti allegati alla verifica demaniale, redatta dal perito Demaniale incaricato con D.P.G.R. del Lazio, n. 963 del 3.5.1995 in ordine all'accertamento della natura giuridica dei terreni siti nel territorio del Comune di Cassino, acquisita dal competente Assessorato regionale, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, acquisita con nota n. 5075/F del 5.12.2000, pubblicata ai sensi di legge dal 12.4.2001 al 12.5.2001
Certifica
Che gli immobili siti in Cassino, in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376, come individuati nell'allegata planimetria catastale, nel P.R. G. vigente, risultano ricompresi in zona "E AGRICOLA DI TIPO B" regolamentati per l'edificazione dall'art. 5 della L.R. del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. 1 della L.R. n. 28/200 e che gli stessi immobili non sono sottoposti alle disposizioni del titolo II D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 lett. h) uso civico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Sull'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare riportato al mappale n. 224 del foglio n. 78 del Comune di Cassino, non sono presenti manufatti, ruderi o fabbricati di alcun genere da poter indicare eventuali autorizzazioni edilizie.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è stato asservito per la realizzazione del fabbricato riportato sulla particella confinante n. 376 del foglio 78, di proprietà della esecutata sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Sull'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare riportato al mappale n. 224 del foglio n. 78 del Comune di Cassino, non sono presenti manufatti, ruderi o fabbricati di alcun genere da poter indicare eventuali autorizzazioni edilizie.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è stato asservito per la realizzazione del fabbricato riportato sulla particella confinante n. 376 del foglio 78, di proprietà della esecutata sig.ra **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa
 - certificato di destinazione urbanistica
- che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa
 - certificato di destinazione urbanistica
- che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

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



- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La titolarità del diritto, così come espressamente indicata sui beni di cui al pignoramento, è conforme con quella in atti risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La titolarità del diritto, così come espressamente indicata sui beni di cui al pignoramento, è conforme con quella in atti risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

CONFINI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

L'immobile pignorato è posto nel quadro d'insieme del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 2, mappale 35, pertanto di seguito verranno descritti i confini ed i relativi proprietari rispetto al lotto di cui è causa:

- p.lla n. 34 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno)
- p.lla n. 646 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno);
- p.lla n. 543 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno);
- p.lla n. 39 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno);

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

L'immobile pignorato è posto nel quadro d'insieme del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 2, mappale 39, pertanto di seguito verranno descritti i confini ed i relativi proprietari rispetto al lotto di cui è causa:

- p.lla n. 35 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno);
- p.lla n. 646 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno);
- p.lla n. 544 foglio n. 2, proprietà **** Omissis **** (terreno);

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258
@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



CONSISTENZA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2841,00 mq	2841,00 mq	1,00	2841,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2841,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2841,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	802,00 mq	802,00 mq	1,00	802,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				802,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				802,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 35, Porz. - Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.28.41 Reddito dominicale 13,21 Reddito agrario € 10,27



L'immobile durante in corso degli anni non ha subito alcuna mutazione catastale eccetto per la titolarità in seguito ad atti di pubblici e donazioni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 31/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 39, Porz. - Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.93 Reddito dominicale 7,76 Reddito agrario € 6,12
Dal 31/03/1994 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 39, Porz. - Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.30 Reddito dominicale 3,74 Reddito agrario € 2,77

L'immobile durante gli anni ha subito un processo di FRAZIONAMENTO, come risulta in atti dal 31/03/1994 (n.243.F01/1971)

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

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	
2	35				Seminativo	3	00.28.41	13,21	10,27		

Corrispondenza catastale

A seguito degli accessi effettuati sull'immobile, e dopo aver analizzato attentamente la documentazione cartacea, si è riscontrata la rispondenza del lotto e lo stato dei luoghi.



Si evidenzia che il lotto è coperto per il 90% da folta e fitta vegetazione, spine, rovi e piccoli arbusti, che lo rendono impraticabile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

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
9	419				Seminativo arborato	3	00.08.02	3,11	1,45	

Corrispondenza catastale

A seguito degli accessi effettuati sull'immobile, e dopo aver analizzato attentamente la documentazione cartacea, si è riscontrata la rispondenza del lotto e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

La documentazione contenuta nel fascicolo, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa poiché, è stata prodotta la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del Notaio **** Omissis **** e depositata agli atti dall'Avv **** Omissis **** in data 20.10.2015.

Ad integrazione dei quesiti posti dal G.E. dott.ssa **** Omissis **** e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- In riferimento al quesito n.4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale né è stato necessario eseguire frazionamenti;
- In riferimento al quesito n.6: la documentazione depositata ex-art.567 c.p.c. dal creditore precedente è mancante dell'estratto di mappa, che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;
- In riferimento al quesito n.10: non è stato necessario verificare e quantificare il costo di una possibile divisione, in quanto è stata pignorata l'intera quota nei confronti dell'esecutata. Si veda il provvedimento del Giudice;
- In riferimento al quesito n. 16: non necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetico in quanto trattasi di un terreno.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

La documentazione contenuta nel fascicolo, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa poiché, è stata prodotta la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del Notaio **** Omissis **** e depositata agli atti dall'Avv **** Omissis **** in data 20.10.2015.

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258
@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



Ad integrazione dei quesiti posti dal G.E. dott.ssa **** Omissis **** e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- In riferimento al quesito n.4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale né è stato necessario eseguire frazionamenti;
- In riferimento al quesito n.6: la documentazione depositata ex-art.567 c.p.c. dal creditore procedente è mancante dell'estratto di mappa, che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;
- In riferimento al quesito n.10: non è stato necessario verificare e quantificare il costo di una possibile divisione, in quanto è stata pignorata l'intera quota nei confronti dell'esecutata. Si veda il provvedimento del Giudice;
- In riferimento al quesito n. 16: non necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetico in quanto trattasi di un terreno.

PATTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Lo stato conservativo del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in pessimo stato, in quanto abbandonato e non coltivato, inoltre il lotto è ricoperto per oltre il 90% da fitta vegetazione che lo rende impraticabile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Lo stato conservativo del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in pessimo stato, in quanto abbandonato e non coltivato, inoltre il lotto è ricoperto per oltre il 90% da fitta vegetazione che lo rende impraticabile.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale, inoltre non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA



L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale, inoltre non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Dalle informazioni acquisite non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Dalle informazioni acquisite non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è sito alla Via Collenuovo loc. Giunture ed è di forma regolare, posto a ridosso della strada.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è sito alla loc. Giunture ed è di forma regolare, posto a ridosso della strada. L'immobile allo stato attuale non è coltivato, visto lo stato di degrato in cui versa, infatti su di esso insiste il 90% di sterpaglie, spine e rovi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle informazioni assunte, il fondo è condotto direttamente dalla parte esecutata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

L'immobile risulta libero



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle informazioni assunte, il fondo è condotto direttamente dalla parte esecutata, anche se desta in pessime condizioni, in quanto non è coltivato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1977 al 31/05/1997	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1997 al 19/01/2005	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5136.4/1997	
Dal 19/01/2005 al 05/02/2018	**** Omissis ****	ISTRUMENTO DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA sede CASSINO	19/01/2005	62913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			1436.1/2005	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1977 al 31/05/1997	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/1995 al 19/01/2005	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		5136.4/1997			



Dal 19/01/2005 al 05/02/2018	**** Omissis ****	ISTRUMENTO DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA sede Cassino	19/01/2005	62913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1438.1.2005	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 12/10/2015
Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 18/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 23/10/2015

Reg. gen. 16916 - Reg. part. 13316

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Apollinare (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 2 particella n. 35 e 39, e foglio n. 9 particella n. 419.

In data 12/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977, n.10;

VISTA la legge regionale del Lazio n.86 del 21 Novembre 1990;

VISTA la legge regionale del Lazio n.38 del 22 Dicembre 1999;

VISTO il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. n.3294 del 26 Maggio 1958;

A RICHIESTA del Geom. **** Omissis ****, pervenuta in data 18.12.2017, prot. n.6712,

CERTIFICA

che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto al Foglio n. 02, mappali n. 35 e 39 e al foglio n. 09, mappale n. 419, ricadono all'esterno della perimetrazione urbana (ZONA AGRICOLA) come individuata al Piano di Ricostruzione, per la quale si applicano le disposizioni della legge Regionale del Lazio n. 38 del 22/12/1999 e, più specificatamente, l'intero Capo II (Edificazione in zona agricola).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Apollinare (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 2 particella n. 35 e 39, e foglio n. 9 particella n. 419.

In data 12/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977, n.10;

VISTA la legge regionale del Lazio n.86 del 21 Novembre 1990;

VISTA la legge regionale del Lazio n.38 del 22 Dicembre 1999;

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258

@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



VISTO il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. n.3294 del 26 Maggio 1958;
A RICHIESTA del Geom. **** Omissis ****, pervenuta in data 18.12.2017, prot. n.6712,
CERTIFICA

che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto al Foglio n. 02, mappali n. 35 e 39 e al foglio n. 09, mappale n. 419, ricadono all'esterno della perimetrazione urbana (ZONA AGRICOLA) come individuata al Piano di Ricostruzione, per la quale si applicano le disposizioni della legge Regionale del Lazio n. 38 del 22/12/1999 e, più specificatamente, l'intero Capo II (Edificazione in zona agricola).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Sull'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare riportato al mappale n. 428 del foglio n. 78 del Comune di Cassino, non sono presenti manufatti, ruderi o fabbricati di alcun genere da poter indicare eventuali autorizzazioni edilizie.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Sull'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare riportato al mappale n. 39 del foglio n. 2 del Comune di Sant'Apollinare, non sono presenti manufatti, ruderi o fabbricati di alcun genere da poter indicare eventuali autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dagli accertamenti svolti presso i competenti Uffici, può essere esclusa sul bene pignorato la presenza di: vincoli artistici, vincoli storici, vincoli alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, vincoli di diritti demaniali, vincoli ed oneri condominiali, vincoli di diritti di superficie o servitù pubbliche, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, usi civici e assegnazione al coniuge non opponibile alla



procedura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dagli accertamenti svolti presso i competenti Uffici, può essere esclusa sul bene pignorato la presenza di: vincoli artistici, vincoli storici, vincoli alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, vincoli di diritti demaniali, vincoli ed oneri condominiali, vincoli di diritti di superficie o servitù pubbliche, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, usi civici e assegnazione al coniuge non opponibile alla procedura.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Felci

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- estratto di mappa
 - certificato di destinazione urbanistica
- che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



La titolarità del diritto, così come espressamente indicata sui beni di cui al pignoramento, è conforme con quella in atti risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

CONFINI

L'immobile pignorato è posto nel quadro d'insieme del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 9, mappale 419, pertanto di seguito verranno descritti i confini ed i relativi proprietari rispetto al lotto di cui è causa:

- p.lla n. 191 foglio n. 9, proprietà **** Omissis **** (terreno);
 - p.lla n. 594 foglio n. 9, proprietà **** Omissis **** (terreno);
 - p.lla n. 421 foglio n. 9, diritto del concedente **** Omissis **** (terreno);
- inoltre il lotto è a ridosso della strada Vicinale ove vi è l'accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	802,00 mq	802,00 mq	1,00	802,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				802,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				802,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 05/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 419, Porz. - Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.08.02 Reddito dominicale 3,11 Reddito agrario € 1,45

L'immobile durante gli anni non ha subito alcun processo catastale, eccetto per la titolarità.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	419				Seminativo arborato	3	00.08.02	3,11	1,45	

Corrispondenza catastale

A seguito degli accessi effettuati sull'immobile, e dopo aver analizzato attentamente la documentazione cartacea, si è riscontrata la rispondenza del lotto e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La documentazione contenuta nel fascicolo, prodotta dal creditore precedente risulta essere completa poiché, è stata prodotta la certificazione notarile ex art.567 c.p.c. a firma del Notaio **** Omissis **** e depositata agli atti dall'Avv **** Omissis **** in data 20.10.2015.

Ad integrazione dei quesiti posti dal G.E. dott.ssa **** Omissis **** e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- In riferimento al quesito n.4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale né è stato necessario eseguire frazionamenti;
- In riferimento al quesito n.6: la documentazione depositata ex-art.567 c.p.c. dal creditore precedente è mancante dell'estratto di mappa, che viene prodotto dallo scrivente ed allegato a parte;
- In riferimento al quesito n.10: non è stato necessario verificare e quantificare il costo di una possibile divisione, in quanto è stata pignorata l'intera quota nei confronti dell'esecutata. Si veda il provvedimento del Giudice;
- In riferimento al quesito n. 16: non necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetico in quanto trattasi di un terreno.

PATTI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in buono stato, infatti il lotto attualmente è coltivato e pulito regolarmente.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in alcun contesto condominiale, inoltre non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni acquisite non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare è sito alla loc. Felci ed è di forma regolare, posto a ridosso della strada vicinale. L'immobile allo stato attuale è coltivato regolarmente con colture foraggere.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle informazioni assunte, il fondo è condotto direttamente dalla parte esecutata, ed è coltivato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1977 al 31/05/1997	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/1997 al 19/01/2005	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA G. Sede: CASSINO	31/05/1997	40082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				5136.4/1997	
Dal 19/01/2005 al 05/02/2018	**** Omissis ****	ISTRUMENTO DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE SARNO MARIA sede Cassino	19/01/2005	62913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				1438.1/2005	

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 invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, quale Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili, ammontano ad €. 262,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Apollinare (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 2 particella n. 35 e 39, e foglio n. 9 particella n. 419.

In data 12/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47;

VISTA la legge 28 Gennaio 1977, n.10;

VISTA la legge regionale del Lazio n.86 del 21 Novembre 1990;

VISTA la legge regionale del Lazio n.38 del 22 Dicembre 1999;

VISTO il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. n.3294 del 26 Maggio 1958;

A RICHIESTA del Geom. **** Omissis ****, pervenuta in data 18.12.2017, prot. n.6712,

CERTIFICA

che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto al Foglio n. 02, mappali n. 35 e 39 e al foglio n. 09, mappale n. 419, ricadono all'esterno della perimetrazione urbana (ZONA AGRICOLA) come individuata al Piano di Ricostruzione, per la quale si applicano le disposizioni della legge Regionale del Lazio n. 38 del 22/12/1999 e, più specificatamente, l'intero Capo II (Edificazione in zona agricola).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione immobiliare riportato al mappale n. 419 del foglio n. 9 del Comune di Sant'Apollinare, non sono presenti manufatti, ruderi o fabbricati di alcun genere da poter



indicare eventuali autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dagli accertamenti svolti presso i competenti Uffici, può essere esclusa sul bene pignorato la presenza di: vincoli artistici, vincoli storici, vincoli alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, vincoli di diritti demaniali, vincoli ed oneri condominiali, vincoli di diritti di superficie o servitù pubbliche, atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, usi civici e assegnazione al coniuge non opponibile alla procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione (F/3) sito in Cassino (FR) alla Via Collenuovo, località "Giunture", iscritto in catasto alla sezione urbana del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 376, zona cens. 1 in corso di costruzione privo di rendita. Il manufatto è stato realizzato alla fine degli anni 90, con concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Cassino in data 09.07.1999 concessione n. 2214 pratica edilizia n. 34021 anno 1998 a nome del sig. **** **Omissis** **** come oggetto "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con annessi agricoli". La costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra, con relativo sottotetto e corte pertinenziale. Il piano terra (non del tutto



ultimato) è composto da un ingresso, una cucina, un ampio disimpegno, due camere da letto, un bagno e garage. Il tutto con accesso dal piazzale cementato antistante il fabbricato. Il piano terra è circondato da una parete in mattoni laterizi che costituisce un'intercapedine tale da evitare le infiltrazioni alle pareti portanti. Il Piano Primo, suddiviso in due unità abitative, di cui una ultimata e l'altra in corso di ultimazione. La parte non ultimata è composta da un'unità abitativa già ben definita, infatti tutti i vani sono predisposti per la sua destinazione, di cui suddivisi in ingresso, disimpegno, due w.c. un ampio salone, con relativo vano da adibire a cucina, due camere da letto, il tutto con annesso terrazzo, con accesso dall'ingresso comune. L'unità abitativa si presenta allo stato grezzo, priva di ogni genere di rifinitura, con la mancanza delle porte, delle finestre, dei relativi servizi, dei pavimenti, rivestimenti ed accessori. L'unità abitativa al momento è predisposta di tutti gli allacci. La terza unità abitativa del tutto ultimata (senza arredi) è composta da un ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina, un w.c. ed una camera da letto, il tutto con relativo disimpegno e terrazzi circostanti. Il piano secondo, adibito a civile abitazione facente parte della stessa unità abitativa è composto da due camere da letto, un bagno e disimpegno e da una camera da letto con bagno patronale ed un piccolo vano adibito a ripostiglio e terrazzo prospiciente sulla facciata principale, il tutto con accesso dalla scala interna. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col Comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (Municipio di Cassino). L'intero manufatto, ha una superficie lorda pari a mq 682,40, mentre la sua superficie utile è pari a mq 632,44. L'unità immobiliare è dotata di un'area pertinenziale, estesa mq 1250,00 ~ adibita in parte a giardino e in parte a piazzale antistante come parcheggio, privo di recinzione e cancelli. La zona ove insiste il fabbricato, è di ottima salubrità, semi-collinare, ad una quota dal livello del mare di circa 310 metri, è caratterizzata da sporadici insediamenti residenziali. La viabilità è da considerarsi nella norma, sia per il contesto della zona, sia per i servizi pubblici e commerciali, se si considera che a poca distanza vi è un agglomerato urbano come la Città di Cassino, pertanto è da ritenersi in buona posizione. L'accesso avviene a mezzo della strada secondaria a ridosso della Strada Provinciale SP76 (Via Giunture). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 376, Zc. 1, Categoria F3 Valore di stima del bene: € 540.105,50

Dal riscontro ottenuto dell'analisi di mercato, il prezzo al mq per un similare è di €. 1.100,00, considerando che detto immobile necessita di interventi autorizzativi di sanatoria, nonché compensi tecnici per la redazione del progetto a Sanatoria, il suo valore al mq sarà deprezzato del 50%, corrispondente ad €. 550,00 al mq, visto anche le attuali condizioni cui desta l'immobile, ultimato in maniera parziale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture	982,01 mq	550,00 €/mq	€ 540.105,50	100,00	€ 540.105,50
Valore di stima:					€ 540.105,50

Valore finale di stima: € 540.105,50

LOTTO 2



• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo

Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 224, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 42 e ca 30, R.D. €.17,48 R.A. €. 13,11. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono 2 filari di pioppi per un totale di circa 40. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio). L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 224, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 22.325,00

Si precisa che il fondo rustico catastalmente è riportato come seminativo di classe 3, avente un valore agricolo medio pari ad €. 12.200,00/ha, pari ad €. 12,200 /mq.

Considerando che sul fondo insistono circa 80 alberi di pioppo del diametro di circa cm 50, ed una altezza media pari 12 ml; considerando che ogni albero pesa all'incirca 18,80 q ottenuto moltiplicando la propria massa (2,32 m3) per la tipologia di legname (0,81 T al m3), e moltiplicando per un prezzo medio di mercato pari ad €. 5,00 al quintale si ha che ogni albero vale all'incirca €. 94,00. Per un complessivo di €. 7.520,00 (€. 94,00 x n. 80).

Se consideriamo il solo terreno calcolato ad 3.50 al mq si ha un valore aggiunto pari ad €. 14.805,00.

Ottenendo così un valore di mercato complessivo pari ad €. 22.325,00, corrispondente ad una media di mercato pari ad €. 5,277 al mq.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo

Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 428, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 17 e ca 60, R.D. €.7,27 R.A. €. 5,45. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono alberi di pioppi disposti a filari per un totale di circa 22. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio). L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 428, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 8.228,00

Si precisa che il fondo rustico catastalmente è riportato come seminativo di classe 3, avente un valore agricolo medio pari ad €. 12.200,00/ha, pari ad €. 12,200 /mq.

Considerando che sul fondo insistono circa 22 alberi di pioppo del diametro di circa cm 50, ed una altezza media pari 12 ml; considerando che ogni albero pesa all'incirca 18,80 q ottenuto moltiplicando la propria massa (2,32 m3) per la tipologia di legname (0,81 T al m3), e moltiplicando per un prezzo medio di mercato pari ad €. 5,00 al quintale si ha che ogni albero vale all'incirca €. 94,00. Per un complessivo di €. 2.068,00 (€. 94,00 x n. 22).

Se consideriamo il solo terreno calcolato ad 3.50 al mq si ha un valore aggiunto pari ad €. 6.160,00.

Ottenendo così un valore di mercato complessivo pari ad €. 8.228,00 corrispondente ad una media di mercato pari ad €. 4.675 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 2 - Terreno Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo	4230,00 mq	5,28 €/mq	€ 22.325,00	100,00	€ 22.325,00
Bene N° 3 - Terreno Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo	1760,00 mq	4,68 €/mq	€ 8.228,00	100,00	€ 8.228,00
				Valore di stima:	€ 30.553,00

Valore finale di stima: € 30.553,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta
 Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 35, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 28 e ca 41, R.D. €13,21 R.A. € 10,27. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S. Angelo in Theodice. L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio).
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 35, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.102,50
 Il fondo rustico catastalmente è riportato come seminativo di classe 3, avente un valore agricolo medio pari ad €. 12.200,00/ha, pari ad €. 12,20 /mq. Dalle analisi di mercato e dallo stato dei luoghi il lotto è in stato di abbandono totale, ricoperto per 90% da spine, rosi e piccoli arbusti. Pertanto il suo valore di mercato verrà calcolato ad €. 2,50 al mq.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta
 Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 39, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 06 e ca 30, R.D. €3,74 R.A. € 2,77. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S. Angelo in Theodice. L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio).
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 419, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.575,00
 Il fondo rustico catastalmente è riportato come seminativo di classe 2, avente un valore agricolo medio pari ad €. 12.200,00/ha, pari ad €. 12,20 /mq. Dalle analisi di mercato e dallo stato dei luoghi il lotto è in stato di abbandono totale, ricoperto per 90% da spine, rosi e piccoli arbusti. Pertanto il suo valore di mercato verrà calcolato ad €. 2,50 al mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	2841,00 mq	250,00 €/mq	€ 7.102,50	100,00	€ 7.102,50
Bene N° 5 - Terreno Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta	802,00 mq	250,00 €/mq	€ 1.575,00	100,00	€ 1.575,00
				Valore di stima:	€ 8.677,50

Valore finale di stima: € 8.677,50

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Felci
 Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Felci" posto lungo la strada Vicinale, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 09 particella 419, Qualità Seminativo Arbor. Classe 3°, di Ha 00, are 08 e ca 22, R.D. €3,11 R.A. € 1,45. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Via Felci, accessibile attraverso la strada sterrata "Vicinale". L'immobile è ubicato nella parte centrale del territorio del Comune di Sant'Apollinare e dista pochi minuti dal centro del Comune.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 419, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.609,00
 Il fondo rustico catastalmente è riportato come seminativo di classe 2, avente un valore agricolo medio pari ad €. 12.600,00/ha, pari ad €. 12,60 /mq. Dalle analisi di mercato e dallo stato dei luoghi il lotto è posto a ridosso di della strada vicinale non di agevole transito visto le attuali condizioni. Pertanto il suo valore di mercato verrà calcolato ad €. 4,50 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Sant'Apollinare (FR) - località Felci	802,00 mq	450,00 €/mq	€ 3.609,00	100,00	€ 3.609,00
				Valore di stima:	€ 3.609,00



Valore finale di stima: € 3.609,00

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.

Marzano Appio, li 08/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Spaziano Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali di accesso;
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Cassino
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Sant'Apollinare
- ✓ Altri allegati - Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - Ortofoto - inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - Visure catastali storiche;
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria;
- ✓ Altri allegati - Fascicolo edilizio approvato dal Comune di Cassino
- ✓ Altri allegati - Schede Grafiche - stato dei luoghi immobile in corso di costruzione
- ✓ Altri allegati - Relazione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione (F/3) sito in Cassino (FR) alla Via Collenuovo, località "Giunture", iscritto in catasto alla sezione urbana del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 376, zona cens. 1 in corso di costruzione privo di rendita. Il manufatto è stato realizzato alla fine degli anni 90, con concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Cassino in data 09.07.1999 concessione n. 2214 pratica edilizia n. 34021 anno 1998 a nome del sig. **** **Omissis** **** come oggetto "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con annessi agricoli". La costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra, con relativo sottotetto e corte pertinenziale. Il piano terra (non del tutto ultimato) è composto da un ingresso, una cucina, un ampio disimpegno, due camere da letto, un bagno e garage. Il tutto con accesso dal piazzale cementato antistante il fabbricato. Il piano terra è circondato da una parete in mattoni laterizi che costituisce un'intercapedine tale da evitare le infiltrazioni alle pareti portanti. Il Piano Primo, suddiviso in due unità abitative, di cui una ultimata e l'altra in corso di ultimazione. La parte non ultimata è composta da un'unità abitativa già ben definita, infatti tutti i vani sono predisposti per la sua destinazione, di cui suddivisi in ingresso, disimpegno, due w.c. un ampio salone, con relativo vano da adibire a cucina, due camere da letto, il tutto con annesso terrazzo, con accesso dall'ingresso comune. L'unità abitativa si presenta allo stato grezzo, priva di ogni genere di rifinitura, con la mancanza delle porte, delle finestre, dei relativi servizi, dei pavimenti, rivestimenti ed accessori. L'unità abitativa al momento è predisposta di tutti gli allacci. La terza unità abitativa del tutto ultimata (senza arredi) è composta da un ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina, un w.c. ed una camera da letto, il tutto con relativo disimpegno e terrazzi circostanti. Il piano secondo, adibito a civile abitazione facente parte della stessa unità abitativa è composto da due camere da letto, un bagno e disimpegno e da una camera da letto con bagno patronale ed un piccolo vano adibito a ripostiglio e terrazzo prospiciente sulla facciata principale, il tutto con accesso dalla scala interna. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col Comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (Municipio di Cassino). L'intero manufatto, ha una superficie lorda pari a mq 682,40, mentre la sua superficie utile è pari a mq 632,44. L'unità immobiliare è dotata di un'area pertinenziale, estesa mq 1250,00 ~ adibita in parte a giardino e in parte a piazzale antistante come parcheggio, privo di recinzione e cancelli. La zona ove insiste il fabbricato, è di ottima salubrità, semi-collinare, ad una quota dal livello del mare di circa 310 metri, è caratterizzata da sporadici insediamenti residenziali. La viabilità è da considerarsi nella norma, sia per il contesto della zona, sia per i servizi pubblici e commerciali, se si considera che a poca distanza vi è un agglomerato urbano come la Città di Cassino, pertanto è da ritenersi in buona posizione. L'accesso avviene a mezzo della strada secondaria a ridosso della Strada Provinciale SP76 (Via Giunture). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 376, Zc. 1, Categoria F3 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 78 particella n. 376. In data 18/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del Funzionario Mauro Reale ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura: Il Dirigente Vista la domanda prodotta dal geom. Michele Spaziano, in data 18.12.2017, rivolta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, per gli immobili siti in Cassino, contraddistinti in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376; Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380; Visto il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 2268 in data 5.5.1980; Visti gli atti allegati alla verifica demaniale, redatta dal perito Demaniale incaricato con D.P.G.R. del Lazio, n. 963 del 3.5.1995 in ordine all'accertamento della natura giuridica dei terreni siti nel territorio del Comune di Cassino, acquisita dal competente Assessorato regionale, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, acquisita con nota n. 5075/F del 5.12.2000,

Albo geometri Caserta n. 2069 - Tel. e Fax. 0823/927222 - cell. 3389522258

@-mail:michele.spaziano@geopec.it - Cod. fisc. SPZ MHL 63D28 B860H P. IVA 01440940615



pubblicata ai sensi di legge dal 12.4.2001 al 12.5.2001 Certifica Che gli immobili siti in Cassino, in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376, come individuati nell'allegata planimetria catastale, nel P.R. G. vigente, risultano ricompresi in zona "E AGRICOLA DI TIPO B" regolamentati per l'edificazione dall'art. 5 della L.R. del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L.R. n. 28/200 e che gli stessi immobili non sono sottoposti alle disposizioni del titolo II D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 lett. h) uso civico.

Prezzo base d'asta: € 540.105,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo
Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 224, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 42 e ca 30, R.D. €.17,48 R.A. €. 13,11. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono 2 filari di pioppi per un totale di circa 40. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio). L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture. Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 224, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 78 particella n. 376. In data 18/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del Funzionario Mauro Reale ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura: Il Dirigente Vista la domanda prodotta dal geom. Michele Spaziano, in data 18.12.2017, rivolta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, per gli immobili siti in Cassino, contraddistinti in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376; Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380; Visto il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 2268 in data 5.5.1980; Visti gli atti allegati alla verifica demaniale, redatta dal perito Demaniale incaricato con D.P.G.R. del Lazio, n. 963 del 3.5.1995 in ordine all'accertamento della natura giuridica dei terreni siti nel territorio del Comune di Cassino, acquisita dal competente Assessorato regionale, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, acquisita con nota n. 5075/F del 5.12.2000, pubblicata ai sensi di legge dal 12.4.2001 al 12.5.2001 Certifica Che gli immobili siti in Cassino, in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376, come individuati nell'allegata planimetria catastale, nel P.R. G. vigente, risultano ricompresi in zona "E AGRICOLA DI TIPO B" regolamentati per l'edificazione dall'art. 5 della L.R. del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L.R. n. 28/200 e che gli stessi immobili non sono sottoposti alle disposizioni del titolo II D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 lett. h) uso civico.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo
Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 428, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 17 e ca 60, R.D. €.7,27 R.A. €. 5,45. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono alberi di pioppi disposti a filari per un totale di circa 22. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio). L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture. Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 428, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione



Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassino (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 78 particella n. 376. In data 18/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del Funzionario Mauro Reale ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura: Il Dirigente Vista la domanda prodotta dal geom. Michele Spaziano, in data 18.12.2017, rivolta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica, per gli immobili siti in Cassino, contraddistinti in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376; Visto l'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380; Visto il P.R.G. vigente, approvato dalla Regione Lazio con atto della G.R. n. 2268 in data 5.5.1980; Visti gli atti allegati alla verifica demaniale, redatta dal perito Demaniale incaricato con D.P.G.R. del Lazio, n. 963 del 3.5.1995 in ordine all'accertamento della natura giuridica dei terreni siti nel territorio del Comune di Cassino, acquisita dal competente Assessorato regionale, Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, acquisita connota n. 5075/F del 5.12.2000, pubblicata ai sensi di legge dal 12.4.2001 al 12.5.2001 Certifica Che gli immobili siti in Cassino, in catasto al foglio n. 78 particelle nn. 224-428-376, come individuati nell'allegata planimetria catastale, nel P.R. G. vigente, risultano ricompresi in zona "E AGRICOLA DI TIPO B" regolamentati per l'edificazione dall'art. 5 della L.R. del 17.03.03, n. 8 che sostituisce l'art. 55 della L.R. n. 38/99 già modificato dall'art. I della L.R. n. 28/200 e che gli stessi immobili non sono sottoposti alle disposizioni del titolo II D. Leg.vo n. 42 del 22.01.2004 lett. h) uso civico.

Prezzo base d'asta: € 30.553,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta
Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 35, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 28 e ca 41, R.D. €.13,21 R.A. €. 10,27. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S.Angeko in Theodice. L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio). Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 35, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Apollinare (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 2 particella n. 35 e 39, e foglio n. 9 particella n. 419. In data 12/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47; VISTA la legge 28 Gennaio 1977, n.10; VISTA la legge regionale del Lazio n.86 del 21 Novembre 1990; VISTA la legge regionale del Lazio n.38 del 22 Dicembre 1999; VISTO il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. n.3294 del 26 Maggio 1958; A RICHIESTA del Geom. **** Omissis ****, pervenuta in data 18.12.2017, prot. n.6712, CERTIFICA che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto al Foglio n. 02, mappali n. 35 e 39 e al foglio n. 09, mappale n. 419, ricadono all'esterno della perimetrazione urbana (ZONA AGRICOLA) come individuata al Piano di Ricostruzione, per la quale si applicano le disposizioni della legge Regionale del Lazio n. 38 del 22/12/1999 e, più specificatamente, l'intero Capo II (Edificazione in zona agricola).
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta
Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture,



e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 39, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 06 e ca 30, R.D. €3,74 R.A. €. 2,77. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S. Angelo in Theodice. L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio). Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 419, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Apollinare (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 2 particella n. 35 e 39, e foglio n. 9 particella n. 419. In data 12/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47; VISTA la legge 28 Gennaio 1977, n.10; VISTA la legge regionale del Lazio n.86 del 21 Novembre 1990; VISTA la legge regionale del Lazio n.38 del 22 Dicembre 1999; VISTO il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. n.3294 del 26 Maggio 1958; A RICHIESTA del Geom. **** Omissis ****, pervenuta in data 18.12.2017, prot. n.6712, CERTIFICA che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto al Foglio n. 02, mappali n. 35 e 39 e al foglio n. 09, mappale n. 419, ricadono all'esterno della perimetrazione urbana (ZONA AGRICOLA) come individuata al Piano di Ricostruzione, per la quale si applicano le disposizioni della legge Regionale del Lazio n. 38 del 22/12/1999 e, più specificatamente, l'intero Capo II (Edificazione in zona agricola).

Prezzo base d'asta: € 8.677,50

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Sant'Apollinare (FR) - località Felci
Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Felci" posto lungo la strada Vicinale, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 09 particella 419, Qualità Seminativo Arbor. Classe 3°, di Ha 00, are 08 e ca 22, R.D. €3,11 R.A. €. 1,45. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Via Felci, accessibile attraverso la strada sterrata "Vicinale". L'immobile è ubicato nella parte centrale del territorio del Comune di Sant'Apollinare e dista pochi minuti dal centro del Comune. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 419, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Apollinare (FR), relativamente ai terreni distinti in catasto al foglio 2 particella n. 35 e 39, e foglio n. 9 particella n. 419. In data 12/01/2018, l'Ufficio Tecnico a firma del IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **** Omissis **** ha rilasciato il certificato, che sia allega a parte, di cui la richiesta, apportando la dicitura: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO VISTA la legge 28 febbraio 1985, n.47; VISTA la legge 28 Gennaio 1977, n.10; VISTA la legge regionale del Lazio n.86 del 21 Novembre 1990; VISTA la legge regionale del Lazio n.38 del 22 Dicembre 1999; VISTO il Piano di Ricostruzione approvato con D.M. n.3294 del 26 Maggio 1958; A RICHIESTA del Geom. **** Omissis ****, pervenuta in data 18.12.2017, prot. n.6712, CERTIFICA che i terreni siti in questo Comune e riportati in catasto al Foglio n. 02, mappali n. 35 e 39 e al foglio n. 09, mappale n. 419, ricadono all'esterno della perimetrazione urbana (ZONA AGRICOLA) come individuata al Piano di Ricostruzione, per la quale si applicano le disposizioni della legge Regionale



del Lazio n. 38 del 22/12/1999 e, più specificatamente, l'intero Capo II (Edificazione in zona agricola).

Prezzo base d'asta: € 3.609,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 540.105,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Collenuovo loc. Giunture		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 376, Zc. 1, Categoria F3	Superficie	982,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile		
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato per civile abitazione in corso di costruzione (F/3) sito in Cassino (FR) alla Via Collenuovo, località "Giunture", iscritto in catasto alla sezione urbana del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 376, zona cens. 1 in corso di costruzione privo di rendita. Il manufatto è stato realizzato alla fine degli anni 90, con concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Cassino in data 09.07.1999 concessione n. 2214 pratica edilizia n. 34021 anno 1998 a nome del sig. **** <i>Omissis</i> **** come oggetto "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione con annessi agricoli". La costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra, con relativo sottotetto e corte pertinenziale. Il piano terra (non del tutto ultimato) è composto da un ingresso, una cucina, un ampio disimpegno, due camere da letto, un bagno e garage. Il tutto con accesso dal piazzale cementato antistante il fabbricato. Il piano terra è circondato da una parete in mattoni laterizi che costituisce un'intercapedine tale da evitare le infiltrazioni alle pareti portanti. Il Piano Primo, suddiviso in due unità abitative, di cui una ultimata e l'altra in corso di ultimazione. La parte non ultimata è composta da un'unità abitativa già ben definita, infatti tutti i vani son predisposti per la sua destinazione, di cui suddivisi in ingresso, disimpegno, due w.c. un ampio salone, con relativo vano da adibire a cucina, due camere da letto, il tutto con annesso terrazzo, con accesso dall'ingresso comune. L'unità abitativa si presenta allo stato grezzo, priva di ogni genere di rifinitura, con la mancanza delle porte, delle finestre, dei relativi servizi, dei pavimenti, rivestimenti ed accessori. L'unità abitativa al momento è predisposta di tutti gli allacci. La terza unità abitativa del tutto ultimata (senza arredi) è composta da un ingresso, un ampio soggiorno/pranzo, una cucina, un w.c. ed una camera da letto, il tutto con relativo disimpegno e terrazzi circostanti. Il piano secondo, adibito a civile abitazione facente parte della stessa unità abitativa è composto da due camere da letto, un bagno e disimpegno e da una camera da letto con bagno patronale ed un piccolo vano adibito a ripostiglio e terrazzo prospiciente sulla facciata principale, il tutto con accesso dalla scala interna. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col Comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (Municipio di Cassino). L'intero manufatto, ha una superficie lorda pari a mq 682,40, mentre la sua superficie utile è pari a mq 632,44. L'unità immobiliare è dotata di un'area pertinenziale, estesa mq 1250,00 ~ adibita in parte a giardino e in parte a piazzale antistante come parcheggio, privo di recinzione e cancelli. La zona ove insiste il fabbricato, è di ottima salubrità, semi-collinare, ad una quota dal livello del mare di circa 310 metri, è caratterizzata da sporadici insediamenti residenziali. La viabilità è da considerarsi nella norma, sia per il contesto della zona, sia per i servizi pubblici e commerciali, se si considera che a poca distanza vi è un agglomerato urbano come la Città di Cassino, pertanto è da ritenersi in buona posizione. L'accesso avviene a mezzo della strada secondaria a ridosso della Strada Provinciale SP76 (Via Giunture).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore, composta da n. 2 persone secondo lo stato di famiglia dell'esecutata: - **** <i>Omissis</i> **** nata a **** <i>Omissis</i> **** il **** <i>Omissis</i> **** cittadinanza ITALIANA codice fiscale **** <i>Omissis</i> **** - **** <i>Omissis</i> **** (figlio) minorenne		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.553,00



Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 224, Qualità Seminativo	Superficie	4230,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del terreno, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in buono stato e non si segnalano l'esistenza di particolari condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 224, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 42 e ca 30, R.D. € 17,48 R.A. € 13,11. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono 2 filari di pioppi per un totale di circa 40. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio). L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Giunture - Loc. Colle Nuovo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 428, Qualità Seminativo	Superficie	1760,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del terreno, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in buono stato e non si segnalano l'esistenza di particolari condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno in Cassino (FR) alla località "Colle Nuovo" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Cassino al foglio n. 78 particella 428, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 17 e ca 60, R.D. € 7,27 R.A. € 5,45. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture. Su di essi insistono alberi di pioppi disposti a filari per un totale di circa 22. L'immobile è ubicato nella parte bassa del territorio del Comune di Cassino a confine col comune di S.Apollinare e dista circa 10,00 km dal centro abitato (municipio). L'accesso avviene per mezzo della strada Giunture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.677,50

Bene N° 4 - Terreno	
Ubicazione:	Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta



Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 35, Qualità Seminativo	Superficie	2841,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in pessimo stato, in quanto abbandonato e non coltivato, inoltre il lotto è ricoperto per oltre il 90% da fitta vegetazione che lo rende impraticabile.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 35, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 28 e ca 41, R.D. €.13,21 R.A. €. 10,27. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S.Angelo in Theodice. L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Sant'Apollinare (FR) - località Selvotta		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 419, Qualità Seminativo arborato	Superficie	802,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in pessimo stato, in quanto abbandonato e non coltivato, inoltre il lotto è ricoperto per oltre il 90% da fitta vegetazione che lo rende impraticabile.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Selvotta" posto lungo la strada Giunture, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 02 particella 39, Qualità Seminativo Classe 3°, di Ha 00, are 06 e ca 30, R.D. €.3,74 R.A. €. 2,77. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Giunture, accessibile attraverso la strada sterrata S.Angelo in Theodice. L'immobile è ubicato nella parte alta del territorio del Comune di Sant'Apollinare a confine col comune di Cassino e dista circa 5 min. dal centro abitato del comune e circa 10,00 km dal centro abitato di Cassino (municipio).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.609,00

Bene N° 6 - Terreno	
Ubicazione:	Sant'Apollinare (FR) - località Felci



Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 419, Qualità Seminativo arborato	Superficie	802,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente risulta in buono stato, infatti il lotto attualmente è coltivato e pulito regolarmente.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno in Sant'Apollinare (FR) alla località "Felci" posto lungo la strada Vicinale, e distinto in catasto alla sezione terreni del Comune di Sant'Apollinare al foglio n. 09 particella 419, Qualità Seminativo Arbor. Classe 3°, di Ha 00, are 08 e ca 22, R.D. €3,11 R.A. € 1,45. Il terreno è di natura pianeggiante, posto a ridosso della strada Via Felci, accessibile attraverso la strada sterrata "Vicinale". L'immobile è ubicato nella parte centrale del territorio del Comune di Sant'Apollinare e dista pochi minuti dal centro del Comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASSINO (FR) - VIA COLLENUOVO LOC. GIUNTURE

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA GIUNTURE - LOC. COLLE NUOVO

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ SELVOTTA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 23/10/2015

Reg. gen. 16916 - Reg. part. 13316

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SANT'APOLLINARE (FR) - LOCALITÀ FELCI

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASSINO il 12/10/2015

Reg. gen. 16191 - Reg. part. 12748

Quota: 1000/1000

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

