
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ranaldi Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2018 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 05/06/2018, il sottoscritto Ing. Ranaldi Roberto, con studio in Via Greca, 25 - 03033 - Arpino (FR), email roberto.ing.ranaldi@alice.it, PEC roberto.ranaldi@ingpec.eu, Tel. 338 3245497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana n. 1
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiiana snc, identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 1, sub. 2 e sub. 3. L'insieme dei tre subalterni costituiscono un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Trattasi di una villa unifamiliare ad uso abitativo sita in zona periferica in comune di Esperia, alla Via Romana Vallepiiana 1. Si compone di n. 3 livelli fuori terra.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Trattasi di terreno, costituito da corte ed area di sedime di un fabbricato rurale demolito, sito in Esperia, in Via Romana Vallepiana, che è individuato catastalmente dalla part. 264 del Foglio 24.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA
S.N.C.**

Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 89.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA
S.N.C.**

Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 92.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA
S.N.C.**

Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 601.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA
S.N.C.**

Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 602.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana n. 1
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

TUTTI I BENI DEL LOTTO UNICO

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

- estratto di mappa;
- certificato di destinazione urbanistica.

Essi sono stati reperiti dallo scrivente e allegati alla presente perizia.

TITOLARITÀ

BENI N° 1 - 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'intero immobile di cui al mapp. 472 è stato acquistato dal Sig. **** Omissis **** in data 28/04/1990 con Atto Notaio Paolo Turchetta. Essendo la compravendita stata realizzata prima del matrimonio con la **** Omissis **** il bene deve ritenersi "Bene personale".

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il bene di cui alla part. 259 del F. 24 è stato realizzato su terreno acquistato dal Sig. **** Omissis **** in data 28/04/1990 con Atto Notaio Paolo Turchetta. La compravendita è stata realizzata prima del

matrimonio con la **** Omissis **** e, comunque, gli sposi nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il bene di cui alla part. 264 del F. 24 è stato acquistato dal Sig. **** Omissis **** in data 28/04/1990 con Atto Notaio Paolo Turchetta. Essendo la compravendita stata realizzata prima del matrimonio con la **** Omissis **** il bene deve ritenersi "Bene personale".

BENI N° 6 - 7 - 8 - 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'intero immobile di cui al mapp. 89, 92, 601 e 602 sono stati acquistati dal Sig. **** Omissis **** in data 28/04/1990 con Atto Notaio Paolo Turchetta. Essendo la compravendita stata realizzata prima del matrimonio con la **** Omissis **** il bene deve ritenersi "Bene personale".

CONFINI

BENI N° 1 - 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

L'intero Fabbricato Rurale, costituito dai subalterni 1, 2 e 3 confina ad Ovest con la strada vicinale Corneto, e su tutti gli altri lati con terreni di proprietà dell'esecutato: a nord con il mappale n. 89, ad est con il mappale n. 264 ed a sud con il mappale n. 602.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Il bene, identificato al Foglio 24, part. 259, confina con le particelle 601 e 602, di proprietà del debitore esecutato ed anch'esse oggetto del presente pignoramento.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il bene in oggetto confina a nord e ad est con la part. 601, a sud con la particella 602, ad ovest con le particelle 472 e 89, tutte appartenenti all'esecutato ed oggetto di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il bene confina a nord e ad est con la particella n. 601, anch'essa oggetto della presente esecuzione; a sud con la particella 472 (oggetto della presente esecuzione) e ad ovest con con la strada vicinale Corneto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il bene confina a nord con la strada comunale Romana Vallepiana, ad est con la particella n. 452; a sud con le particelle 402, 260 e 602; ad ovest con con la particella 601.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il bene confina a nord con la strada comunale Romana Vallepiana, ad est con le particelle n. 92 e 260; a sud con le particelle 259 e 602; ad ovest con con le particelle 264, 89 e strada vicinale Corneto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il bene confina a nord con le part. 259, 601, 264 e 472; ad est con la particella n.260; a sud con le particelle 561 e 562; ad ovest con la strada vicinale Corneto.

CONSISTENZA

BENI N° 1-2 -3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

L'intero edificio, individuato in Catasto Terreni dal mappale n. 472 del Foglio 24, ha una superficie catastale, comprensiva della corte, di 147 mq; in parte a duplice elevazione ed in parte a semplice elevazione, presenta una superficie edificata lorda pari a circa 120 mq.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	24,11 mq	31,04 mq	0,20	6,21 mq	2,95 m	T

Abitazione	145,26 mq	165,99 mq	1,00	165,99 mq	2,95 m	T
Cantina	27,37 mq	32,04 mq	0,20	6,41 mq	2,95 m	T
Portico	70,35 mq	71,26 mq	0,60	42,76 mq	2,95 m	T
Abitazione	167,43 mq	197,60 mq	1,00	197,60 mq	2,70 m	1
Portico	90,86 mq	106,76 mq	0,60	42,70 mq	2,70 m	1
Abitazione	175,81 mq	205,67 mq	1,00	205,67 mq	2,55 m	2
Terrazzo	86,77 mq	100,56 mq	0,25	25,14 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				692,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				692,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente bene, oggetto di pignoramento, è costituito da un edificio a triplice elevazione e, catastalmente individuato come unica unità immobiliare, sostanzialmente è costituito da:

- al Piano Terra:

- un porticato;
- ampio salone (circa 97 mq) da cui si può accedere a:
 - un locale deposito;
 - la cucina (collegata con il porticato) confinante e con accesso ad un locale cantina;
 - tramite un disimpegno ad un bagno ed alla cantina in precedenza citata;
 - tramite una scala interna al piano primo.

- Il Piano Primo è costituito da un ampio salone, cucina, disimpegno che conduce ad una stanza da letto singola, una stanza da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio. Dal salone e dalla cucina è possibile uscire su un ampio porticato su cui arriva una scala esterna scoperta (edificata su altra particella anch'essa oggetto di pignoramento) che collega il piano terra con il piano primo.

Tramite scala interna è possibile accedere al Piano Secondo, mansardato e con copertura a padiglione, che è costituito da un disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ed un vano attualmente destinato a deposito ma potenzialmente sfruttabile anche con altra destinazione. L'altezza minima dei locali posti al piano secondo è di 2.05 - 2.10 m (se si esclude un breve tratto di un bagno con altezza 1.95 m); l'altezza massima è di 3.10 m. Dai locali che affacciano sul prospetto principale si può accedere su di un terrazzo di circa 86 mq.

E' circondato da terreni, anch'essi oggetto di pignoramento, che per la maggior parte costituiscono la propria corte esclusiva; gran parte dei terreni sono infatti utilizzati come giardino e presentano alberature di varia essenza.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	80,00 mq	80,00 mq	0,00	80,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	80,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	80,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente bene è stato pignorato come F.R. Allo stato attuale, poiché l'immobile è stato demolito, è presente un terreno, destinato a corte del bene n. 4, avente una estensione di 80 mq.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	80,00 mq	80,00 mq	0,00	80,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1830,00 mq	1830,00 mq	0,00	1830,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1830,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1001,00 mq	1001,00 mq	0,00	1001,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1001,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1001,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1777,00 mq	1777,00 mq	0,00	1777,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1777,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1777,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1990 al 03/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 259 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 03 Reddito dominicale 0,89 Reddito agrario € 0,31
Dal 04/07/1996 al 19/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 259 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 03 11
Dal 20/01/2000 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Zc. 2 Categoria A2 Cl.10, Cons. 17.5 Rendita € 1.265,32 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 31/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 259, Zc. 2 Categoria A2 Cl.10, Cons. 17.5 Rendita € 1.265,32 Piano T-1-2

E' da far presente che nel passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, catastalmente non viene riportato il nome **** Omissis **** nell'anagrafica degli intestati. Il codice fiscale invece è continuato

ad essere lo stesso e corrisponde con quello dell'esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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
24	472	1			PORZIONE DI FABBRICATO RURALE		0			

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della documentazione ipocatastale prodotta.

Occorre però far presente che, come in precedenza detto, il presente bene costituisce parte non identificabile del F.R. individuato sul foglio di mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 472 in quanto non esiste l'elaborato planimetrico necessario per distinguere ed individuarne la posizione all'interno dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria riportata nel foglio di mappa catastale in quanto all'edificio principale sono stati aggiunti due corpi di fabbrica al piano terra.

Non si è ritenuto di effettuare l'aggiornamento catastale in quanto le opere posticce sono state realizzate abusivamente, per le stesse non è stata presentata alcuna domanda di condono, allo stato attuale non sono sanabili e sono quindi destinate alla rimozione. Sempre perché destinati alla demolizione non è stato effettuato l'aggiornamento ed il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati della porzione di Fabbricato RURALE individuato dal F. 24 part. 472 sub. 1 e, di conseguenza di tutti gli altri subalterni della medesima particella.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità Edilizia".

Quanto detto per il presente bene vale anche per i subb. 2 e 3 dalla particella 472.

Si renderà necessario aggiornare la pianta catastale dopo la demolizione dell'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
24	472	2			PORZIONE DI FABBRICATO RURALE		0			

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della documentazione ipocatastale prodotta.

Occorre però far presente che, come in precedenza detto, il presente bene costituisce parte non identificabile del F.R. individuato sul foglio di mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 472 in quanto non esiste l'elaborato planimetrico necessario per distinguere ed individuarne la posizione all'interno dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria riportata nel foglio di mappa catastale in quanto all'edificio principale sono stati aggiunti due corpi di fabbrica al piano terra.

Non si è ritenuto di effettuare l'aggiornamento catastale in quanto le opere posticce sono state realizzate abusivamente, per le stesse non è stata presentata alcuna domanda di condono, allo stato attuale non sono sanabili e sono quindi destinate alla rimozione. Sempre perché destinati alla demolizione non è stato effettuato l'aggiornamento ed il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati della porzione di Fabbricato RURALE individuato dal F. 24 part. 472 sub. 2 e, di conseguenza di tutti gli altri subalterni della medesima particella.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità Edilizia".

Quanto detto per il presente bene vale anche per i subb. 1 e 3 dalla particella 472.

Si renderà necessario aggiornare la pianta catastale dopo la demolizione dell'immobile.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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
24	472	3			PORZIONE DI FABBRICATO RURALE		0			

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della documentazione ipocatastale prodotta.

Occorre però far presente che, come in precedenza detto, il presente bene costituisce parte non identificabile del F.R. individuato sul foglio di mappa del Catasto Terreni dalla particella n. 472 in

quanto non esiste l'elaborato planimetrico necessario per distinguere ed individuarne la posizione all'interno dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria riportata nel foglio di mappa catastale in quanto all'edificio principale sono stati aggiunti due corpi di fabbrica al piano terra.

Non si è ritenuto di effettuare l'aggiornamento catastale in quanto le opere posticce sono state realizzate abusivamente, per le stesse non è stata presentata alcuna domanda di condono, allo stato attuale non sono sanabili e sono quindi destinate alla rimozione. Sempre perché destinati alla demolizione non è stato effettuato l'aggiornamento ed il passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati della porzione di Fabbricato Rurale individuato dal F. 24 part. 472 sub. 3 e, di conseguenza di tutti gli altri subalterni della medesima particella.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità Edilizia".

Quanto detto per il presente bene vale anche per i subb. 1 e 2 dalla particella 472.

Si renderà necessario aggiornare la pianta catastale dopo la demolizione dell'immobile.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	259		2	A2	10	17.5	634	1265,32	T-1-2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nella trascrizione dell'atto di pignoramento sono conformi a quelli della documentazione ipocatastale prodotta.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi non è conforme con le planimetrie catastali per alcune difformità (planimetriche e di destinazione d'uso), si ritiene quindi necessario un aggiornamento catastale da presentare agli enti preposti solamente dopo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ad oggi ancora in corso di definizione.

Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità Edilizia".

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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

24	264			2	Fabbricato rurale		00 00 80			
----	-----	--	--	---	-------------------	--	----------	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la planimetria di mappa e lo stato dei luoghi in quanto il presente bene (Fabbricato Rurale) non esiste più perché demolito per la costruzione dell'edificio di cui alla part. 259 del F. 24 del Catasto Fabbricati.

Si renderà necessario eseguire operazione catastale per aggiornare la planimetria al Catasto Terreni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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
24	89				Seminativo arborato	3	00 00 80	0,27	0,1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei alla identificazione.

Anche se catastalmente individuato come terreno seminativo arborato, di fatto costituisce corte del bene n. 4. Si rende necessario effettuare una variazione catastale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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
24	92				Seminativo	3	00 18 30	6,62	4,73	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei alla identificazione.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo sono emerse difformità con la planimetria catastale sia

per variazioni colturali e di destinazione sia, anche, per la presenza di immobili non accatastati. Relativamente agli immobili, essi sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e destinati alla demolizione mentre occorrerà effettuare delle operazioni catastali per frazionare il terreno e destinare parte della particella a corte del fabbricato di cui al bene n. 4. Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità edilizia".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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
24	601				Seminativo arborato	2	00 10 01	4,39	1,55	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei alla identificazione.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo sono emerse difformità con la planimetria catastale sia per variazioni colturali e di destinazione sia, anche, per la presenza di opere non accatastate.

Relativamente agli immobili, essi sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia ma risultano sanabili urbanisticamente. Occorrerà effettuare delle operazioni catastali in quanto esse costituiscono corte esclusiva del bene n. 4. Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità edilizia".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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
24	602				Seminativo arborato	3	00 17 77	5,97	2,29	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei alla identificazione.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo sono emerse difformità con la planimetria catastale per variazioni colturali e di destinazione. Parte del terreno risulta corte del Bene n. 4.

Su detta particella sono presenti opere eseguite senza titolo edilizio abilitativo ma comunque sanabili

urbanisticamente. Il tutto come meglio specificato nel paragrafo della "Regolarità edilizia".

PATTI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Esiste provvedimento di separazione tra i coniugi, emesso in data 26/03/2008 e non trascritto nei pubblici registri, che assegna al coniuge e figli del Sig. **** Omissis **** il diritto di abitazione al piano primo e mansarda (piano secondo).

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

L'intera costruzione individuata dal mappale 472 del F. 24, e di conseguenza anche la porzione di fabbricato rurale individuato dal mappale 472 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 non è abitata da molti anni e si presenta in stato di abbandono. Si è constatato che alcuni infissi sono cadenti e sono altresì presenti delle lesioni sulla muratura portante. E' stato impossibile accedere all'interno della costruzione sia perché, a detta del proprietario, sussistono pericoli di cedimento delle strutture orizzontali sia, e soprattutto, perché nella corte recintata del fabbricato, che era necessario attraversare per giungere alla porta di ingresso, vive un cinghiale che ha impedito qualsiasi avvicinamento fisico.

L'impossibilità di accesso all'immobile è stata comunque accettata soprattutto perché l'intera costruzione è destinata alla demolizione in quanto la propria cubatura urbanistica è stata sfruttata per la costruzione di parte dell'edificio di cui al F. 24 part. 259.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Lo stato di conservazione del presente immobile si presenta in maniera diversa a seconda se si considera l'esterno o l'interno.

Internamente le opere presentano un buono stato di conservazione in tutti gli elementi. Solamente una stanza posta al piano secondo presenta dei segni di umidità in corrispondenza di un angolo esterno, al livello del pavimento.

Esternamente sono evidenti i segni di degrado: l'intonaco in più punti è ammalorato, la tinteggiatura non ha più un colore omogeneo e denota mancanza di manutenzione, sono molteplici i punti in cui sono presenti tracce di umidità ed, in qualcuno di essi, è presente della vegetazione spontanea ed infestante. Fortemente rovinate, soprattutto a causa di infiltrazioni di acqua, sono le strutture delle fioriere ricavate nella perimetrazione del terrazzo e del portico sito al piano primo.

I mattoni della pavimentazione del terrazzo sono abbondantemente scheggiati. Anche la parte esterna delle finestre necessita di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENI N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Non esistendo l'elaborato planimetrico dell'edificio di cui al F. 24 mapp. 472, si è portati a ritenere che la corte sia in comune con i subb. 1, 2 e 3. E' da notare, comunque, che la proprietà di tutto il mappale 472 è la medesima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dall'atto di acquisto del bene non si evince la sussistenza di usi civici.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Dall'atto di acquisto del terreno su cui il bene è stato realizzato non si evince la sussistenza di usi civici.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dall'atto di acquisto del bene non si evince la sussistenza di usi civici.

BENI N° 6 - 7 - 8 - 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dall'atto di acquisto del bene non si evince la sussistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Trattasi, l'intero fabbricato cui appartiene il presente bene, di un edificio di remota costruzione. Esso è costituito da n. 2 corpi di fabbrica: uno a due livelli e l'altro a semplice elevazione. Le strutture portanti sono in muratura, la copertura è a coppi. Presenta delle lesioni nella muratura e versa in stato di abbandono.

Tutta la struttura, così come i corpi aggiunti abusivamente (vedasi regolarità edilizia), come già detto, sono urbanisticamente da demolire.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Il presente bene è così strutturato:

FONDAZIONI: Presumibilmente in cemento armato;

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: presumibilmente in travetti in c.a. e laterizio;

Scale: in cemento armato;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: presumibilmente in muratura di forati, intonacato e tinteggiato;

Pareti interne: a forati, intonacato e tinteggiato. Sono altresì presenti elementi in cartongesso tinteggiati;

Pavimentazione interna: nei locali abitati sono presenti pavimentazioni in cotto o monocottura;
Infissi interni: a battente in legno;
Infissi esterni: prevalentemente ad ante in legno. E' da segnalare che al piano terra, ad esclusione del prospetto principale (nord) e di quello di cui al lato sinistro (est), che presentano apertura tipo porte o porta/finestra, tutti gli altri prospetti presentano delle "prese di luce", cioè finestre di altezza pari a circa 75 cm poste ad una altezza da terra pari a 2.0 m circa.
Portone d'ingresso: doppia anta a battente;
Rivestimento cucine e bagni: con maioliche.
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
Impianto termico: i diffusori sono costituiti da radiatori. Inizialmente dotato di caldaie ad ogni piano, attualmente è dotato di singola caldaia esterna al piano terra. Presumibile alimentazione a biomassa;
Impianto idrico: sottotraccia. Non è rilevabile;
Fognatura: L'edificio non è collegato alla rete di fognatura pubblica. E' collegato ad una fossa biologica ubicata su un terreno confinante ed anch'esso sottoposto a pignoramento.
Terreno esclusivo: di fatto l'edificio ha una corte esclusiva, ma essa ricade su terreni confinanti anch'essi pignorati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1 - 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il bene non è occupato.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

E' da premettere che in occasione del primo accesso presso i beni oggetto di pignoramento l'esecutato ha dichiarato, come da relativo verbale, che l'immobile è destinato a casa coniugale ospitante moglie, marito, 3 figlie e la compagna, con relativa figlia, di altro figlio, per un totale di sette persone. Da successivi accertamenti eseguiti presso gli uffici del Comune di Esperia è emerso che:

- il Sig. **** Omissis **** abita il piano terra dell'abitazione;
- la Sig.ra **** Omissis **** insieme a **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** risiedono al piano primo e mansarda (piano secondo) con esso comunicante.

In occasione del primo accesso agli immobili, il sig. **** Omissis **** ha altresì dichiarato di aver contratto matrimonio con la sig.ra **** Omissis **** in data 26/09/1992. Da ulteriori accertamenti successivi è emerso che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, che all'atto del matrimonio hanno scelto il regime di separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali, in data 26/03/2008 hanno ottenuto dal Tribunale di Cassino l'omologazione della separazione consensuale fra i coniugi. Nell'atto allegato alla sentenza di separazione si stabiliva che:

- la casa coniugale doveva essere divisa in n. 2 unità immobiliari;
- il sig. **** Omissis **** avrebbe abitato il piano terra;
- la Sig.ra **** Omissis **** avrebbe abitato, insieme ai figli, il piano primo e la mansarda con esso comunicante.

Il provvedimento di separazione tra i coniugi non risulta trascritto nei pubblici registri ed essendo stato emesso in data 26/03/2008, circa 10 anni prima della trascrizione del pignoramento, risulta opponibile al pignoramento, almeno per la parte del piano primo e mansarda dell'edificio.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

L'edificio non esiste più perché demolito ed il suolo viene utilizzato come corte del bene n. 4.

BENI N° 6 - 7 - 8 - 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TURCHETTA PAOLO	28/04/1990	13618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	15/04/1990	747	Serie IN

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 attualmente invariata.

Si fa presente il presente bene è stato acquistato nell'interezza della part. 472 del F. 24. Solo successivamente è stato suddiviso in subalterni dall'AGENZIA del Territorio.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TURCHETTA PAOLO	28/04/1990	13618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	15/04/1990	747	Serie IN

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TURCHETTA PAOLO	28/04/1990	13618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	15/04/1990	747	Serie IN

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENI N° 6 - 7 - 8 - 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 28/04/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TURCHETTA PAOLO	28/04/1990	13618	3600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	11/05/1990	6627	5533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	15/05/1990	747	IN

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
 Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.938,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 51.645,69
 Percentuale interessi: 5,00 %
 Rogante: GIACINTO IADECOLA
 Data: 06/05/1997
 N° repertorio: 39886
 Note: E' da far notare che la presente formalità costituisce rinnovo della ipoteca iscritta in data 08/05/1997, registro gen. 9163, reg. part. 700. L'originaria formalità interessava la part. 472 del F. 24 ed la stessa particella da cui deriva la part. 472 sub. 1. Nella presente formalità viene indicato in natura: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE. Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018
Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
Quota: 1/1
Importo: € 154.938,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: GIACINTO IADECOLA
Data: 06/05/1997
N° repertorio: 39886
Note: E' da far notare che la presente formalità costituisce rinnovo della ipoteca iscritta in data 08/05/1997, registro gen. 9163, reg. part. 700. L'originaria formalità interessava la part. 472 del F. 24 ed la stessa particella da cui deriva la part. 472 sub. 2. Nella presente formalità viene indicato in natura: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018
Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
Quota: 1/1
Importo: € 154.938,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: GIACINTO IADECOLA
Data: 06/05/1997
N° repertorio: 39886
Note: E' da far notare che la presente formalità costituisce rinnovo della ipoteca iscritta in data 08/05/1997, registro gen. 9163, reg. part. 700. L'originaria formalità interessava la part. 472 del F. 24 ed la stessa particella da cui deriva la part. 472 sub. 3. Nella presente formalità viene indicato in natura: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018
Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 24/05/2007
Reg. gen. 15826 - Reg. part. 4683
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- Capitale: € 25.000,00
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: LABATE ROBERTO
 Data: 22/05/2007
 N° repertorio: 311819
 Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
 Iscritto a FROSINONE il 24/04/2008
 Reg. gen. 9652 - Reg. part. 1587
 Quota: 1/1
 Importo: € 130.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 65.000,00
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: LABATE ROBERTO
 Data: 22/04/2008
 N° repertorio: 317348/52626
 Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a FROSINONE il 11/08/2014
 Reg. gen. 13272 - Reg. part. 1183
 Quota: 1/1
 Importo: € 64.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 32.000,00
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: LABATE ROBERTO
 Data: 08/08/2018
 N° repertorio: 340098-68990
 Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
 Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.938,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 51.645,69
 Percentuale interessi: 5,00 %
 Rogante: GIACINTO IADECOLA
 Data: 06/05/1997
 N° repertorio: 39886
 Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA
S.N.C.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 24/05/2007
Reg. gen. 15826 - Reg. part. 4683
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 22/05/2007
N° repertorio: 311819
Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come CORTE O RESEDE.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 24/04/2008
Reg. gen. 9652 - Reg. part. 1587
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 22/04/2008
N° repertorio: 317348/52626
Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come CORTE O RESEDE.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
Quota: 1/1
Importo: € 154.938,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: GIACINTO IADECOLA

Data: 06/05/1997

N° repertorio: 39886

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Trascrizioni

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

Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il presente bene viene individuato in natura come FABBRICATO RURALE.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 24/05/2007

Reg. gen. 15826 - Reg. part. 4683

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 25.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 22/05/2007

N° repertorio: 311819

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come CORTE O RESEDE.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 24/04/2008

Reg. gen. 9652 - Reg. part. 1587

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 22/04/2008

N° repertorio: 317348/52626

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come CORTE O RESEDE.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018

Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516

Quota: 1/1

Importo: € 154.938,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: GIACINTO IADECOLA

Data: 06/05/1997

N° repertorio: 39886

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Trascrizioni

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

Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 24/05/2007

Reg. gen. 15826 - Reg. part. 4683

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 25.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 22/05/2007

N° repertorio: 311819

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come CORTE O RESEDE.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

Iscritto a FROSINONE il 24/04/2008

Reg. gen. 9652 - Reg. part. 1587

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 65.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: LABATE ROBERTO

Data: 22/04/2008

N° repertorio: 317348/52626

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come CORTE O RESEDE.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018

Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516

Quota: 1/1

Importo: € 154.938,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 51.645,69

Percentuale interessi: 5,00 %

Rogante: GIACINTO IADECOLA

Data: 06/05/1997

N° repertorio: 39886

Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis **** Il presente bene viene individuato in natura come FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Trascrizioni

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

Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a FROSINONE il 24/05/2007
 Reg. gen. 15826 - Reg. part. 4683
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 25.000,00
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: LABATE ROBERTO
 Data: 22/05/2007
 N° repertorio: 311819
 Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
 Iscritto a FROSINONE il 24/04/2008
 Reg. gen. 9652 - Reg. part. 1587
 Quota: 1/1
 Importo: € 130.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 65.000,00
 Percentuale interessi: 7,00 %
 Rogante: LABATE ROBERTO
 Data: 22/04/2008
 N° repertorio: 317348/52626
 Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
 Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.938,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 51.645,69
 Percentuale interessi: 5,00 %
 Rogante: GIACINTO IADECOLA
 Data: 06/05/1997
 N° repertorio: 39886
 Note: E' da far notare che la presente formalità costituisce rinnovo della ipoteca iscritta in data 08/05/1997, registro gen. 9163, reg. part. 700. L'originaria formalità interessava la part. 259 del F. 24 ed la stessa particella da cui deriva la part. 601. Nella presente formalità viene indicati in natura: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018
 Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561
 Quota: 1/1

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 24/05/2007
Reg. gen. 15826 - Reg. part. 4683
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 22/05/2007
N° repertorio: 311819
Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 24/04/2008
Reg. gen. 9652 - Reg. part. 1587
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: LABATE ROBERTO
Data: 22/04/2008
N° repertorio: 317348/52626
Note: Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a FROSINONE il 06/03/2018
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 516
Quota: 1/1
Importo: € 154.938,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 51.645,69
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: GIACINTO IADECOLA
Data: 06/05/1997
N° repertorio: 39886
Note: E' da far notare che la presente formalità costituisce rinnovo della ipoteca iscritta in data 08/05/1997, registro gen. 9163, reg. part. 700. L'originaria formalità interessava la part. 471

del F. 24 ed la stessa particella da cui deriva la part. 602. Nella presente formalità viene indicati in natura: FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Quale debitore non datore di ipoteca risulta la **** Omissis ****.

Trascrizioni

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

Trascritto a FROSINONE il 03/05/2018

Reg. gen. 7269 - Reg. part. 5561

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

TUTTI I BENI DEL LOTTO UNICO

Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato).

L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico.

In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1- 2 - 3 - PORZIONE DI FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

L'immobile non risulta agibile.

Dall'atto di acquisto dell'immobile risulta che la costruzione dello stesso è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967. Dallo stesso atto emerge che l'intero edificio, comprensivo quindi dei sub. 1, sub. 2 e sub. 3 era costituita da un ingresso e due vani al piano terra e di un vano al piano primo, con annessa corte.

In sede di sopralluogo, oltre a quanto riportato nell'atto di acquisto, sono presenti altri due corpi di fabbrica realizzati in aderenza, lato corte, alla costruzione principale. Come già detto, si tratta di un bagno e di una tettoia realizzati senza alcun titolo abilitativo e non sanabili. Sono pertanto destinati alla demolizione.

In data 20.06.1991, il Sig. **** Omissis **** ha presentato richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di "demolizione e ricostruzione di un fabbricato per abitazione" che prevedeva la demolizione, tra gli altri, dell'edificio di cui al F. 24 mapp. 472 (e quindi dei subb. 1, 2 e 3) e la

costruzione di un nuovo fabbricato.

Non risultando, agli atti del Comune, pratiche di richiesta di condono per il presente immobile, lo stesso dovrà essere demolito.

Ai fini della determinazione del valore del bene si terrà conto del valore del solo terreno e si addebiteranno, inoltre, le spese di demolizione delle opere.

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.

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA N. 1

Il presente bene, come già detto, è costituito da n. 3 piani fuori terra.

La sua costruzione si può ritenere iniziata a seguito del rilascio, da parte del Comune di Esperia, della "concessione per la esecuzione di lavori edilizi" datata 21/10/1992, pratica edilizia n. 4/4 (vedasi documentazione allegata). Secondo quanto riportato in essa, i lavori dovevano iniziare entro il 21/10/1993 e terminare entro il 21/10/1995. Dall'esame della documentazione allegata alla pratica edilizia suddetta, reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Esperia, si evince che il titolo edilizio abilitativo prevedeva la realizzazione di una costruzione a semplice elevazione, con struttura portante in c.a. e copertura a padiglione fin sopra il porticato e la demolizione di strutture esistenti tra le quali sono comprese l'edificio di cui al part. 472 del F. 24 e quello di cui alla part. 264 sempre del Foglio 24. Per la suddetta pratica risulta essere stato acquisito il parere sismico da parte della Regione Lazio, Assessorato Lavori Pubblici, settore opere - lavori pubblici di Cassino (prot. 5602 del 15/10/1992). Tra la documentazione acquisita non risulta la comunicazione di inizio dei lavori che deve ritenersi non effettuata.

Risulta altresì, agli atti del Comune, che l'esecutato ha presentato, in data 28/02/1995, istanza di sanatoria per abusi edilizi realizzati "in difformità della licenza edilizia o concessioni" in base al D.L. 551/1994. Con tale domanda veniva richiesto il condono per 194,83 mq di superficie utile e 374,00 mq di superficie non residenziale. Veniva altresì indicato il volume dell'abuso in 616,00 mc. L'istanza mirava a sanare "un piano seminterrato per deposito", la chiusura di una parte del porticato del piano rialzato e la costruzione di un piano mansarda.

Con nota del 29/11/1996, prot. 7350, il Comune di Esperia richiede all'esecutato, entro il 15/12/1996, una serie di documenti, quale integrazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria nonché integrazione del versamento dell'oblazione e degli oneri concessori. Entro il termine imposto dal comune non risulta presentata, dal Sig. **** Omissis ****, alcuna documentazione ad integrazione della pratica di sanatoria.

Non risultando alcun provvedimento, da parte del comune, mirante al diniego della domanda di sanatoria, la stessa deve intendersi ancora valida ed in stato di definizione.

Resta da dire, ancora, che il Sig. **** Omissis ****, in merito alla domanda di sanatoria edilizia ha

effettuato versamenti per per un totale di Lire 51'728'600 (diconsi lire cinquantunomilionisettecentoventottomilaseicento) suddivisi come segue:

- n. 4 rate di E. 8'300'210 quale oblazione;
- n. 1 rata di E. 7'000'000 quale versamento per ammontare fisso;
- n. 1 rata di E. 11'527'600 quali oneri concessori e interessi.

Prima di passare alla quantificazione dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, il sottoscritto ritiene sia necessario premettere e puntualizzare quanto segue:

1) Il condono di cui alla legge 724/94 (quella richiesta dal Sig. **** Omissis ****) consentiva di sanare al massimo 750 mc per ogni istanza;

2) L'esecutato ha presentato n. 1 istanza di condono;

3) I metri quadrati di superficie per i quali è stata effettuata la richiesta di condono supera abbondantemente il volume di 750 mc.

E' anche vero, però, che non esistono i disegni di quello per cui viene richiesto il condono e, soprattutto, che nella richiesta stessa il sig. **** Omissis **** parla di "piano seminterrato per deposito".

Ciò potrebbe significare che si debbano ancora realizzare lavori all'esterno dell'edificio al fine di innalzare il "piano di campagna", piano da cui si deve considerare l'altezza dell'edificio ai fini della determinazione della cubatura.

Per quanto sopra, è necessario, per una corretta quantificazione delle opere da realizzare, che vengano redatti gli elaborati progettuali dello stato previsto.

Senza di essi è solo possibile ipotizzare alcune soluzioni, che potrebbero non corrispondere con l'idea iniziale del Sig. **** Omissis ****. Vero è, anche, che in fase di redazione dei disegni è possibile accertare se tutte le opere abusive possano essere sanate o meno. E' facile che in questa fase vengano fuori valori differenti da quelli dichiarati, sia per superficie che per volume e quindi che debbano essere integrati i versamenti dell'oblazione, degli oneri concessori insieme agli interessi calcolati fino alla data di definizione della pratica.

In sostanza, il sottoscritto ritiene che debbano essere eseguite delle opere di completamento esterne all'edificio al fine di cercare di far rientrare la cubatura in quella ammissibile dalla sanatoria (750 mc) e che le stesse in questa fase verranno stimate in maniera molto approssimativa. Ribadisce che solo in presenza di un progetto di completamento, concordato anche con l'ufficio tecnico del comune, le opere necessarie possano essere quantificate in maniera idonea e, soprattutto, possa essere valutata la sanabilità di quanto realizzato abusivamente.

Alla luce di quanto appena detto, il costo dei lavori esterni all'edificio, insieme alle spese tecniche per l'integrazione della documentazione richiesta dal comune di Esperia, aggiornamento catastale, diritti di segreteria e spese varie, si ritiene possano essere stimate in €. 60.000,00.

E' da fare presente, ancora, che sul terrazzo del piano mansarda sono presenti strutture portanti metalliche costituite da colonne e travi che evidenziano il tentativo di copertura del terrazzo stesso. Le colonne sono ancorate sul parapetto; le travi sono ancorate al cornicione della copertura della struttura in c.a., sono collegate alle colonne di acciaio ed aggettano nel vuoto. Mancano i pannelli di copertura mentre è presente la grondaia. Dette opere per la copertura del terrazzo non risultano essere state autorizzate.

Sulla base della omologazione, da parte del tribunale di Cassino, della separazione consensuale tra coniugi che prevedeva che il piano primo e secondo (mansarda) dell'edificio fossero abitati dal coniuge e figli del Sig. **** Omissis ****, ritenendo che tale circostanza costituisce titolo opponibile al pignoramento, si ritiene di dover decurtare al valore dell'intero immobile dell'importo di €. 384.779,00 al fine di valutare solamente la nuda proprietà dei piani 1° e 2° . (La nuda proprietà è pari al 25,75% del valore).

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.

BENE N° 5 - FABBRICATO RURALE UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il fabbricato non esiste più perché demolito.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Sul lato del terreno a confine con la strada vicinale Corneto è presente un muro di cinta di altezza circa 1.0 m, a gradoni, realizzato in conglomerato cementizio armato. In merito alle considerazioni e alla sua legittimità urbanistica vale quanto riportato nella "Regolarità edilizia" del bene n. 8.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

Il terreno per una buona parte costituisce corte esclusiva del bene n. 4.

A seguito di sopralluogo è emerso che su tale terreno sono presenti due costruzioni. La prima avente struttura portante in muratura, destinata a stalla/ricovero animali, di dimensioni in pianta pari a 11.60 x 4.40 m circa ed altezza media pari a 2.40 m circa; la seconda è costituita da un fienile, con struttura portante in legno, di dimensioni 8.00 x 4.00 m circa ed altezza media di 3.15 m. Dette strutture sono state realizzate senza alcun titolo edilizio abilitativo e, quindi, sono da considerare abusive e da demolire.

Su detta particella sono presenti altresì recinti per canili, recinzione in c.a., cancello di ingresso a doppia anta carrabile e a singola anta per accesso pedonale con colonne in c.a.; strada asfaltata che sbocca sulla comunale Romana Vallepiana.

In merito alle autorizzazioni edilizie di quest'ultime opere, al comune di Esperia esiste una SCIA, prot. 1991 del 05/04/2012 con la quale il Sig. **** Omissis **** comunicava la realizzazione di:

- alcuni tratti di recinzione con muretti in c.a. di altezza 90 cm e soprastante rete e paletti metallici da realizzare su una fondazione esistente;
- l'installazione di cancello ad ante per ingresso carrabile e a singola anta per ingresso pedonale.

Le opere presentano difformità da quanto previsto dal progetto. Inoltre, si ritiene che doveva essere acquisito il parere sismico sia per la realizzazione del cancello, sia perché in alcuni tratti il muro in c.a.,

che doveva essere di recinzione, in realtà risulta di sostegno. Non risulta comunicata la fine dei lavori di cui alla SCIA.

Quest'ultime opere possono comunque essere sanate in base all'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

A seguito di sopralluogo sui beni è emerso che tale terreno di fatto costituisce corte esclusiva del bene n. 4. Viene utilizzato come giardino ed è fornito di siepi ed alberi, di varia essenza, da giardino.

A confine con l'edificio, part. 259, è presenta una scalinata, aperta ed a forma di ferro di cavallo, che dal piano giardino porta al piano primo dell'abitazione.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Esperia, visti anche gli atti allegati alla istanza di sanatoria presentata per l'edificio (bene n. 4), è risultato che detta scalinata è stata realizzata dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria e senza alcun titolo abilitativo. La stessa non risulta neanche riportata nelle mappe catastali.

Si ritiene che la stessa, ai fini urbanistici, possa essere sanata ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

E' da far presente che la parte di terreno a confine con la Via Romana Vallepiana e Strada vicinale Corneto risulta recintata con un muro in c.a. di altezza variabile tra 80 e 110 cm. Come già detto per le particelle 89 e 602, quale titolo edilizio autorizzativo di tale recinzione risulta la SCIA presentata dal sig. **** Omissis **** in data 05/04/2012, prot. 1991. Con essa si comunicava la realizzazione di "alcuni tratti di recinzione con muretti in c.a. di altezza 90 cm e soprastante rete e paletti metallici da realizzare su una fondazione esistente".

Dai grafici emergeva che la recinzione lungo via Corneto era già esistente alla data di presentazione della SCIA, mentre quello lungo la Via Romana Vallepiana dovesse essere realizzata.

Ricerche effettuate su Google Earth hanno invece evidenziato che alla data del giugno 2011 il muro dichiarato "esistente" nella SCIA non era stato ancora realizzato. E' pertanto da escludere che esso è stato realizzato prima del 1967. Pertanto, oltre al fatto che anche il tratto lungo via Corneto è stato realizzato senza autorizzazione edilizia, il sottoscritto ritiene che la recinzione a confine con la Via Romana Vallepiana sia difforme da quanto richiesto con la SCIA prot. 1991 del 05/04/2012 perchè essa costituisce muro di sostegno e non di cinta. Era quindi necessario acquisire il parere sismico. Non risulta comunicata la fine dei lavori di cui alla SCIA prot. 1991 del 05/04/2012. Si ritiene comunque che le opere di recinzione possano essere regolarizzate sulla base dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

Risulta altresì agli atti del comune una "concessione per la esecuzione di lavori edilizi", rilasciata in data 06/11/2001, prot. 5512, con la quale si autorizzava l'esecutato alla esecuzione di una parte della recinzione dei beni di proprietà mediante muro la cui elevazione era costituita da muratura in pietra. E' presente, ancora, agli atti del comune la comunicazione di inizio dei lavori, prot. 8318 del 31/12/2001. Non esiste invece la comunicazione di fine dei lavori. Rispetto a detta "concessione edilizia", prot. 5512 del 06/11/2001, il sottoscritto, anche alla luce delle immagini ricavata da Google Earth, ritiene che i lavori in essa previsti non siano mai stati realizzati.

Sempre su questo lotto di terreno è presente una fossa biologica per lo smaltimento delle acque bianche e nere. La stessa era prevista nel progetto per la realizzazione dell'edificio a singolo piano (part. 259) ma non risulta rinnovata l'autorizzazione. Occorrerà quindi procedere al rinnovo della

autorizzazione ed, eventualmente, al suo adeguamento.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A ESPERIA (FR) - VIA ROMANA VALLEPIANA S.N.C.

A seguito di sopralluogo sui beni è emerso che circa un quarto di tale terreno di fatto costituisce corte esclusiva del bene n. 4 in quanto utilizzato come piazzale.

E' presente su detto terreno un muro di sostegno in c.a. di altezza circa 2 m, a delimitazione del piazzale. Su tale corte è presente anche un marciapiede che costeggia l'edificio. Sui limiti di proprietà è presente una recinzione in paletti e rete metallica. Presumibilmente realizzata in forza della SCIA prot. 1991 del 05/04/2012 è difforme da tale titolo.

Senza alcuna autorizzazione edilizia invece risulta costruito il muro in c.a. di altezza circa 2 m che delimita il piazzale sul lato sud ed ovest

Si ritiene che essi possano essere sanati in base all'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380.

E' da far presente, inoltre, che su detta particella è presente una vasca in c.a., chiusa superiormente con una soletta da cui emerge un pozzo, e che la stessa si presenta in condizioni molto degradate risultando pertanto pericolosa al transito pedonale. Non è stato reperito alcun titolo edilizio autorizzativo per tale struttura, ma, viste le condizioni, è facile ritenere che la stessa possa essere stata edificata prima dell'anno 1967.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore degli immobili si è applicato il procedimento di COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO. Negli allegati si riporta il dettaglio delle considerazioni e valutazioni effettuate; si anticipa che sono stati considerati tutti i beni presenti sul lotto in vendita e successivamente sono stati attribuiti i valori a metroquadrato dell'abitazione e dei terreni.

Per la formazione di lotti, in considerazione che i beni pignorati riguardano essenzialmente un edificio di 3 piani e terreni circostanti, si è tenuto conto di quanto segue:

- 1) tutti i terreni sono tra loro limitrofi e di fatto costituiscono, per la gran parte, corte del bene n. 4;
- 2) i fabbricati rurali, ove presenti, dovranno essere demoliti;
- 3) per il bene n. 4, catastalmente censita come unica unità immobiliare, è stata presentata un'unica richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 e la stessa è ancora non definita;
- 4) al piano 2° e 3° dell'edificio risulta abitare e risiede il coniuge separato e figlie dell'esecutato.

Quanto riportato ai punti 3) e 4), insieme al fatto che un eventuale frazionamento del bene n. 4 necessita di pratica edilizia autorizzatrice, ha escluso la possibilità di effettuare n. 2 lotti per la vendita. Si è, quindi, optato per la effettuazione di un lotto unico comprendente tutti i beni del presente procedimento.

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 1. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 2 e 3 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 1, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: -€ 1.955,00
Stimato il valore del terreno pari 5.00 €/mq, il valore dell'area di sedime e della corte dell'intera particella 472 del F. 24 ammonta ad € 635,00.
Il costo di demolizione dell'intero costruito di cui alla part. 472 ed il ripristino del luogo viene stimato in € 6.500,00. Complessivamente si ritiene che si debba portare in detrazione la cifra di € 5.865,00 che, suddivisa per i subalterni di detta particella, corrisponde a $5.865/3 = 1.955$ € per ciascun immobile.
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 2. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 1 e 3 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 2, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: -€ 1.955,00
Stimato il valore del terreno pari 5.00 €/mq, il valore dell'area di sedime e della corte dell'intera particella 472 del F. 24 ammonta ad € 635,00.
Il costo di demolizione dell'intero costruito di cui alla part. 472 ed il ripristino del luogo viene stimato in € 6.500,00. Complessivamente si ritiene che si debba portare in detrazione la cifra di € 5.865,00 che, suddivisa per i subalterni di detta particella, corrisponde a $5.865/3 = 1.955$ € per ciascun immobile.
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 3. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 1 e 2 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 3, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: -€ 1.955,00
Stimato il valore del terreno pari 5.00 €/mq, il valore dell'area di sedime e della corte dell'intera particella 472 del F. 24 ammonta ad € 635,00.
Il costo di demolizione dell'intero costruito di cui alla part. 472 ed il ripristino del luogo viene stimato in € 6.500,00. Complessivamente si ritiene che si debba portare in detrazione la cifra di € 5.865,00 che, suddivisa per i subalterni di detta particella, corrisponde a $5.865/3 = 1.955$

€ per ciascun immobile.

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana n. 1
Trattasi di una villa unifamiliare ad uso abitativo sita in zona periferica in comune di Esperia, alla Via Romana Vallepiiana 1. Si compone di n. 3 livelli fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 761.728,00
Costi per definizione pratica di condono:
 - il costo dei lavori esterni all'edificio, insieme alle spese tecniche per l'integrazione della documentazione richiesta dal comune di Esperia, aggiornamento catastale, diritti di segreteria e spese varie, si stimano, in maniera molto approssimativa in €. 60.000,00.
 - sulla base della omologazione, da parte del tribunale di Cassino, della separazione consensuale tra coniugi che prevedeva che il piano primo e secondo (mansarda) dell'edificio fossero abitati dal coniuge e figli del Sig.**** Omissis ****, ritenendo che tale circostanza costituisce titolo opponibile al pignoramento, considerato che per i piani occupati dal coniuge si debba considerare il solo valore della nuda proprietà, si ritiene di dover decurtare al valore dell'intero immobile dell'importo di €. 384.779,00 (74.25% del valore del piano 1° e 2°).
 - l'importo delle spese di manutenzione della facciata e rifacimento del terrazzo si stimano in € 15.000,00.
- **Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
Trattasi di terreno, costituito da corte ed area di sedime di un fabbricato rurale demolito, sito in Esperia, in Via Romana Vallepiiana, che è individuato catastalmente dalla part. 264 del Foglio 24.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 264, Zc. 2, Qualità Fabbricato rurale
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 800,00
Allo stato attuale il presente bene si presenta come terreno, corte dell'edificio di cui al bene n. 4. Si dovrà procedere alla sistemazione catastale del bene.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 89.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 89, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.200,00
Trattasi di terreno che di fatto costituisce corte del fabbricato di cui al bene n. 4. Si dovrà realizzare variazione catastale.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.
Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 92.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.430,00
Si tratta di terreno in parte destinato a corte del fabbricato di cui al bene n. 4. Sono presenti su di esso due strutture non sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e pertanto di

dovranno considerare i costi di demolizione delle strutture ed il ripristino dello stato dei luoghi.

- Bene N° 8 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.**
 Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 601.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 601, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.026,00
 Detto terreno costituisce corte esclusiva dell'edificio di cui al bene n. 4. Sono presenti strutture per le quali è possibile ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e pertanto andranno valutate per le spese per la loro legittimazione urbanistica.
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.**
 Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 602.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 602, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 39.094,00
 Parte del terreno risulta corte del bene di cui al punto 4. Sono presenti opere per le quali è possibile ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Si dovranno prendere in considerazione i costi per la legittimazione urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.	0,00 mq	0,00 €/mq	-€ 1.955,00	100,00	-€ 1.955,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.	0,00 mq	0,00 €/mq	-€ 1.955,00	100,00	-€ 1.955,00
Bene N° 3 - Fabbricato rurale Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.	0,00 mq	0,00 €/mq	-€ 1.955,00	100,00	-€ 1.955,00
Bene N° 4 - Villa Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana n. 1	692,48 mq	1.100,00 €/mq	€ 761.728,00	100,00	€ 761.728,00
Bene N° 5 - Fabbricato rurale Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.	80,00 mq	10,00 €/mq	€ 800,00	100,00	€ 800,00
Bene N° 6 - Terreno Esperia (FR) - Via	80,00 mq	15,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00	€ 1.200,00

Romana Vallepiiana s.n.c.					
Bene N° 7 - Terreno Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.	1830,00 mq	21,00 €/mq	€ 38.430,00	100,00	€ 38.430,00
Bene N° 8 - Terreno Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.	1001,00 mq	26,00 €/mq	€ 26.026,00	100,00	€ 26.026,00
Bene N° 9 - Terreno Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.	1777,00 mq	22,00 €/mq	€ 39.094,00	100,00	€ 39.094,00
Valore di stima:					€ 861.413,00

Valore di stima: € 861.413,00

A detrarre (costi presumibili):

- definizione concessione edilizia in sanatoria€ 60.000,00
- valore al fine di valutare la nuda proprietà del piano 1° e 2°€ 384.779,00
- ripristino pavimento terrazzo e facciata edificio€ 15.000,00
- spese di rimozione abusi e regolarizzazione opere sanabili€ 10.000,00

Valore finale di stima (arrotondato) : € 392.000,00

Il deprezzamento applicato nella valutazione dei beni del presente lotto tiene in considerazione dei costi necessari per la legittimazione delle opere (ipotesi questa tutta da verificare per il bene n. 4) e del fatto che il piano 2° e 3° del bene n. 4 sono destinati ad abitazione del coniuge separato dell'esecutato. Per la quantificazione dei costi di legittimazione sono stati ipotizzati alcuni lavori che potrebbero essere diversi da quelli effettivamente da realizzare. Gli stessi sono stati valutati in maniera approssimativa e potranno essere definiti con maggior certezza solo dopo la realizzazione degli elaborati progettuali richiesti per la definizione della pratica di condono. Il deprezzamento tiene conto anche dei lavori di manutenzione da effettuare, dei costi di rimozione degli abusi e regolarizzazione delle opere sanabili.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Preme segnalare e riassumere quanto segue:

Beni n. 1 - 2 - 3

Tutte le strutture edificate su detti beni andranno demolite in quanto o urbanisticamente utilizzate per la costruzione del bene n. 4 o realizzate abusivamente. Sarà necessaria regolarizzazione catastale dopo demolizione.

Bene n. 4

- Occorrerà preventivamente definire la pratica di condono edilizio e successivamente aggiornare le planimetrie catastali;

- il piano 2° e 3°, da quanto potuto accertare, è destinato ad abitazione del coniuge separato e figli dell'esecutato.

Bene n. 5

Di fatto non esiste perché demolito. Si rende necessario aggiornamento catastale.

Beni 6 - 7 - 8 - 9

Sono terreni agricoli che non consentono la sanatoria della stalla e fienile su parte di essi riscontrate; stalla e fienile sono da demolire.

Presentano altre strutture, quali scala, muri di delimitazione della proprietà, muri di sostegno, cancelli di ingresso e strada di accesso, per le quali è possibile regolare la posizione urbanistica.

E' necessaria operazione catastale.

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.

Arpino, li 04/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Ranaldi Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 2 Foto - FOTO ESTERNE
- ✓ N° 3 Foto - FOTO INTERNE
- ✓ N° 4 Ortofoto - VEDUTA AEREA
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA DEL LOTTO
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale edificio
- ✓ N° 7 Estratti di mappa (Aggiornamento al 27/06/2018)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Bene 4 - concessione edilizia - genio civile - relazione
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Bene 4 - disegni progetto
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Bene 4 - Condone 1994
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Concessione edilizia 2001

- ✓ N° 12 Tavola del progetto - SCIA 2012
- ✓ N° 13 Foto - Immagine da Google Earth
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/11/2018)
- ✓ N° 15 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 16 Atto di provenienza
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato di residenza dell'esecutato
- ✓ N° 18 Altri allegati - Stato di famiglia dell'esecutato
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificato di residenza e stato famiglia del coniuge separato dell'esecutato (Aggiornamento al 15/10/2018)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Separazione consensuale coniugi
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota trascrizione acquisto beni
- ✓ N° 23 Altri allegati - Elenco formalità - Conservatoria
- ✓ N° 24 Altri allegati - Formalità del 24-05-2007 - Conservatoria
- ✓ N° 25 Altri allegati - Formalità del 24-05-2008 - Conservatoria
- ✓ N° 26 Altri allegati - Formalità del 11-08-2014 - Conservatoria
- ✓ N° 27 Altri allegati - Formalità del 06-03-2018 - Conservatoria
- ✓ N° 28 Altri allegati - Formalità del 03-05-2018 - Pignoramento immobili
- ✓ N° 29 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 30 Altri allegati - Criterio di stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 1. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 2 e 3 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 1, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 2. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 1 e 3 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 2, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.
- **Bene N° 3** - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.
Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 3. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 1 e 2 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 3, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona

"Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.

- **Bene N° 4 - Villa ubicata a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana n. 1**
Trattasi di una villa unifamiliare ad uso abitativo sita in zona periferica in comune di Esperia, alla Via Romana Vallepiiana 1. Si compone di n. 3 livelli fuori terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.
- **Bene N° 5 - Fabbricato rurale ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.**
Trattasi di terreno, costituito da corte ed area di sedime di un fabbricato rurale demolito, sito in Esperia, in Via Romana Vallepiiana, che è individuato catastalmente dalla part. 264 del Foglio 24.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 264, Zc. 2, Qualità Fabbricato rurale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.
- **Bene N° 6 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiiana s.n.c.**
Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 89.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 89, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta

gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.**
Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 92. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.
- **Bene N° 8 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.**
Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 601. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 601, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.
- **Bene N° 9 - Terreno ubicato a Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.**
Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 602. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 602, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della documentazione in possesso e da colloqui intercorsi con gli uffici comunali preposti, è emerso che il bene in oggetto ricade in zona "Agricola" ai sensi del PRG vigente nel comune di Esperia, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 4393 del 16.05.1995. In tale zona l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale n. 38 del 22/12/1999 (norme sul governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni. (Vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato). L'area non è sottoposta al vincolo idrogeologico. In base al P.T.P.R., Piano Paesistico Territoriale Regionale, l'area risulta gravata dal vincolo "linee-archeo-tipo" e risponde alla normativa di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c del D. Lgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 392.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.000,00

Bene N° 1 - Porzione di Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 1, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE		
Stato conservativo:	L'intera costruzione individuata dal mappale 472 del F. 24, e di conseguenza anche la porzione di fabbricato rurale individuato dal mappale 472 sub. 1, non è abitata dai molti anni e si presenta in stato di abbandono. Si è constatato che alcuni infissi sono cadenti e sono altresì presenti delle lesioni sulla muratura portante. E' stato impossibile accedere all'interno della costruzione sia perché, a detta del proprietario, sussistono pericoli di cedimento delle strutture orizzontali sia, e soprattutto, perché nella corte recintata del fabbricato, che era necessario attraversare per giungere alla porta di ingresso, vive un cinghiale che ha impedito qualsiasi avvicinamento fisico. L'impossibilità di accesso all'immobile è stata comunque accettata soprattutto perché l'intera costruzione è destinata alla demolizione in quanto la propria cubatura urbanistica è stata sfruttata per la costruzione di parte dell'edificio di cui al F. 24 part. 259.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 1. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 2 e 3 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Porzione di fabbricato rurale			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 2, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE		
Stato conservativo:	L'intera costruzione individuata dal mappale 472 del F. 24, e di conseguenza anche la porzione di fabbricato rurale individuato dal mappale 472 sub. 2, non è abitata dai molti anni e si presenta in stato di abbandono. Si è constatato che alcuni infissi sono cadenti e sono altresì presenti delle lesioni sulla muratura portante. E' stato impossibile accedere all'interno della costruzione sia perché, a detta del proprietario, sussistono pericoli di cedimento delle strutture orizzontali sia, e soprattutto, perché nella corte recintata del fabbricato, che era necessario attraversare per giungere alla porta di ingresso, vive un cinghiale che ha impedito qualsiasi avvicinamento fisico. L'impossibilità di accesso all'immobile è stata comunque accettata soprattutto perché l'intera costruzione è destinata alla demolizione in quanto la propria cubatura urbanistica è stata sfruttata per la costruzione di parte dell'edificio di cui al F. 24 part. 259.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 2. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 1 e 3 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato rurale			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 472, Sub. 3, Qualità PORZIONE DI FABBRICATO RURALE		
Stato conservativo:	L'intera costruzione individuata dal mappale 472 del F. 24, e di conseguenza anche la porzione di fabbricato rurale individuato dal mappale 472 sub. 3, non è abitata dai molti anni e si presenta in stato di abbandono. Si è constatato che alcuni infissi sono cadenti e sono altresì presenti delle lesioni sulla muratura portante. E' stato impossibile accedere all'interno della costruzione sia perché, a detta del proprietario, sussistono pericoli di cedimento delle strutture orizzontali sia, e soprattutto, perché nella corte recintata del fabbricato, che era necessario attraversare per giungere alla porta di ingresso, vive un cinghiale che ha impedito qualsiasi avvicinamento fisico. L'impossibilità di accesso all'immobile è stata comunque accettata soprattutto perché l'intera costruzione è destinata alla demolizione in quanto la propria cubatura urbanistica è stata sfruttata per la costruzione di parte dell'edificio di cui al F. 24 part. 259.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione non identificabile di un fabbricato rurale, suddiviso in n. 3 subalterni, sito ad Esperia (FR) in via Romana Vallepiana snc identificato al Catasto Terreni al Foglio 24 part. 472 sub. 3. Insieme alle altre porzioni di F.R. di cui ai subb. 1 e 2 costituiscono l'insieme di un fabbricato, con corte, di remota costruzione, in rovina e, urbanisticamente, da demolire.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Villa			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 259, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	692,48 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del presente immobile si presenta in maniera diversa a seconda se si considera l'esterno o l'interno. Internamente le opere presentano un buono stato di conservazione in tutti gli elementi. Solamente una stanza posta al piano secondo presenta dei segni di umidità in corrispondenza di un angolo esterno, al livello del pavimento. Esternamente sono evidenti i segni di degrado: l'intonaco in più punti è ammalorato, la tinteggiatura non ha più un colore omogeneo e denota mancanza di manutenzione, sono molteplici i punti in cui sono presenti tracce di umidità ed, in qualcuno di essi, è presente della vegetazione spontanea ed infestante. Fortemente rovinate, soprattutto a causa di infiltrazioni di acqua, sono le strutture delle fioriere ricavate nella perimetrazione del terrazzo e del portico sito al piano primo. I mattoni della pavimentazione del terrazzo sono abbondantemente scheggiati. Anche la parte esterna delle finestre necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una villa unifamiliare ad uso abitativo sita in zona periferica in comune di Esperia, alla Via Romana Vallepiana 1. Si compone di n. 3 livelli fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	E' da premettere che in occasione del primo accesso presso i beni oggetto di pignoramento l'esecutato ha dichiarato, come da relativo verbale, che l'immobile è destinato a casa coniugale ospitante moglie, marito,		

	3 figlie e la compagna, con relativa figlia, di altro figlio, per un totale di sette persone. Da successivi accertamenti eseguiti presso gli uffici del Comune di Esperia è emerso che: - il Sig. **** Omissis **** risiede al piano terra dell'abitazione; - la Sig.ra **** Omissis **** insieme a **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** risiedono al piano primo e mansarda (piano secondo) con esso comunicante.
--	---

Bene N° 5 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 264, Zc. 2, Qualità Fabbricato rurale	Superficie	80,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno, costituito da corte ed area di sedime di un fabbricato rurale demolito, sito in Esperia, in Via Romana Vallepiana, che è individuato catastalmente dalla part. 264 del Foglio 24.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 89, Qualità Seminativo arborato	Superficie	80,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 89.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 92, Qualità Seminativo	Superficie	1830,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 92.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 601, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1001,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 601.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Esperia (FR) - Via Romana Vallepiana s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 602, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1777,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato in Comune di Esperia in Via Romana Vallepiana distinto in catasto alla sezione terreni al Foglio 24 part. 602.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

