
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casciano Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	18
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	19
Lotto 2	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Stato conservativo	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	26
Beni non lottizzati.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità	26
Dati Catastali	26

Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Beni non lottizzati	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2	35
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc	36

INCARICO

In data 15/07/2021, il sottoscritto Arch. Casciano Vittorio, con studio in Corso Trieste, 39 - 03035 - Fontana Liri (FR), email vittoriocasciano@gmail.com, PEC vittorio.casciano@archiworldpec.it, Tel. 331 5643362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

La porzione di fabbricato, individuato in catasto al foglio 6 mappale 103 sub 1 la cui costruzione risale al periodo antecedente al 1 settembre 1967, attualmente riportato come categoria "Unità Collabente", nello stato di fatto si presenta in fase di ristrutturazione.

Si rileva che una porzione del bene di circa 40 mq, benchè riportata in catasto nell'elaborato planimetrico, risulta distrutta con evidenza sul posto di rimanenze di strutture murarie preesistenti. (si allega elaborato planimetrico con evidenziata la parte distrutta ALLEGATO 2).

E' presente inoltre una corte ad uso esclusivo del mappale 103 sub 1 di circa 41 mq.

Attualmente l'accesso al bene avviene tramite il passaggio sui terreni individuati in catasto al foglio 6 mappale 86 e 61.

Il mappale 86 foglio 6 non risulta intestata al debitore.

Il mappale 61 foglio 6 pur non essendo intestata al debitore risulta dalla visura storica dell'immobile " corte unita al n. 103 sub 1 del foglio 6".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Il terreno riportato in catasto al foglio mappale 100 ricade:

- secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 in zona B3 CONTRADE.

Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC,
PIANO T - 1 - 2**

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

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale emesso dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 25/06/2021.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare in data 07/01/2022 la verifica delle formalità pregiudizievoli iscritte sui beni oggetto di valutazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale emesso dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 25/06/2021.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare in data 07/01/2022 la verifica delle formalità pregiudizievoli iscritte sui beni oggetto di valutazione.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC,
PIANO T - 1 - 2**

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 comunione legale dei beni.

Il bene risulta acquistato dal solo sig. **** Omissis **** come riportato sull'atto di acquisto in quanto acquistato con denaro proveniente dalla vendita di beni personali e pertanto escluso dalla comunione dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

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 comunione legale dei beni.

Il bene risulta acquistato dal solo sig. **** Omissis **** come riportato sull' atto di acquisto in quanto acquistato con denaro proveniente dalla vendita di beni personali e pertanto escluso dalla comunione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Il bene oggetto di valutazione confina con Strada vicinale Mastroianni;
terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 61
terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 86
terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 99
fabbricato riportato in catasto al foglio 6 mappale 97
terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52
fabbricato riportato in catasto al foglio 6 mappale 101

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 81
terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 86
terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 99
terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 97
fabbricato riportato in catasto al foglio 6 mappale 103
fabbricato riportato in catasto al foglio 6 mappale 101
terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,70 m	2
Abitazione	18,34 mq	26,59 mq	1,00	26,59 mq	2,40 m	1
Cantina	89,14 mq	132,10 mq	0,20	26,42 mq	2,45 m	T
Terrazza	12,15 mq	12,15 mq	0,25	3,04 mq	0,00 m	2
Loggia	8,51 mq	12,51 mq	0,40	5,00 mq	2,40 m	1
Totale superficie convenzionale:				181,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno edificabile	267,00 mq	267,00 mq	1,00	267,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				267,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1989 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 37 Qualità Fabbricato Rurale

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 267 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 1,10
Dal 11/04/2002 al 08/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 267 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 1,10
Dal 08/01/2008 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 100 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 267 Reddito dominicale € 1,24

		Reddito agrario € 1,10
--	--	------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	103	1		F2						

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	100				Seminativo	1	267 mq	1,24 €	1,1 €		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Si rileva che dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale, presso l'Agenzia del Territorio e nel corso dei sopralluoghi si è riscontrata la necessità di effettuare degli aggiornamenti catastali relativi alla consistenza planimetrica (si è rilevata la non corrispondenza tra l'elaborato planimetrico in atti e lo stato di fatto dei luoghi a causa della mancanza di una porzione di costruzione con presenza di resti di muratura preesistente) e alla categoria catastale (la porzione di fabbricato risulta essere oggetto di ristrutturazione pertanto di categoria F3 e non più F2 unità collabente).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

La cronistoria catastale non corrisponde ai passaggi riportati nella "Provenienza Ventennale" in quanto manchevole di alcuni passaggi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

La porzione di fabbricato oggetto di stima, inserita in un edificio risalente al periodo precedente il primo settembre 1967, risulta essere in discrete condizioni di conservazione; la tipologia in muratura portante in pietrame a facciavista (rasopietra) con solai di interpiano misti (legno, putrelle e tavelloni) con copertura a falde in apparente buone condizioni, evidenzia esternamente la presenza di controtelai chiusi da teli che ne indicano lo stato di ristrutturazione interna. Internamente presenta al piano terra (cantine) uno stato di generale abbandono utilizzato con rimessa di materiali vari ed attrezzature per l'edilizia. Il piano primo, al quale si accede tramite una scala in calcestruzzo parzialmente coperta, è costituito da un portico con cinque aperture ad arco caratterizzato da copertura in legno con sovrastante terrazzo; internamente è presente un ampio ambiente dal quale si accede ad un ripostiglio sottoscala ed alla scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è costituito, oltre che dal vano scala, da tre ambienti principali, un disimpegno e il terrazzo; all'interno del locale più ampio è presente una tramezzatura per i futuri servizi igienici. I locali in evidente stato di ristrutturazione presentano solo alcune porzioni di intonaci già ricostituite con relativi impianti sottotraccia non completati, l'assenza degli infissi ospitando attrezzature, materiali edili e oggetti vari.

Si rileva che una porzione del bene di circa 40 mq, benchè riportata in catasto nell'elaborato planimetrico, risulta distrutta con evidenza sul posto di rimanenze di strutture murarie preesistenti. (si allega elaborato planimetrico con evidenziata la parte distrutta ALLEGATO 2).

E' presente inoltre una corte ad uso esclusivo del mappale 103 sub 1 di circa 41 mq in stato di abbandono e con presenza di rovi.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Il bene gode di un diritto sulla corte individuata dal mappale 61 del foglio 6, la quale pur non essendo intestata al debitore, dalla visura storica risulta " corte unita al n. 103 sub 1 del foglio 6".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Esposizione: Nord, Est, Sud

Altezza: 2,40 mt di media al piano terra; 2,50 mt di media al piano primo; 2,80 mt di media al piano secondo

Str. verticali: muratura di pietrame

Solai: legno, putrelle in ferro e tavelloni

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: esterne rasopietra; interne, piano terra non rifinite, piano primo e secondo rifinite con intonaco civile

Pavimentazione interna: Piano terra non presente, piano primo e secondo pavimentazione mista

Infissi esterni ed interni: non presenti salvo la porta di ingresso al piano primo

Volte: presenti nella parte iniziale del piano terra

Scale: in muratura quella presente tra il piano primo e il secondo, in calcestruzzo quella di accesso al bene

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico parzialmente realizzato

Cantina: piano terra

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

L'immobile risulta libero

Il bene risulta attualmente libero e in fase di ristrutturazione.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

L'immobile risulta libero

Al momento il bene versa in stato di generale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1989 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1989	36/252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	12/10/1991	16122	13583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Sora	19/09/1991	36	252
Dal 26/10/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1989	36/252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	12/10/1991	16122	13583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	19/09/1991	36	252		
Dal 23/03/2001 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001	36/323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	09/02/2002	2130	1696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	19/07/2001	36	323		
Dal 11/04/2002 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate Notaio	11/04/2002	234577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Sora	22/04/2002	6786	5150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Valente	04/04/2007	123427	35057

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	31/01/2008	2216	1476
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	28/01/2008	239	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1989 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1989	36/252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	12/10/1991	16122	13583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	19/09/1991	36	252		
Dal 26/10/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1989	36/252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	12/10/1991	16122	13583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Sora	19/09/1991	36	252
Dal 23/03/2001 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001	36/323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	09/02/2002	2130	1696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Sora	19/07/2001	36	323		
Dal 11/04/2002 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate Notaio	11/04/2002	234577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Sora	22/04/2002	6786	5150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Valente	04/04/2007	123427	35057
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	31/01/2008	2216	1476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	28/01/2008	239	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 07/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 29/10/2009
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 3410
Importo: € 63.535,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 08/06/2021
Reg. gen. 9250 - Reg. part. 7508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 07/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 29/10/2009
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 3410
Importo: € 63.535,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 08/06/2021
Reg. gen. 9250 - Reg. part. 7508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Il bene secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 ricade in zona B3 CONTRADE.

La zona B3 CONTRADE comprende i nuclei abitati sparsi sul territorio comunale in cui le antiche realtà contadine si sono unite con costruzioni migliorando le residenze in campagna, formando dei borghi, in un giusto rapporto funzionale tra campagna e fasce residenziali. In queste aree l'attuazione del PRG dovrà effettuarsi tramite:

Progetti singoli di iniziativa privata nel rispetto delle sole prescrizioni ed allineamenti stradali indicati nelle planimetrie stesse di piano e nel rispetto delle limitazioni riportate nelle norme di attuazione. I parametri da osservare sono:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) 0,50 mc/mq
- superficie minima del lotto 400 mq
- indice di copertura (Ic) 1/4 mc/mq
- altezza massima H 7,50 mt
- numero dei piani (Ft) 2
- distacchi 5 ml per parte dal confine
- distacco dal filo stradale come prescritto da : art. 16 del codice della strada e successive modifiche.

La distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad H/2 con distanza minima pari a 5,00 ml.

le costruzioni accessorie non devono eccedere il piano e l'altezza di 3,5 mt e devono essere a distanza dal filo stradale pari a quella dell'edificio principale.

I distacchi dai fabbricati e dalle strade devono rispettare quanto disposto dai DDMM 1444/68 e 1404/68, codice della strada vigente e suo regolamento. E' ammessa la costruzione di garages a servizio di fabbricati realizzati che sono sprovvisti nei limiti delle qualità di cui all'art. 41-sexies della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

E' ammessa la costruzione di porticati non eccedenti il 25% dell'area coperta del fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Il terreno riportato in catasto al foglio mappale 100 ricade:

- secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 in zona B3 CONTRADE.

La zona B3 CONTRADE comprende i nuclei abitati sparsi sul territorio comunale in cui le antiche realtà contadine si sono unite con costruzioni migliorando le residenze in campagna, formando dei borghi, in un giusto rapporto funzionale tra campagna e fasce residenziali. In queste aree l'attuazione del PRG dovrà effettuarsi tramite:

Progetti singoli di iniziativa privata nel rispetto delle sole prescrizioni ed allineamenti stradali indicati nelle planimetrie stesse di piano e nel rispetto delle limitazioni riportate nelle norme di attuazione. I parametri da osservare sono:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) 0,50 mc/mq
- superficie minima del lotto 400 mq
- indice di copertura (Ic) 1/4 mc/mq
- altezza massima H 7,50 mt
- numero dei piani (Ft) 2
- distacchi 5 ml per parte dal confine
- distacco dal filo stradale come prescritto da : art. 16 del codice della strada e successive modifiche.

La distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad H/2 con distanza minima pari a 5,00 ml.

le costruzioni accessorie non devono eccedere il piano e l'altezza di 3,5 mt e devono essere a distanza dal filo stradale pari a quella dell'edificio principale.

I distacchi dai fabbricati e dalle strade devono rispettare quanto disposto dai DDMM 1444/68 e 1404/68, codice della strada vigente e suo regolamento. E' ammessa la costruzione di garages a servizio di fabbricati realizzati che sono sprovvisti nei limiti delle qualità di cui all'art. 41-sexies della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

E' ammessa la costruzione di porticati non eccedenti il 25% dell'area coperta del fabbricato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di formale richiesta del 14/09/2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontechiari si è rilevato che: per gli immobili oggetto di perizia non è stata reperita alcuna documentazione.

A seguito di formale richiesta del 28.10.2021 presso la DIREZIONE REGIONALE LAVORI PUBBLICI, STAZIONE UNICA APPALTI, RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO - AREA GENIO CIVILE LAZIO SUD - CASSINO, FROSINONE, LATINA si è rilevato che: presso l'Archivio dell'Area non risulta presente alcuna documentazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc

DESCRIZIONE

Il terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52 ricade:

- secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari in zona E- Agricola Produttiva (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazioni, oltre a 0,07 mc/mq per edifici a servizio dell'agricoltura, il tutto su lotto minimo di 10.000 mq);
- in zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23e R.D. n. 1126/26;
- parte in ZONA PAESAGGIO NATURALE e parte in ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI secondo il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 ed approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021;

Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale emesso dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 25/06/2021.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare in data 07/01/2022 la verifica delle formalità pregiudizievoli iscritte sui beni oggetto di valutazione.

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 comunione legale dei beni.

Il bene risulta acquistato dal solo sig. **** Omissis **** come riportato sull' atto di acquisto in quanto acquistato con denaro proveniente dalla vendita di beni personali e pertanto escluso dalla comunione dei beni.

CONFINI

terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 51
 fosso
 strada sterrata
 terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 96
 terreno riportato in catasto al foglio 6 mappale 100
 fabbricato riportato in catasto al foglio 6 mappale 97
 fabbricato riportato in catasto al foglio 6 mappale 101

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	2230,00 mq	2230,00 mq	1,00	2230,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2230,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 52 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2230 Reddito dominicale € 7,49 Reddito agrario € 4,62
Dal 11/04/2002 al 08/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 52 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2230 Reddito dominicale € 7,49 Reddito agrario € 4,61
Dal 08/01/2008 al 21/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 52 Qualità Seminativo arborato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 2230 Reddito dominicale € 7,49 Reddito agrario € 4,61
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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
5	52				Seminativo arborato	3	2230 mq	7,49 €	4,61 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La cronistoria catastale non corrisponde ai passaggi riportati nella "Provenienza Ventennale" in quanto manchevole di alcuni passaggi.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente il bene ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento il bene versa in stato di generale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1989 al 23/03/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1989	36/252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	12/10/1991	16122	13583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	19/09/1991	36	252
Dal 26/10/1989 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/1989	36/252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	12/10/1991	16122	13583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	19/09/1991	36	252
Dal 23/03/2001 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2001	36/323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sora	09/02/2002	2130	1696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Sora	19/07/2001	36	323
Dal 11/04/2002 al 04/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Roberto Labate Notaio	11/04/2002	234577	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Sora	22/04/2002	6786	5150
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Valente	04/04/2007	123427	35057
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	31/01/2008	2216	1476
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palestrina	28/01/2008	239	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 07/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 29/10/2009
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 3410
Importo: € 63.535,65
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 08/06/2021
Reg. gen. 9250 - Reg. part. 7508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52 ricade:

- secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari in zona E- Agricola Produttiva (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazioni, oltre a 0,07 mc/mq per edifici a servizio dell'agricoltura, il tutto su lotto minimo di 10.000 mq);
- in zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23e R.D. n. 1126/26;
- parte in ZONA PAESAGGIO NATURALE e parte in ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI secondo il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 ed approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021;

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale emesso dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone in data 25/06/2021 dalla quale risulta che il bene risulta soppresso.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

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
6	37									

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2
La porzione di fabbricato, individuato in catasto al foglio 6 mappale 103 sub 1 la cui costruzione risale al periodo antecedente al 1 settembre 1967, attualmente riportato come categoria "Unità Collabente", nello stato di fatto si presenta in fase di ristrutturazione. Si rileva che una porzione del bene di circa 40 mq, benchè riportata in catasto nell'elaborato planimetrico, risulta distrutta con evidenza sul posto di rimanenze di strutture murarie preesistenti. (si allega elaborato planimetrico con evidenziata la parte distrutta ALLEGATO 2). E' presente inoltre una corte ad uso esclusivo del mappale 103 sub 1 di circa 41 mq. Attualmente l'accesso al bene avviene tramite il passaggio sui terreni individuati in catasto al foglio 6 mappale 86 e 61. Il mappale 86 foglio 6 non risulta intestata al debitore. Il mappale 61 foglio 6 pur non essendo intestata al debitore risulta dalla visura storica dell'immobile " corte unita al n. 103 sub 1 del foglio 6".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 103, Sub. 1, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 54.315,00

Il metodo adottato per la stima del bene è quello del procedimento sintetico del confronto. Dall'analisi effettuata, considerando l'ubicazione del bene, il suo stato di conservazione, la sistemazione esterna con la presenza del cortile esclusivo, e l'andamento del mercato immobiliare, avendo inoltre consultato le agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la Borsa immobiliare del Lazio, è possibile associare al bene stimato un valore pari a 300,00 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc
Il terreno riportato in catasto al foglio mappale 100 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 in zona B3 CONTRADE. Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 100, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 934,50

Il metodo adottato per la stima del bene è quello del procedimento sintetico del confronto. Dall'analisi effettuata, considerando l'ubicazione del bene, il suo stato di conservazione e l'andamento del mercato immobiliare, avendo inoltre consultato le agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la Borsa immobiliare del Lazio, è possibile associare al bene stimato un valore pari a 3,50 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc,	181,05 mq	300,00 €/mq	€ 54.315,00	100,00%	€ 54.315,00

piano T - 1 - 2					
Bene N° 2 - Terreno edificabile Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc	267,00 mq	3,50 €/mq	€ 934,50	100,00%	€ 934,50
				Valore di stima:	€ 55.249,50

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc

Il terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari in zona E- Agricola Produttiva (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazioni, oltre a 0,07 mc/mq per edifici a servizio dell'agricoltura, il tutto su lotto minimo di 10.000 mq); - in zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23e R.D. n. 1126/26; - parte in ZONA PAESAGGIO NATURALE e parte in ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI secondo il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 ed approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021; Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 52, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.690,00

Il metodo adottato per la stima del bene è quello del procedimento sintetico del confronto. Dall'analisi effettuata, considerando l'ubicazione del bene, il suo stato di conservazione e l'andamento del mercato immobiliare, avendo inoltre consultato le agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la Borsa immobiliare del Lazio, è possibile associare al bene stimato un valore pari a 3,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc	2230,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.690,00	100,00%	€ 6.690,00
				Valore di stima:	€ 6.690,00

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc

Il bene indicato nell'atto di pignoramento immobiliare e individuato in catasto al foglio 6 mappale 37 categoria F2 (fabbricato rurale) ubicato in via Colle Mastroianni snc nel comune di Fontechiari, non costituisce oggetto di valutazione in quanto, benché riportato nell'atto di compravendita del 04/04/2007 risultava già soppresso in data 17/01/2007 avendo la soppressione dello stesso inoltre generato e variato gli immobili individuati al foglio 6 mappale 103 sub 1, mappale 103 sub 2 e mappale

103.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 37

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.

Fontana Liri, li 08/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casciano Vittorio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO CON EVIDENZIATA PARTE DISTRUTTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - RILIEVO STATO DI FATTO AL 17/09/2021
- ✓ N° 4 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - COMUNE - ACCESSO ATTI
- ✓ N° 6 Altri allegati - GENIO CIVILE - ACCESSO ATTI
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO ACQUISTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO DEL 03/08/2021
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALE 17/09/2021
- ✓ N° 10 Altri allegati - VALORE AGENZIA ENTRATE
- ✓ N° 11 Altri allegati - VERIFICA IPOTECARIA DEL 07/01/2022
- ✓ N° 12 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO LOTTO 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICO LOTTO 2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2
La porzione di fabbricato, individuato in catasto al foglio 6 mappale 103 sub 1 la cui costruzione risale al periodo antecedente al 1 settembre 1967, attualmente riportato come categoria "Unità Collabente", nello stato di fatto si presenta in fase di ristrutturazione. Si rileva che una porzione del bene di circa 40 mq, benchè riportata in catasto nell'elaborato planimetrico, risulta distrutta con evidenza sul posto di rimanenze di strutture murarie preesistenti. (si allega elaborato planimetrico con evidenziata la parte distrutta ALLEGATO 2). E' presente inoltre una corte ad uso esclusivo del mappale 103 sub 1 di circa 41 mq. Attualmente l'accesso al bene avviene tramite il passaggio sui terreni individuati in catasto al foglio 6 mappale 86 e 61. Il mappale 86 foglio 6 non risulta intestata al debitore. Il mappale 61 foglio 6 pur non essendo intestata al debitore risulta dalla visura storica dell'immobile " corte unita al n. 103 sub 1 del foglio 6".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 103, Sub. 1, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 ricade in zona B3 CONTRADE. La zona B3 CONTRADE comprende i nuclei abitati sparsi sul territorio comunale in cui le antiche realtà contadine si sono unite con costruzioni migliorando le residenze in campagna, formando dei borghi, in un giusto rapporto funzionale tra campagna e fasce residenziali. In queste aree l'attuazione del PRG dovrà effettuarsi tramite: Progetti singoli di iniziativa privata nel rispetto delle sole prescrizioni ed allineamenti stradali indicati nelle planimetrie stesse di piano e nel rispetto delle limitazioni riportate nelle norme di attuazione. I parametri da osservare sono: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) 0,50 mc/mq - superficie minima del lotto 400 mq - indice di copertura (Ic) 1/4 mc/mq - altezza massima H 7,50 mt - numero dei piani (Ft) 2 - distacchi 5 ml per parte dal confine - distacco dal filo stradale come prescritto da : art. 16 del codice della strada e successive modifiche. La distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad H/2 con distanza minima pari a 5,00 ml. le costruzioni accessorie non devono eccedere il piano e l'altezza di 3,5 mt e devono essere a distanza dal filo stradale pari a quella dell'edificio principale. I distacchi dai fabbricati e dalle strade devono rispettare quanto disposto dai DDMM 1444/68 e 1404/68, codice della strada vigente e suo regolamento. E' ammessa la costruzione di garages a servizio di fabbricati realizzati che sono sprovvisti nei limiti delle qualità di cui all'art. 41-sexies della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni. E' ammessa la costruzione di porticati non eccedenti il 25% dell'area coperta del fabbricato.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc
Il terreno riportato in catasto al foglio mappale 100 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 in zona B3 CONTRADE. Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 100, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno riportato in catasto al foglio mappale 100 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 in zona B3 CONTRADE. La zona B3 CONTRADE comprende i nuclei abitati sparsi sul territorio comunale in cui le antiche realtà contadine si sono unite con costruzioni migliorando le residenze in campagna, formando dei borghi, in un giusto rapporto funzionale tra campagna e fasce residenziali. In queste aree l'attuazione del PRG dovrà effettuarsi tramite: Progetti singoli di iniziativa privata nel rispetto delle sole prescrizioni ed allineamenti stradali indicati nelle

planimetrie stesse di piano e nel rispetto delle limitazioni riportate nelle norme di attuazione. I parametri da osservare sono: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) 0,50 mc/mq - superficie minima del lotto 400 mq - indice di copertura (Ic) 1/4 mc/mq - altezza massima H 7,50 mt - numero dei piani (Ft) 2 - distacchi 5 ml per parte dal confine - distacco dal filo stradale come prescritto da : art. 16 del codice della strada e successive modifiche. La distanza dai confini di proprietà non deve essere inferiore ad H/2 con distanza minima pari a 5,00 ml. le costruzioni accessorie non devono eccedere il piano e l'altezza di 3,5 mt e devono essere a distanza dal filo stradale pari a quella dell'edificio principale. I distacchi dai fabbricati e dalle strade devono rispettare quanto disposto dai DDMM 1444/68 e 1404/68, codice della strada vigente e suo regolamento. E' ammessa la costruzione di garages a servizio di fabbricati realizzati che sono sprovvisti nei limiti delle qualità di cui all'art. 41-sexies della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni. E' ammessa la costruzione di porticati non eccedenti il 25% dell'area coperta del fabbricato.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc
Il terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari in zona E- Agricola Produttiva (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazioni, oltre a 0,07 mc/mq per edifici a servizio dell'agricoltura, il tutto su lotto minimo di 10.000 mq); - in zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23e R.D. n. 1126/26; - parte in ZONA PAESAGGIO NATURALE e parte in ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI secondo il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 ed approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021; Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 52, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari in zona E- Agricola Produttiva (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazioni, oltre a 0,07 mc/mq per edifici a servizio dell'agricoltura, il tutto su lotto minimo di 10.000 mq); - in zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23e R.D. n. 1126/26; - parte in ZONA PAESAGGIO NATURALE e parte in ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI secondo il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 ed approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021;

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc, piano T - 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 103, Sub. 1, Categoria F2	Superficie	181,05 mq
Stato conservativo:	La porzione di fabbricato oggetto di stima, inserita in un edificio risalente al periodo precedente il primo settembre 1967, risulta essere in discrete condizioni di conservazione; la tipologia in muratura portante in pietrame a facciavista (rasopietra) con solai di interpiano misti (legno, putrelle e tavelloni) con copertura a falde in apparente buone condizioni, evidenzia esternamente la presenza di controtelai chiusi da teli che ne indicano lo stato di ristrutturazione interna. Internamente presenta al piano terra (cantine) uno stato di generale abbandono utilizzato con rimessa di materiali vari ed attrezzature per l'edilizia. Il piano primo, al quale si accede tramite una scala in calcestruzzo parzialmente coperta, è costituito da un portico con cinque aperture ad arco caratterizzato da copertura in legno con sovrastante terrazzo; internamente è presente un ampio ambiente dal quale si accede ad un ripostiglio sottoscala ed alla scala che conduce al piano secondo. Il piano secondo è costituito, oltre che dal vano scala, da tre ambienti principali, un disimpegno e il terrazzo; all'interno del locale più ampio è presente una tramezzatura per i futuri servizi igienici. I locali in evidente stato di ristrutturazione presentano solo alcune porzioni diintonaci già ricostituite con relativi impianti sottotraccia non completati, l'assenza degli infissi ospitando attrezzature, materiali edili e oggetti vari. Si rileva che una porzione del bene di circa 40 mq, benchè riportata in catasto nell'elaborato planimetrico, risulta distrutta con evidenza sul posto di rimanenze di strutture murarie preesistenti. (si allega elaborato planimetrico con evidenziata la parte distrutta ALLEGATO 2). E' presente inoltre una corte ad uso esclusivo del mappale 103 sub 1 di circa 41 mq in stato di abbandono e con presenza di rovi.		
Descrizione:	La porzione di fabbricato, individuato in catasto al foglio 6 mappale 103 sub 1 la cui costruzione risale al periodo antecedente al 1 settembre 1967, attualmente riportato come categoria "Unità Collabente", nello stato di fatto si presenta in fase di ristrutturazione. Si rileva che una porzione del bene di circa 40 mq, benchè riportata in catasto nell'elaborato planimetrico, risulta distrutta con evidenza sul posto di rimanenze di strutture murarie preesistenti. (si allega elaborato planimetrico con evidenziata la parte distrutta ALLEGATO 2). E' presente inoltre una corte ad uso esclusivo del mappale 103 sub 1 di circa 41 mq. Attualmente l'accesso al bene avviene tramite il passaggio sui terreni individuati in catasto al foglio 6 mappale 86 e 61. Il mappale 86 foglio 6 non risulta intestata al debitore. Il mappale 61 foglio 6 pur non essendo intestata al debitore risulta dalla visura storica dell'immobile " corte unita al n. 103 sub 1 del foglio 6".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni -	Superficie	267,00 mq

	Fg. 6, Part. 100, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.		
Descrizione:	Il terreno riportato in catasto al foglio mappale 100 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 271 del 30 maggio 2017 in zona B3 CONTRADE. Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Fontechiari (FR) - via Colle Mastroianni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 52, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2230,00 mq
Stato conservativo:	Attualmente il bene ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.		
Descrizione:	Il terreno riportato in catasto al foglio 5 mappale 52 ricade: - secondo il piano regolatore generale del comune di Fontechiari in zona E- Agricola Produttiva (indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq per abitazioni, oltre a 0,07 mc/mq per edifici a servizio dell'agricoltura, il tutto su lotto minimo di 10.000 mq); - in zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/23e R.D. n. 1126/26; - parte in ZONA PAESAGGIO NATURALE e parte in ZONA PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI secondo il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 ed approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021; Attualmente ricade in stato di abbandono e incolto, con presenza di vegetazione spontanea di piccolo e medio fusto e presenza di rovi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC, PIANO T - 1 - 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 29/10/2009
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 3410
Importo: € 63.535,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 08/06/2021
Reg. gen. 9250 - Reg. part. 7508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A FONTECHIARI (FR) - VIA COLLE MASTROIANNI SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 29/10/2009
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 3410
Importo: € 63.535,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 08/06/2021
Reg. gen. 9250 - Reg. part. 7508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 29/10/2009
Reg. gen. 24947 - Reg. part. 3410
Importo: € 63.535,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 08/06/2021
Reg. gen. 9250 - Reg. part. 7508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura