

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marcelli Alberta, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	14

Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	16
Patti.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	16
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	22

Formalità pregiudizievoli .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	26
Regolarità edilizia .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.100,00</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio .....	38

## INCARICO

---

In data 02/12/2021, il sottoscritto Geom. Marcelli Alberta, con studio in Via Nicola Corona - 03039 - Sora (FR), email alberta.marcelli@libero.it, PEC alberta.marcelli@geopec.it, Fax 0776 824 344, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Porzione di fabbricato urbano per civile abitazione, in corso di rifiniture, posta sul versante Nord-Ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, con ingresso autonomo indipendente da terreno di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, e diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale.

Si precisa che la zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752.

L'unità immobiliare del compendio pignorato è stata realizzata in data anteriore al 1967.

La classe energetica dell'unità immobiliare è la G. La zona in cui è ubicato l'immobile ricade nel piano regolatore in fascia B4, ovvero di integrazione delle frazioni. L'immobile non ha certificazioni di abitabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/02/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Orazio Picano

Il subalterno n.9, pignorato con l'esecuzione in oggetto n.106/2021, è attualmente stato modificato in catasto con il sub n.13, in quanto variato per esatta rappresentazione grafica.

In particolare, infatti, la rimessa esterna indicata nella precedente planimetria catastale, non compare sui luoghi oggetto di esecuzione. Attualmente tale terreno sottostante, quindi, risulta essere annesso all'unità immobiliare sub 13, ed stato identificato come corte esclusiva.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 67 mq., adibito ad area di passaggio comune, ma di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 752, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 736, destinata ad area di parcheggio comune, e con la particella n.751, oltre che con l'intero fabbricato particella n.80. Si precisa che da tale terreno si accede alle unità immobiliari sub 10 e sub 13 (ex sub 9), mappale 80, passando attraverso la particella 740, sui luoghi identificata con una strada e posta a confine con la stessa 755.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tale particella risulta completamente aperta e non recintata, quindi liberamente accessibile, confinante con il terreno 740 identificato sui luoghi come strada.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 5 mq., di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con l'area 751, e con il mappale 594.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Tale particella risulta completamente aperta e non recintata, quindi liberamente accessibile, confinante con il terreno 755 e la particella 751.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Risulta depositata la documentazione ex art. 567. Si precisa che le risultanze dei registri immobiliari, riportate nella certificazione notarile, si fermano al 2004 non contemplando il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento 2001-2021. Il CTU ha provveduto ad estendere le verifiche ipocatastali per tutto

il periodo antecedente.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Risulta depositata la documentazione ex art. 567. Si precisa che le risultanze dei registri immobiliari, riportate nella certificazione notarile, si fermano al 2004 non contemplando il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento 2001-2021. Il CTU ha provveduto ad estendere le verifiche ipocatastali per tutto il periodo antecedente.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Risulta depositata la documentazione ex art. 567. Si precisa che le risultanze dei registri immobiliari, riportate nella certificazione notarile, si fermano al 2004 non contemplando il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento 2001-2021. Il CTU ha provveduto ad estendere le verifiche ipocatastali per tutto il periodo antecedente.

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

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)

All'atto di acquisto l'esecutato era celibe.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

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)

All'atto di acquisto il debitore era celibe.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

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)

All'atto di acquisto il debitore era celibe.

## CONFINI

### BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T

L'unità immobiliare sub 13, confina con particelle di terreno oggetto di esecuzione (particella 755 e 752), e con altre particelle su cui esiste il diritto di passaggio (particella 740). Si precisa che al piano primo, posto sopra il bene esecutato, esiste il sub 10 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Il terreno in oggetto confina con la particella 752, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 736, destinata ad area di parcheggio comune, con il terreno n.751, oltrechè con l'intero fabbricato particella n.80, salvo altri. Si precisa che da tale terreno pignorato si accede alle unità immobiliari sub 10 e sub 13 (ex sub 9), mappale 80.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Il terreno in oggetto confina con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 751 e con il mappale 594.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina/pranzo	15,30 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	2,70 m	T
Soggiorno	18,65 mq	27,50 mq	1,00	27,50 mq	2,70 m	T
Letto	16,30 mq	25,70 mq	1,00	25,70 mq	2,70 m	T
Corridoio	4,55 mq	6,20 mq	1,00	6,20 mq	2,70 m	T
Bagno	4,50 mq	7,70 mq	1,00	7,70 mq	2,70 m	T
Corte esterna	89,00 mq	89,00 mq	0,18	16,02 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,12 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>106,12 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il subalterno n.9, pignorato con l'esecuzione in oggetto n.106/2021, è attualmente stato modificato in catasto con il sub n.13, in quanto variato per esatta rappresentazione grafica.

In particolare, infatti, la rimessa esterna indicata nella precedente planimetria catastale, non compare sui luoghi oggetto di causa, ma l'area esterna appare in catasto come corte esclusiva.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	67,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno avente destinazione urbanistica zona omogenea B4, catastalmente riportato come seminativo arborato, attualmente utilizzato sui luoghi come area di passaggio comune, di proprietà esclusiva, che consente l'accesso ai sub 10 e 13 (ex sub 9), mappale 80.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	5,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno avente destinazione urbanistica zona omogenea B4, catastalmente riportato come seminativo arborato, attualmente utilizzato sui luoghi come area comune, di proprietà esclusiva.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1976 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 77 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.70
Dal 01/11/1976 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 78 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.02.10
Dal 25/11/2004 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 746 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.09
Dal 25/11/2004 al 10/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 739 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.08
Dal 10/12/2004 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 10/12/2004 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2,5 Piano T-1
Dal 30/12/2004 al 20/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 30/12/2004 al 20/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 2,5 Piano T-1
Dal 20/01/2005 al 05/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 7 Categoria A4, Cons. 7,5 Piano T-1
Dal 05/12/2005 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 7 Categoria F3 Piano T-1
Dal 07/05/2008 al 03/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 9

		Categoria A3, Cons. 4 Piano T
Dal 03/06/2008 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 9 Categoria A3, Cons. 4 Piano T
Dal 06/05/2010 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 Rendita € 173,53 Piano T
Dal 08/06/2022 al 23/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 80, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 151,84 Piano T

Nel dettaglio:

All'impianto meccanografico i mappali 77 (are 1.70) e 78 (are 2.10), largario comune, erano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario di 1/4 in piena proprietà; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario di 1/4 in piena proprietà; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario per 2/4 in piena proprietà.

- Con frazionamento del 25/11/2004, protocollo n.FR0185424 i detti mappali 77 e 78 davano rispettivamente origine ai mappali 739 (ca 8) e 746 (ca 9).

- In data 07/12/2004, con protocollo n.FR0194604, le particelle 739 e 746 venivano soppresse e unite al mappale 80 NCT.

- In data 10/12/2004, con protocollo n.FR0196110, nasceva il mappale NCEU 80 sub 4, cat. A/4, di vani 2,5, unità afferente edificata su area di corte.

- In medesima data 10/12/2004, con protocollo n.FR0195929, la porzione del fabbricato rurale non accatastata, e ricadente su parte del largario comune, passava al NCEU con un nuovo mappale 80 sub 2, cat. A/4, vani 7,5, non correlato al vecchio sub 2, infatti la ditta comprende tutti e tre gli intestatari della corte comune.

- In data 30/12/2004, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendono i rispettivi diritti sui mappali 80 subalterni 2 e 4 NCEU al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- In data 20.01.2005, con variazione per Fusione, protocollo n.FR0009556, i subalterni 2 e 4 del mappale 80 danno origine al mappale 80 sub 7, cat. A/4 vani 7,5.

- In data 05/12/2005, con variazione protocollo n. FR0190122, il mappale 80 sub 7 subisce una rettifica di categoria in F3, in corso di costruzione.

- In data 07/05/2008, con variazione protocollo n.FR0160724, il mappale 80 sub 7 viene frazionato dando origine, oltre al sub 10, anche all'attuale sub 9, cat. A/3, di vani 4.

In data 03/06/2008, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende il mappale 80 sub 9 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- In data 06/05/2010, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende il mappale 80 sub 9 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-In data 08/06/2022 il CTU presenta variazione catastale per Demolizione parziale, protocollo FR0049438; trattasi di esatta rappresentazione grafica, variazione di consistenza e rendita, per difformità dello stato dei luoghi alla precedente situazione planimetrica e catastale che rappresentava un locale rimessa in realtà inesistente.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/11/1976 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 78 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.02.10
Dal 01/11/1976 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 77 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.70
Dal 25/11/2004 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 737 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.70
Dal 07/12/2004 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67
Dal 30/12/2004 al 03/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67
Dal 03/06/2008 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67
Dal 06/05/2010 al 05/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1976 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 78 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.02.10
Dal 01/11/1976 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 77 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.01.70
Dal 25/11/2004 al 07/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 737 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.70
Dal 07/12/2004 al 30/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67
Dal 30/12/2004 al 03/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67
Dal 03/06/2008 al 06/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) 00.00.67
Dal 06/05/2010 al 05/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 36, Part. 755 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.00.67

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	80	13		A3	5	3,5	90 mq	151,84 €	T	
	36	80	13		CO			89 mq			

#### Corrispondenza catastale

Si è effettuata pratica di aggiornamento DOCFA per demolizione parziale dell'08/06/2022, pratica n.FR0049438, in atti dal 10/06/2022. Si precisa che la corte indicata di mq 89 è inclusa nell'unità immobiliare N.C.E.U. Fg 36 Mapp.80 sub 13.

La planimetria catastale è stata aggiornata per mancanza di una rimessa esterna demolita; l'identificativo catastale è variato da subalterno n.9 a subalterno n.13, mentre l'intestazione corrisponde al bene sottoposto ad esecuzione.

L'immobile ha ingresso autonomo indipendente da corte di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, e diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale. Si precisa che la zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752 e che la parte demolita è attualmente stata inglobata nel mappale sub 13, come corte esterna.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
36	755				Seminativo arborato	2	00.00.67 mq	0,33 €	0,12 €		

### Corrispondenza catastale

Attualmente la particella non presenta colture a seminativo arborato, ma risulta essere terreno destinato ad area di passaggio per l'accesso all'immobile.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	752				Seminativo arborato	2	00.00.05 mq	0,02 €	0,01 €	

### Corrispondenza catastale

Attualmente la particella non presenta colture a seminativo arborato, ma risulta essere terreno destinato ad area di passaggio.

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T

L'originario fabbricato rurale di cui al foglio 36, mappale 80 era costituito da due subalterni, sub 1 e sub 2.

Il mappale nct 80 sub 1 fu assegnato nelle rispettive porzioni, insieme ai diritti sul largario comune, mappali 77 e 78 del foglio 36, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza dell'atto di donazione e divisione per notaio Emilio Renna Iannini, di Sant'Apollinare, del 21.01.1967, repertorio n.6376, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 9 marzo 1967 ai nn. 8207-8302 R.G. e 7547-7552 R.P..

Il mappale nct 80 sub 2 fu assegnato in parte a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con i diritti sul largario comune mappali 77 e 78, in forza dell'atto di donazione e divisione per notaio Elsa Giua, di Cervaro, del 10.02.1973, rep. n.3046, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 9 marzo 1973 ai nn. 12563 R.G. e 11710-11723 R.P.; ed in parte fu assegnato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Cervaro il 28.03.1940 con l'atto di donazione e divisione per notaio Mollo, del 16.12.1972, rep. n.15488, registrato a Pontecorvo il 23.12.1972 al n.1766, Mod.I, vol. 46 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 15.01.1973, al n.2927.

Alle assegnazioni delle porzioni del subalterno 2 non seguì il relativo frazionamento catastale, pertanto il sub 2 NCT fu interamente volturato a favore del solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In occasione del primo passaggio di proprietà, avvenuto in data successiva alle divisioni degli anni 72/73, e precisamente con l'atto di vendita per notaio Iadecola del 01.12.1990, rep. n.16479, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "...appezzamento di terreno con un insistente fabbricato rurale.." riportato nel NCT al foglio 36 mappale 278 il terreno, e 80 sub 2 il fabbricato.

In realtà, vi fu un mero errore di descrizione dell'immobile dovuto alla tardiva registrazione dell'aggiornamento catastale della porzione di fabbricato mappale 80 sub 2. All'epoca dell'atto questa porzione, catastalmente, non esisteva già più; infatti, la porzione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era stata scorporata dal restante mappale 80/2 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con tipo mappale n.239348 del 10.12.1987 e diventata, insieme alla particella 278, il numero 594.

Sin dal 1987 la particella 278 e la porzione del 80/2 erano diventate 594 ma non compariva in atti a causa del tardivo aggiornamento della variazione introdotto in atti solo nel 2002.

Intanto, non avendo proceduto al propedeutico frazionamento, il mappale nct 80 sub 2 fu soppresso nel 1987 nella sua intera consistenza per essere compreso nella particella 594 nceu. In questo frangente, si ricorda, che l'aggiornamento catastale riguardava la porzione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma questa era catastalmente intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In sintesi, il mancato frazionamento e il ritardo dell'aggiornamento della variazione catastale del 1987, avvenuta nel 2002, causò il trasferimento della porzione NCT di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non quella di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Di conseguenza vi furono accavallamenti e confusioni nelle intestazioni storiche catastali dell'originario mappale sub 2 NCT.

Appare che, a seguito delle divisioni (72-73), l'unico intestatario dell'intero sub 2 era \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivamente sembra essere stato lui il dante causa della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quando invece tale porzione era di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da assegnazione con atto Mollo del 1973, trascritto ma mai volturato.

Nonostante questa confusione relativa all'intestazione, l'ex porzione del sub 2 NCT di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che oggi costituisce, in parte, l'immobile oggetto di esecuzione, è sempre stata diversa dalla porzione del sub 2 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con la variazione del 10/12/2004, protocollo n.FR0195929, la parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'originario mappale nct 80 sub 2 (ormai soppressa) veniva ri-accatastata all'urbano con la casuale attribuzione al nceu di un "nuovo" sub 2 quale ex fabb rurale, intestato, causa l'ampliamento, anche ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Fu anche censita una porzione complementare di fabbricato, da sempre esistita ma mai riportata graficamente, insistente sull'area di corte laterale, questa prese il subalterno 4, unità afferente edificata su aree di corte, in ditta fu riportato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Cervaro il 6.07.1934, comproprietari dei diritti sull'area di sedime.

Sempre nel 2004, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* venderanno al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutti i diritti sui i nuovi subalterni 2 e 4, loro pervenuti per titoli e per giusto possesso, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dal quale poi, i passaggi di proprietà furono lineari.

Si vuole mettere a conoscenza le parti che nelle compravendite susseguites dal 2004, meglio riportate nella sezione delle provenienze ventennali, erano compresi i diritti alla corte comune distinta coi mappali 736, 738, 740, 745 e 734 del foglio 36, ma questi non sono oggetto di esecuzione. Inoltre si fa notare, che la particella 755, da cui avviene il materiale accesso al bene oggetto di esecuzione, derivante dai frazionamenti dell'originario mappale 77, è di proprietà esclusiva, ricompresa nell'esecuzione.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Si rileva che nell'atto di acquisto dell'esecutato, a rogito del notaio Elda Roma, del 06/05/2010, repertorio n.89896, all'art. 6 la D.I.A. menzionata del 03/10/2007, riguarda il mappale 751 e non l'immobile pignorato.

Si precisa inoltre che, come da email riportata in allegato, del 28/09/2022, l'Agenzia delle Entrate ha dichiarato che nei loro archivi, non risultano esistere contratti di locazione sull'immobile in Cervaro ex sub 9 (ora sub 13).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per il terreno pignorato. Si precisa che il terreno è adibito ad area di passaggio comune per l'accesso ai sub 10 e 13 (ex sub 9) del mappale 80, pur restando di proprietà esclusiva dell'esecutato, e oggetto del presente compendio pignorato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per il terreno pignorato. Si precisa che il terreno è adibito ad area comune pur restando di proprietà esclusiva dell'esecutato, e oggetto del presente compendio pignorato.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

E' stata riscontrata la mancanza di una rimessa esterna, a cui è seguita variazione della planimetria catastale con giusto DOCFA dell'08/06/2022. All'interno, inoltre, il fabbricato risulta in corso di ristrutturazione, con impianti elettrici ed idraulici di nuova realizzazione. Anche la tinteggiatura e i rivestimenti sono stati investiti da opere di nuovo rifacimento.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Tale terreno attualmente non presenta colture in essere, ma presenta erba battuta, non pavimentato, nè recintato.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Tale terreno attualmente non presenta colture in essere, ma presenta erba battuta, non pavimentato, nè recintato.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Confinante con il fabbricato principale vi sono le particelle numeri 752 e 755, anch'esse oggetto della presente procedura esecutiva, che consentano l'accesso all'unità immobiliare sub 13 (ex sub 9).

A servizio dell'immobile, inoltre, vi sono delle particelle di terreno adibite, per comodità e consuetudine, a corte; riportate in catasto al fg 36, P.lle 736,738,740,745 e 734.

I diritti su detti terreni non risultano pignorati poichè le particelle non sono censite come "corte comune".

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in un contesto immobiliare aventi accessi indipendenti.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Tale particella di proprietà esclusiva risulta essere, sui luoghi, terreno adibito ad area di passaggio comune ai sub 10 e 13 (ex sub 9). Da tale terreno infatti, si accede agli ingressi indipendenti dei beni succitati.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Tale particella di proprietà esclusiva risulta essere, sui luoghi, terreno adibito ad area comune accessibile sui luoghi tramite la particella 755.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Si precisa che le servitù sono presenti solo sul terreno, particella 755, sul quale si esercita l'accesso all'unità immobiliare subalterno 10.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Come da CDU n.61/2022 del 19/07/2022, tale particella risultante in zona omogenea B4, non è gravata da usi civici, secondo la delibera del Consiglio Comunale n.24 del 25/06/2003.

Non risulta una formale costituzione di servitù sulla particella oggetto di esecuzione, ma la stessa, per consuetudine, è adibita ad area di passaggio e confinante con l'immobile principale.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Come da CDU n.61/2022 del 19/07/2022, tale particella risultante in zona omogenea B4, non è gravata da usi civici, secondo la delibera del Consiglio Comunale n.24 del 25/06/2003.

Non risulta una formale costituzione di servitù sulla particella oggetto di esecuzione, ma la stessa, per consuetudine, è adibita ad area di passaggio e confinante con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Il piano terra dell'immobile fa parte di una porzione più remota del fabbricato, infatti, esistono muri spessi con struttura portante in muratura di pietrame tufaceo molto vetusta; le fondazioni non sono apparenti.

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, presenta rifacimenti interni che investono le pareti, nuovo intonaco, nuove tinteggiature, nuovo impianto idraulico, nuovo impianto elettrico e nuovi rivestimenti. Tali lavori non risultano, però, ultimati nei sanitari presenti nei bagni, nei caloriferi, per cui occorrono ulteriori opere necessarie a renderlo vivibile.

Esistono per il compendio pignorato nuovi infissi in alluminio, pavimenti in gres porcellanato, ma non c'è nessun scarico nella fognatura pubblica. Non vi è solaio di copertura; quest'ultimo, infatti, risulta avere una struttura portante in legno appoggiata ai muri perimetrali con sovrastanti tegole marsigliesi.

L'ingresso è autonomo e indipendente da corte di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, esistono diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale.

Si precisa che la zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752 e che esiste una corte esterna derivata dalla demolizione di una parte del fabbricato, a cui è possibile accedere dalla sola particella n.755.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Trattasi di terreno con destinazione catastale seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale € 0,33 e reddito agrario € 0,12, avente le medesime caratteristiche fin dall'impianto meccanografico del 01/11/1976.

Per tale terreno esiste in allegato il CDU n.61/2022 del 19/07/2022, che attesta la destinazione urbanistica ricadente in zona omogenea B4, zona di integrazione frazioni. Sui luoghi detta particella risulta essere adibita ad area di passaggio, non recintata, che consente l'accesso esclusivo ai sub 10 e 13 (ex sub 9).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Trattasi di terreno con destinazione catastale seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,01, avente le medesime caratteristiche fin dall'impianto meccanografico del 01/11/1976.

Per tale terreno esiste in allegato il CDU n.61/2022 del 19/07/2022, che attesta la destinazione urbanistica ricadente in zona omogenea B4, zona di integrazione frazioni. Sui luoghi detta particella risulta essere adibita ad area di passaggio, non recintata, e confinante con particella 755.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera da occupazione e in corso di manutenzione, priva di elementi necessari per l'abitabilità (manca caldaia, termosifoni, ecc.)

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

L'immobile risulta libero

Non esistono in essere contratti di locazione per la particella oggetto del compendio pignorato. Tale terreno, risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato e adibito ad area di passaggio per l'accesso ai subalterni 10 e 13 (ex sub 9).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

L'immobile risulta libero

Non esistono in essere contratti di locazione per la particella oggetto del compendio pignorato. Tale terreno, risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato e adibito ad area di passaggio attraverso la particella 755.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>21/01/1967</b> al <b>30/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RENNA JANNINI	21/01/1967	6376	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	09/03/1967	8297-8302	7547-7552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASSINO	06/01/1968	168			
Dal <b>10/02/1973</b> al <b>30/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ELSA GIUA	10/02/1973	3046	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	09/03/1973	12563-12567	11719-11723
<b>Registrazione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASSINO	01/03/1973	607	
Dal <b>30/12/2004</b> al <b>03/06/2006</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO LABATE	30/12/2004	281090	41325
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	31/12/2004	36696	22581
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/06/2008</b> al <b>06/05/2010</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ETTORE SERLUCA	03/06/2008	16674	3183
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	13/06/2008	13354	9118
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/05/2010</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ELDA ROMANO	06/05/2010	89896	9363
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	10/05/2010	9718	6305
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASERTA	06/05/2010	111	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto di acquisto dell'esecutato sono compresi tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze comunque relativi a quanto trasferito, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle porzioni del fabbricato di cui quanto trasferito fa parte, comuni per legge e per convenzione.

La vendita, si legge nell'atto per notaio Elda Romano, viene effettuata con tutte le riserve diritti e limitazioni nascenti dagli atti anche ivi riportati per la provenienza.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1967 al 30/12/2004	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RENNA JANNINI	21/01/1967	6376	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	09/03/1967	8297-8302	7547-7552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASSINO	06/01/1968	168			
Dal 10/02/1973 al 30/12/2004	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ELSA GIUA	10/02/1973	3046	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	09/03/1973	12563-12567	11719-11723
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CASSINO	01/03/1973	607			
Dal 30/12/2004 al 03/06/2006	**** Omissis ****	<b>COMRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO LABATE	30/12/2004	281090	41325
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		FROSINONE	31/12/2004	36696	22581
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/2008 al 06/05/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ETTORE SERLUCA	03/06/2008	16674	3183
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	13/06/2008	13354	9118
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/05/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ELDA ROMANO	06/05/2010	89896	9363
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	10/05/2010	9718	6305
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASERTA	06/05/2010	111	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/01/1967 al 30/12/2004	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE E DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		RENNA JANNINI	21/01/1967	6376	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		SANTA MARIA CAPUA VETERE	09/03/1967	8297-8302	7547-7552
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASSINO	06/01/1968	168	
Dal 30/12/2004 al 03/06/2006	**** Omissis ****	<b>COMRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROBERTO LABATE	30/12/2004	281090	41325
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	31/12/2004	36696	22581
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/06/2008 al 06/05/2010	**** Omissis ****	<b>COMRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ETTORE SERLUCA	03/06/2008	16674	3183
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	13/06/2008	13354	9118
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/05/2010	**** Omissis ****	<b>COMRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ELDA ROMANO	06/05/2010	89896	9363
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		FROSINONE	10/05/2010	9718	6305
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASERTA	06/05/2010	111	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2010  
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 1981  
Importo: € 183.189,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.594,88  
Rogante: ROMANO ELDA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 89897  
N° raccolta: 9364

#### ***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 16/09/2021  
Reg. gen. 15086 - Reg. part. 12318  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2010  
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 1981  
Importo: € 183.189,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.594,88  
Rogante: ROMANO ELDA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 89897  
N° raccolta: 9364

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 16/09/2021  
Reg. gen. 15086 - Reg. part. 12318  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 05/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2010  
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 1981  
Importo: € 183.189,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.594,88  
Rogante: ROMANO ELDA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 89897  
N° raccolta: 9364

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 16/09/2021  
Reg. gen. 15086 - Reg. part. 12318

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cervaro acquisito al protocollo dell'ente al n.8518 del 06/06/2022, che attesta che l'immobile ricade in zona omogenea B4, con destinazione d'uso consentita residenziale. Per il resto si fa riferimento al CDU n.61 del 2022, allegato alla presente. Si precisa inoltre che la D.I.A. prodotta in data 03/10/2007 presso il Comune di Cervaro, come riportato negli allegati, riguarda il mappale 751 e non quello oggetto di esecuzione.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Trattasi di terreno ricadente in zona omogenea B4 (zona di integrazione frazioni), come da CDU n.61/2022, del 19/07/2022, allegato alla presente.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Trattasi di terreno ricadente in zona omogenea B4 (zona di integrazione frazioni), come da CDU n.61/2022, del 19/07/2022, allegato alla presente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Cervaro, si è rilevata la presenza di documentazione tecnica riguardante una D.I.A. protocollo n.15668 del 03/10/2007, intestata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riportata anche nell'atto di vendita e allegata alla presente stima. Tale denuncia di inizio attività ha riguardato lavori eseguiti in economia, riguardanti rifacimento facciata del fabbricato, ristrutturazione del tetto e sostituzione pavimento ed infissi, della particella 751 e non 80 ex sub 9 (attualmente sub 13).

Sui luoghi risulta demolita una rimessa esterna per cui si necessita ulteriore pratica edilizia al fine della sua regolamentazione. Si precisa che il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

In merito all'esistenza dell'impianto elettrico, termico ed idraulico, sui luoghi, si precisa che gli stessi sono ancora in corso di realizzazione. Tali opere non sono state ultimate e, nel merito, non esistono dichiarazioni di conformità.

L'APE è stato redatto dalla sottoscritta, consegnato presso gli uffici di competenza della Regione Lazio in data 04/11/2022, che attesta, per l'unità immobiliare pignorata, la classe energetica G.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno ricadente in zona omogenea B4 (zona di integrazione frazioni), come da CDU n.61/2022, del 19/07/2022, allegato alla presente.

#### ***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° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno ricadente in zona omogenea B4 (zona di integrazione frazioni), come da CDU n.61/2022, del 19/07/2022, allegato alla presente.

#### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di una costruzione di maggiore consistenza, ma l'intero fabbricato non si configura come condominio.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno oggetto di pignoramento, di proprietà esclusiva dell'esecutato, risulta sui luoghi adibito ad area di passaggio comune, che consente l'accesso esclusivo ai sub 10 e 13 (ex sub 9).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno oggetto di pignoramento, di proprietà esclusiva dell'esecutato, risulta sui luoghi adibito ad area comune confinante con la particella 755.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Trattasi di più immobili inclusi tutti in un unico lotto, non soggetti ad iva.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T  
Porzione di fabbricato urbano per civile abitazione, in corso di rifiniture, posta sul versante Nord-Ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, con ingresso autonomo indipendente da terreno di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, e diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale. Si precisa che la zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752. L'unità immobiliare del compendio pignorato è stata realizzata in data

anteriore al 1967. La classe energetica dell'unità immobiliare è la G. La zona in cui è ubicato l'immobile ricade nel piano regolatore in fascia B4, ovvero di integrazione delle frazioni. L'immobile non ha certificazioni di abitabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria CO

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

La sottoscritta CTU, tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare, è giunta ad una valutazione dell'unità immobiliare sita in comune di Cervaro(Fr), riportata nel N.C.E.U. Fg 36 Mappale 80 sub 13 (ex sub 9), utilizzando come metodo, quello della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su unità immobiliari analoghe per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tra le quali: il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile, nonché zona in cui l'edificio è stato costruito, la salubrità della zona stessa e lo stato di manutenzione dell'ambiente circostante.

I prezzi medi sono stati determinati a seguito di accertamenti svolti presso le agenzie immobiliari locali e dai dati rilevati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2022 (primo semestre) e del "Consulente immobiliare del Sole 24 Ore".

Il prospetto riassuntivo che segue, partendo dall'ausilio di appropriati coefficienti correttivi, determinati in base alla specifica destinazione d'uso e applicati alle superfici lorde reali delle singole parti edilizie omogenee, indica una superficie virtuale complessiva dei beni, alla quale associando il valore unitario, si ottiene il più probabile valore di mercato.

Può essere desunto, un valore di mercato unitario medio, dovuto alla presenza:

-Abitazione principale posta al piano terra con valore di partenza pari a 600,00 euro/mq (calcolato sulla sup.convenzionale)

Calcolo superficie convenzionale:

Totale sup.= mq 106,12 (calcolata includendo la corte esterna esclusiva proveniente dalla demolizione di parte dell'unità immobiliare)

Valore "ideale" di mercato totale:

Abitazione principale del piano terra e corte esterna di mq 89=  
= euro/mq 600,00 x mq 106,12 = euro 63.672,00

I coefficienti di cui si terrà conto saranno:

-K1: standard sociale che consente di stabilire le caratteristiche di un immobile in relazione alla zona.

Trattasi di un fabbricato posto su una traversa di una strada principale, denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a cui si accede dalla strada \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. K1= 0,80

-K2: standard servizi immobile che consente di stabilire le caratteristiche dei servizi presenti.

Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso il passaggio su terreno di altra proprietà, che costeggia un lato il fabbricato principale, collegato poi al terreno, facente parte del compendio pignorato, part. 755. K2= 1,00

-K3: standard di manutenzione che considera le spese prevedibili per la manutenzione straordinaria dell'immobile.

L'edificio principale presenta facciate ultimate nelle rifiniture.

Gli impianti, sia elettrico che idraulico, sono predisposti, ma non ancora funzionanti. K3= 1,00

-K4: dimensione dell'immobile che tiene in considerazione la richiesta sul mercato, di beni aventi analoghe dimensioni.

Trattasi di un'unità immobiliare con dimensioni minime per una famiglia, di mq 90,00 abitabili (escluse le aree esterne riguardante la corte di mq 89,00. K= 0,95

-K5: posizione dell'immobile che prende in considerazione il coefficiente di piano, il coefficiente relativo alla vista, al soleggiamento ed al rumore.

Trattasi di un piano terra, collocato in una zona periferica, con affaccio su terreno privato, ma che non presenta problemi di rumori dall'esterno, ma con soleggiamento minimo dovuto all'esposizione. K5= 0,85

-K6: la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'immobile.

L'unità immobiliare presenta spazi interni non vivibili per una famiglia, trattasi infatti di un'abitazione con una sola camera da letto. Esistono rifiniture di "buona" qualità rispetto agli standard della zona, sia nei rivestimenti, che nelle aperture e accessi. K6=0,85

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati, scaturisce un valore totale "coefficiente K" che moltiplicato per il valore ideale, fornisce il VALORE REALE dell'unità abitativa, e del compreso posto auto esterno.

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 = 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,85 \times 0,85 = 0,5491$

VALORE REALE = SValori ideali x K = Euro 63.672,00 x 0,5491 = Euro 34.962,295 =

= cifra tonda Euro 35.000,00

Si precisa che da detta somma, dovrà essere tolta la pratica edilizia, che andrà ad autorizzare quanto realmente presente sui luoghi, in quanto la demolizione di una parte esterna, come evincibile nelle foto allegate, ha portato ad avere una corte esterna, che non presenta più cubatura.

Tale pratica edilizia avrà un costo base di euro 3.000,00 (variabile a seconda della parcella del tecnico incaricato), che dovrà essere sottratto dalla somma ottenuta per la stima dell'immobile.

Si precisa inoltre che, come da richiesta inviata presso l'Ufficio Tributi, con risposta pec del 29.06.2022, quest'ultimo ha riscontrato, che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dall'anno 2017 ad oggi non ha mai versato l'imposta IMU, e che quindi è debitore della somma complessiva di € 1.818,00.

Mentre non risulta iscritto a ruolo, in merito alla tributo TARI.

Valore immobile finale = €35.000,00 - €3.000,00 - €1.818,00 = € 30.182,00 = €30.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio

Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 67 mq., adibito ad area di passaggio comune, ma di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 752, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 736, destinata ad area di parcheggio comune, e con la particella n.751, oltre che con l'intero fabbricato particella n.80. Si precisa che da tale terreno si accede alle unità immobiliari sub 10 e sub 13 (ex sub 9), mappale 80, passando attraverso la particella 740, sui luoghi identificata con una strada e posta a confine con la stessa 755.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 755, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 5.100,00

La sottoscritta CTU, tenuto conto di tutti i dati raccolti, è giunta ad una valutazione del terreno oggetto

di stima, sito in comune di Cervaro, anche in considerazione dei prezzi determinati a seguito di accertamenti secondo la tabella dei Valori Agricoli medi della provincia anno 2019, ricavata dall'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n.9.

Tale terreno, individuato in catasto con N.C.T. Fg 36 Part. 755, di mq 67, può considerarsi un'area con coltura a seminativo arborato, che secondo la tabella dei Valori Agricoli medi sopra menzionata, facente parte della Regione Agraria n.9, ha un valore agricolo ad ettaro, pari a 12.900,00.

Ne consegue che il valore a mq risulta essere pari a euro 1,29.

Valore "ideale" di mercato totale:

Terreno N.C.T. Fg 36 Part. 755:

= euro/mq 1,29 x mq 67 = euro 86,43

Si precisa che su tale terreno non sono presenti piante e che, il passaggio su tale area, consente l'accesso all'ingresso dell'abitazione facente parte del compendio pignorato.

Ne consegue che tale terreno ha un valore maggiorato, proprio in considerazione del fatto che fa da corte al fabbricato principale.

Per cui il valore finale risulta essere:

(Valore corte = euro 5.000,00)+ (Valore terreno = euro 86,43) = euro 5.100,00 (arrotondato)

Valore reale finale del terreno = Euro 5.100,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio

Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 5 mq., di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con l'area 751, e con il mappale 594.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 752, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.000,00

La sottoscritta CTU, tenuto conto di tutti i dati raccolti, è giunta ad una valutazione del terreno oggetto di stima, sito in comune di Cervaro, anche in considerazione dei prezzi determinati a seguito di accertamenti secondo la tabella dei Valori Agricoli medi della provincia anno 2019, ricavata dall'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n.9.

Tale terreno, individuato in catasto con N.C.T. Fg 36 Part. 752, di mq 5, può considerarsi un'area con coltura a seminativo arborato, che secondo la tabella dei Valori Agricoli medi sopra menzionata, facente parte della Regione Agraria n.9, ha un valore agricolo ad ettaro, pari a 12.900,00.

Ne consegue che il valore a mq risulta essere pari a euro 1,29, ma che tale terreno è unito al terreno particella 755, utilizzato per l'ingresso all'unità immobiliare N.C.E.U. FG 36 Mapp. 80 sub 13.

Ne consegue che tale terreno ha un valore maggiorato, proprio in considerazione del fatto che fa da corte al fabbricato principale.

Per cui il valore finale risulta essere:

Valore reale finale del terreno = Euro 1.000,00

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T	106,12 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Cervaro (FR) - via Porchio	67,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Cervaro (FR) - via Porchio	5,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 36.100,00

Valore di stima: € 36.100,00

**Valore finale di stima: € 36.100,00**

La sottoscritta CTU, tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare, è giunta ad una valutazione dell'unità immobiliare sita in comune di Cervaro(Fr), riportata nel N.C.E.U. Fg 36 Mappale 80 sub 13 (ex sub 9), utilizzando come metodo, quello della stima sintetico-comparativa, basata su indagini effettuate su unità immobiliari analoghe per dimensioni e tipologia. Sono stati adottati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tra le quali: il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile, nonché zona in cui l'edificio è stato costruito, la salubrità della zona stessa e lo stato di manutenzione dell'ambiente circostante. I prezzi medi sono stati determinati a seguito di accertamenti svolti presso le agenzie immobiliari locali e dai dati rilevati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2022 (primo semestre) e del "Consulente immobiliare del Sole 24 Ore".

Il prospetto riassuntivo che segue, partendo dall'ausilio di appropriati coefficienti correttivi, determinati in base alla specifica destinazione d'uso e applicati alle superfici lorde reali delle singole parti edilizie omogenee, indica una superficie virtuale complessiva dei beni, alla quale associando il valore unitario, si ottiene il più probabile valore di mercato.

Si precisa che è stato effettuato un deprezzamento sul valore finale dell'unità immobiliare N.C.E.U. Fg 36 Mapp. 80 sub 13 (ex sub 9), ben specificato e descritto nella voce stima, dovuto alla necessaria regolarizzazione urbanistica e al pagamento degli oneri IMU, non ancora versati.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il lotto unico che si è costituito è composto da un'unità immobiliare e due terreni, per un totale di n.3 beni. Si precisa che incluso nella vendita c'e anche una corte esterna esclusiva (segnalata nella planimetria catastale),

ricavata dalla demolizione di una parte dell'immobile pignorato.

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.

Sora, li 06/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marcelli Alberta

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali+istanze (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure catastali+Tipo Mappale+ Docfa (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure conservatoria+ Provenienze (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria N.C.E.U. Fg 36 Mapp.80 sub13 (ex sub9) (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Risposte Uffici (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 05/11/2022)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T  
Porzione di fabbricato urbano per civile abitazione, in corso di rifiniture, posta sul versante Nord-Ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, con ingresso autonomo indipendente da terreno di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, e diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale. Si precisa che la zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752. L'unità immobiliare del compendio pignorato è stata realizzata in data anteriore al 1967. La classe energetica dell'unità immobiliare è la G. La zona in cui è ubicato l'immobile ricade nel piano regolatore in fascia B4, ovvero di integrazione delle frazioni. L'immobile non ha certificazioni di abitabilità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Cervaro acquisito al protocollo dell'ente al n.8518 del 06/06/2022, che attesta che l'immobile ricade in zona omogenea B4, con destinazione d'uso consentita residenziale. Per il resto si fa riferimento al CDU n.61 del 2022, allegato alla presente. Si precisa inoltre che la D.I.A. prodotta in data 03/10/2007 presso il Comune di Cervaro, come riportato negli allegati, riguarda il mappale 751 e non quello oggetto di esecuzione.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio  
Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 67 mq., adibito ad area di passaggio comune, ma di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 752, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 736, destinata ad area di parcheggio comune, e con la particella n.751, oltre che con l'intero fabbricato particella n.80. Si precisa che da tale terreno si accede alle unità immobiliari sub 10 e sub 13 (ex sub 9), mappale 80, passando attraverso la particella 740, sui luoghi identificata con una strada e posta a confine con la stessa 755.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 755, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona omogenea B4 (zona di integrazione frazioni), come da CDU n.61/2022, del 19/07/2022, allegato alla presente.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cervaro (FR) - via Porchio  
Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 5 mq., di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con l'area 751, e con il mappale 594.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 752, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona omogenea B4 (zona di integrazione frazioni), come da CDU n.61/2022, del 19/07/2022, allegato alla presente.

**Prezzo base d'asta: € 36.100,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.100,00**

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cervaro (FR) - via Porchio, 37, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 36, Part. 80, Sub. 13, Categoria CO	<b>Superficie</b>	106,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	E' stata riscontrata la mancanza di una rimessa esterna, a cui è seguita variazione della planimetria catastale con giusto DOCFA dell'08/06/2022. All'interno, inoltre, il fabbricato risulta in corso di ristrutturazione, con impianti elettrici ed idraulici di nuova realizzazione. Anche la tinteggiatura e i rivestimenti sono stati investiti da opere di nuovo rifacimento.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato urbano per civile abitazione, in corso di rifiniture, posta sul versante Nord-Ovest di un fabbricato di maggiori dimensioni, con ingresso autonomo indipendente da terreno di proprietà esclusiva mappale 755, facente parte del compendio pignorato, e diritti di passaggio sulle particelle 740, 736 e 80, per la parte adibita a strada comunale. Si precisa che la zona parcheggio, in maniera esclusiva, riguarda la particella 755 e 752. L'unità immobiliare del compendio pignorato è stata realizzata in data anteriore al 1967. La classe energetica dell'unità immobiliare è la G. La zona in cui è ubicato l'immobile ricade nel piano regolatore in fascia B4, ovvero di integrazione delle frazioni. L'immobile non ha certificazioni di abitabilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cervaro (FR) - via Porchio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 755, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	67,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tale terreno attualmente non presenta colture in essere, ma presenta erba battuta, non pavimentato, nè recintato.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 67 mq., adibito ad area di passaggio comune, ma di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 752, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con la particella 736, destinata ad area di parcheggio comune, e con la particella n.751, oltre che con l'intero fabbricato particella n.80. Si precisa che da tale terreno si accede alle unità immobiliari sub 10 e sub 13 (ex sub 9), mappale 80, passando attraverso la particella 740, sui luoghi identificata con una strada e posta a confine con la stessa 755.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cervaro (FR) - via Porchio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 752, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	5,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tale terreno attualmente non presenta colture in essere, ma presenta erba battuta, non pavimentato, nè recintato.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno seminativo arborato, sito in Cervaro, alla località Porchio, di classe 2, esteso per 5 mq., di proprietà esclusiva, incluso nel presente compendio pignorato. A confine con la particella 755, anch'essa facente parte della presente esecuzione, con l'area 751, e con il mappale 594.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO, 37, PIANO T**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2010  
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 1981  
Importo: € 183.189,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.594,88  
Rogante: ROMANO ELDA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 89897  
N° raccolta: 9364

### ***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 16/09/2021  
Reg. gen. 15086 - Reg. part. 12318  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2010  
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 1981  
Importo: € 183.189,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.594,88  
Rogante: ROMANO ELDA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 89897  
N° raccolta: 9364

### ***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 16/09/2021  
Reg. gen. 15086 - Reg. part. 12318

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

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CERVARO (FR) - VIA PORCHIO**

---

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a FROSINONE il 10/05/2010  
Reg. gen. 9719 - Reg. part. 1981  
Importo: € 183.189,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 91.594,88  
Rogante: ROMANO ELDA  
Data: 06/05/2010  
N° repertorio: 89897  
N° raccolta: 9364

### ***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 16/09/2021  
Reg. gen. 15086 - Reg. part. 12318  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*