
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'aguanno Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	10



Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	10
Patti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	14



Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21



INCARICO

All'udienza del 22/02/2023, il sottoscritto Geom. D'aguanno Luigi, con studio in Via Solfegna Cantoni - 03043 - Cassino (FR), email daguannoluigi@gmail.com, PEC luigi.daguanno@geopec.it, Tel. 0776 22616, Fax 0776 22616, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3 (Coord. Geografiche: 41,591857-13,971070)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3 (Coord. Geografiche: 41,591857-13,971070)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

FABBRICATO IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE-MANUTENTIVE REALIZZATO IN MURATURA ORDINARIA SU DUE LIVELLI FUORITERRA ED UNO SEMINTERRATO COMPOSTO DA 3,5 VANI CATASTALI ED UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

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)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

IL FABBRICATO CONFINA CON STRADA PUBBLICA A PIU' LATI E PARTICELLA N. 2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

IL TERRENO CONFINA CON STRADA PUBBLICA A PIU' LATI E PARTICELLA N. 7 E 8

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

IL TERRENO CONFINA CON STRADA PUBBLICA E PARTICELLA N. 6 E 8

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	2,70 m	t
Abitazione	25,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,80 m	1
Abitazione	25,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,80 m	2
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Fabbricato in condizioni precarie, fatiscente ai limiti della praticabilità

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	189,00 mq	189,00 mq	1	189,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				189,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TERRENO AGRICOLO INCOLTO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	201,00 mq	201,00 mq	1	201,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				201,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				201,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

TERRENO AGRICOLO INCOLTO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 640 Categoria A5



		Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 112,07 Piano T-1-2 Graffato 3 SUB 1
--	--	--

I DATI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 6 Categoria T Superficie catastale 189 mq Rendita € 29,00

I DATI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 7 Categoria T Superficie catastale 210 mq Rendita € 0,31

I DATI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	640			A5	2	3,5		112,07 €	T-1-2	3 SUB 1

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON E' PRESENTE IN BANCA DATI CATASTALE LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	6				Seminativo	3	189 mq	0,29 €	0,24 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	7				Seminativo	3	210 mq	0,31 €	0,26 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON E' PRESENTE IN BANCA DATI CATASTALE LA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TERRENO INCOLTO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3



TERRENO INCOLTO

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON RILEVATI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON RILEVATI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON RILEVATI

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

IL FABBRICATO SI PRESENTA FATISCENTE IN PESSIMO STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

INCOLTO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

INCOLTO

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON RILEVATE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON RILEVATE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON RILEVATE



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON PRESENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON PRESENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

NON PRESENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

FABBRICATO IN MURATURA IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE, MANUTENTIVE ED IGIENICO SANITARIE, E' PRESENTE L'ENERGIA ELETTRICA CON IMPIANTO REALIZZATO NON A NORMA CON FILI VOLANTI, NON E' DOTATO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, MA E' PRESENTE UNA STUFA PER IL RISCALDAMENTO DELL'AMBIENTE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TERRENO AGRICOLO NON UTILIZZATO E PIENO DI ROVI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TERRENO AGRICOLO NON UTILIZZATO E PIENO DI ROVI

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

OCCUPATO DAL DEBITORE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

OCCUPATO DAL DEBITORE



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

OCCUPATO DAL DEBITORE

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1983 al 29/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO TURCHETTA	26/03/1983	707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1983 al 29/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO	26/03/1983	707	



		TURCHETTA			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/1983 al 29/09/2023	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO TURCHETTA	26/03/1983	707	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 04/08/2022
Reg. gen. 14859 - Reg. part. 11931
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 04/08/2022
Reg. gen. 14859 - Reg. part. 11931
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi



come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 04/08/2022
Reg. gen. 14859 - Reg. part. 11931
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

COMUNE SPROVVISTO DI PRG IMMOBILE UBICATO AL DI FUORI DEL PERIMETRO URBANO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

COMUNE SPROVVISTO DI PRG TERRENO UBICATO AL DI FUORI DEL PERIMETRO URBANO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

COMUNE SPROVVISTO DI PRG TERRENO UBICATO AL DI FUORI DEL PERIMETRO URBANO

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

NON SONO RINVENUTI TITOLI EDILIZI PER L'IMMOBILE DAGLI ATTI RISULTA EDIFICATO ANTECEDENTEMENTE L'ANNO 1967

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° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



NON RILEVATI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RILEVATI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALLEROTONDA (FR) - VIA COLLECHIESA,3

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON RILEVATI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO FABBRICATO CON TERRENO PERTINENZIALE

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
FABBRICATO IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE-MANUTENTIVE REALIZZATO IN MURATURA ORDINARIA SU DUE LIVELLI FUORITERRA ED UNO SEMINTERRATO COMPOSTO DA 3,5 VANI CATASTALI ED UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 640, Categoria A5, Graffato 3 SUB 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.750,00
IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' IL METODO COMPARATIVO CON IMMOBILI CON LE STESSE CARATTERISTICHE ED UBICATO NELLA STESSA ZONA
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 6, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 472,50
IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' IL METODO COMPARATIVO CON TERRENI CON LE STESSE CARATTERISTICHE ED UBICATO NELLA STESSA ZONA



- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
 TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 7, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 502,50
 IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' IL METODO COMPARATIVO CON TERRENI CON LE STESSE CARATTERISTICHE ED UBICATO NELLA STESSA ZONA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	75,00 mq	250,00 €/mq	€ 18.750,00	100,00%	€ 18.750,00
Bene N° 2 - Terreno Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	189,00 mq	25,00 €/mq	€ 472,50	100,00%	€ 472,50
Bene N° 3 - Terreno Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3	201,00 mq	2,50 €/mq	€ 502,50	100,00%	€ 502,50
				Valore di stima:	€ 19.725,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 30/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'aguanno Luigi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
FABBRICATO IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE-MANUTENTIVE REALIZZATO IN MURATURA ORDINARIA SU DUE LIVELLI FUORITERRA ED UNO SEMINTERRATO COMPOSTO DA 3,5 VANI CATASTALI ED UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 640, Categoria A5, Graffato 3 SUB 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: COMUNE SPROVVISTO DI PRG IMMOBILE UBICATO AL DI FUORI DEL PERIMETRO URBANO
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 6, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: COMUNE SPROVVISTO DI PRG TERRENO UBICATO AL DI FUORI DEL PERIMETRO URBANO
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3
TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 7, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: COMUNE SPROVVISTO DI PRG TERRENO UBICATO AL DI FUORI DEL PERIMETRO URBANO



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 640, Categoria A5, Graffato 3 SUB 1	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	IL FABBRICATO SI PRESENTA FATISCENTE IN PESSIMO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	FABBRICATO IN PESSIME CONDIZIONI STATICHE-MANUTENTIVE REALIZZATO IN MURATURA ORDINARIA SU DUE LIVELLI FUORITERRA ED UNO SEMINTERRATO COMPOSTO DA 3,5 VANI CATASTALI ED UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DAL DEBITORE		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 6, Qualità Seminativo	Superficie	189,00 mq
Stato conservativo:	INCOLTO		
Descrizione:	TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DAL DEBITORE		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Vallerotonda (FR) - VIA COLLECHIESA,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 7, Qualità Seminativo	Superficie	201,00 mq
Stato conservativo:	INCOLTO		
Descrizione:	TERRENO AGRICOLO UBICATO NELLA PERIFERIA DELLA FRAZIONE CARDITO DEL COMUNE DI VALLEROTONDA ADIACENTE IL FABBRICATO ALLO STATO INCOLTO E PIENO DI ROVI		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DAL DEBITORE		

