
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattia Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.448,00	14



INCARICO

In data 01/04/2022, il sottoscritto Arch. Mattia Giuseppe, con studio in Via Po, 22 - 03043 - Cassino (FR), email arch.mattiagiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.mattia2@archiworldpec.it, Tel. 0776 1930311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Coreno Ausonio (FR) - LOCALITA' PIAGNANO DENOMINATO VINOSTE (Coord. Geografiche: 41.328702 - 13.773931)

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà della signora **** Omissis ****, si trova in un contesto collinare e precisamente all'interno del bacino marmifero-estrattivo nel comune di Coreno Ausonio (Fr). Catastalmente riportato nel foglio 15 mappale n. 356, qualità bosco alto, classe 1, estensione ha 1, are 62, centiare 56, Reddito Domenicale

€ 8,40 - Reddito Agrario € 0,84. Nel vigente P.R.G. ricade in zona "G" sottozona "G2" agricola con possibilità estrattiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Coreno Ausonio in data 16/06/2022.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Coreno Ausonio (FR) - LOCALITA' PIAGNANO DENOMINATO VINOSTE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



La certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., risulta completa.

Tuttavia, il c.t.u., ha eseguito una recente visura ipotecaria.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Coreno Ausonio in data 5 luglio 2022.

CONFINI

Il lotto confina con via vicinale e con i seguenti mappali: 118, 119, 139, 176, 299, 389 e 424.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOSCO ALTO	16256,00 mq	16256,00 mq	1,00	16256,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16256,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16256,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lotto non divisibile.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1971 al 15/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 15/01/1993 al 24/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 24/06/1993 al 13/01/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 13/01/1997 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 23/12/1998 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 23/12/1998 al 14/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 14/02/2000 al 22/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
Dal 22/07/2002 al 05/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84



Dal 05/03/2014 al 05/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 356 Qualità Bosco alto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 62 56 Reddito dominicale € 8,40 Reddito agrario € 0,84
------------------------------	-------------------	--

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	356				Bosco alto	1	1 62 56 mq	8,4 €	0,84 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno definito catastalmente "Bosco alto", si trova allo stato naturale incolto, con vegetazione spontanea diffusa e alberature.

PARTI COMUNI



Il lotto oggetto di esecuzione non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale ne avere parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Coreno Ausonio in data 16/06/2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il lotto di terreno risulta libero e non recintato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/2000 al 22/07/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FERNANDO SCARDAMAGLIA	14/02/2000	69339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	02/03/2000	2016	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2002 al 05/03/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA GIACINTO	05/03/2014		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	02/04/2014	5581	4613
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		FROSINONE			
Dal 05/03/2014 al 08/07/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA GIACINTO	05/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	02/04/2014	5581	4613
		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.

Non risultano atti successivi al pignoramento esecutivo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 08/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a FROSINONE il 05/09/2007



Reg. gen. 25358 - Reg. part. 6884
Importo: € 172.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 02/03/2000
Reg. gen. 69339 - Reg. part. 2016
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/03/2001
Reg. gen. 4029 - Reg. part. 3312
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 24/07/2002
Reg. gen. 13605 - Reg. part. 10092
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 10/04/2012
Reg. gen. 6834 - Reg. part. 5569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Formalità successive nota di trascrizione R. P. N. 5569 del 10/04/2012. Annotazione presentat in data 28/07/2017 - Servizio P.I. di Frosinone, R. P. N. 1268 - R. G. N. 12155 tipo di atto 0705 CANCELLAZIONE.
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a FROSINONE il 12/04/2013
Reg. gen. 8022 - Reg. part. 5810
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO CAUSA MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a FROSINONE il 12/04/2013
Reg. gen. 8021 - Reg. part. 5809
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 02/04/2014
Reg. gen. 5581 - Reg. part. 4613
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 27/01/2022
Reg. gen. 1312 - Reg. part. 1125
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a RR. II. FROSINONE il 27/01/2022
Reg. gen. 1312 - Reg. part. 1125
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Visura ipotecaria richiesta del ctu in data 08/07/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 3 maggio 2022 è stato richiesto all'ufficio tecnico del comune di Coreno Ausonio (Fr), il certificato di destinazione urbanistica. In data 16 giugno 2022, il Responsabile dell'U.T.C., rilasciava il certificato di destinazione urbanistica. Pertanto, da tale certificato, risulta che il lotto di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, individuato dal mappale n. 356, riportato nel foglio n. 15 del catasto terreni del comune di Coreno Ausonio, nel vigente P. R. G. ricade in zona "G" sottozona "G2" agricolo con possibilità di attività estrattiva. Inoltre, il ctu, comparando il P.T.P.R. della Regione Lazio con il foglio catastale, ha riscontrato che il lotto è sottoposto a vincoli di P.T.P.R., imposti della Regione Lazio, come evidenziato nelle tavole grafiche allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non risultano richieste di pratiche edilizie nel ventennio.

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.

Non sono presenti certificazioni in quanto trattasi di terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area è sottoposta a vincoli di P.T.P.R. imposti dalla Regione Lazio, come di seguito riportati:

Tav. A) paesaggio naturale agrario;

Tav. B) protezione aree boscate;

Tav. C) cave.

Vedasi stralci tavole del P.T.P.R. allegate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Coreno Ausonio (FR) - LOCALITA' PIAGNANO DENOMINATO VINOSTE
- Il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà della signora **** Omissis ****, si trova in un contesto collinare e precisamente all'interno del bacino marmifero-estrattivo nel comune di Coreno Ausonio (Fr). Catastalmente riportato nel foglio 15 mappale n. 356, qualità bosco alto, classe 1, estensione ha 1, are 62, centiare 56, Reddito Domenicale € 8,40 - Reddito Agrario € 0,84. Nel vigente P.R.G. ricade in zona "G" sottozona "G2" agricola con possibilità estrattiva.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 356, Qualità Bosco alto
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € 28.448,00
- Il valore commerciale del benl pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del



mercato (domanda e offerta). Tutti questi elementi, in coesistenza a un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

•

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Coreno Ausonio (FR) - LOCALITA' PIAGNANO DENOMINATO VINOSTE	16256,00 mq	1,75 €/mq	€ 28.448,00	100,00%	€ 28.448,00
				Valore di stima:	€ 28.448,00

Valore di stima: € 28.448,00

Valore finale di stima: € 28.448,00

Il valore commerciale del bene esecutato di proprietà della sig.ra **** Omissis **** è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del lotto di terreno, caratteristiche e peculiarità della zona, raggiungimento del lotto, esposizione, stato di manutenzione, regolarità della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e infine la situazione del mercato (domanda-offerta).

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 10/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattia Giuseppe



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Coreno Ausonio (FR) - LOCALITA' PIAGNANO DENOMINATO VINOSTE
- Il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà della signora **** Omissis ****, si trova in un contesto collinare e precisamente all'interno del bacino marmifero-estrattivo nel comune di Coreno Ausonio (Fr). Catastralmente riportato nel foglio 15 mappale n. 356, qualità bosco alto, classe 1, estensione ha 1, are 62, centiare 56, Reddito Domenicale € 8,40 - Reddito Agrario € 0,84. Nel vigente P.R.G. ricade in zona "G" sottozona "G2" agricola con possibilità estrattiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 356, Qualità Bosco alto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 3 maggio 2022 è stato richiesto all'ufficio tecnico del comune di Coreno Ausonio (Fr), il certificato di destinazione urbanistica. In data 16 giugno 2022, il Responsabile dell'U.T.C., rilasciava il certificato di destinazione urbanistica. Pertanto, da tale certificato, risulta che il lotto di terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, individuato dal mappale n. 356, riportato nel foglio n. 15 del catasto terreni del comune di Coreno Ausonio, nel vigente P. R. G. ricade in zona "G" sottozona "G2" agricolo con possibilità di attività estrattiva. Inoltre, il ctu, comparando il P.T.P.R. della Regione Lazio con il foglio catastale, ha riscontrato che il lotto è sottoposto a vincoli di P.T.P.R., imposti della Regione Lazio, come evidenziato nelle tavole grafiche allegate.

Prezzo base d'asta: € 28.448,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.448,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Coreno Ausonio (FR) - LOCALITA' PIAGNANO DENOMINATO VINOSTE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 356, Qualità Bosco alto	Superficie	16256,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno definito catastalmente "Bosco alto", si trova allo stato naturale incolto, con vegetazione spontanea diffusa e alberature.		
Descrizione:	Il lotto di terreno oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà della signora **** Omissis ****, si trova in un contesto collinare e precisamente all'interno del bacino marmifero-estrattivo nel comune di Coreno Ausonio (Fr). Catastalmente riportato nel foglio 15 mappale n. 356, qualità bosco alto, classe 1, estensione ha 1, are 62, centiare 56, Reddito Domenicale € 8,40 - Reddito Agrario € 0,84. Nel vigente P.R.G. ricade in zona "G" sottozona "G2" agricola con possibilità estrattiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

