
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità.....	24
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25

Dati Catastali.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2018 del R.G.E.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10.....	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto.....	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto.....	39

INCARICO

In data 21/09/2018, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione - in classe energetica "F", Epgl 395,21 Kw/mq./anno" - composta da un piano terraneo ed uno superiore accessibile a mezzo scala esterna così come meglio rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata; l'unità immobiliare, in tutti i casi e indipendentemente dalle superfici calcolate dal CTU, si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova.

Il piano terra ospita complessivamente n. 4 vani, non comunicanti tra loro, di cui n. 2 rifiniti e utilizzati come civile abitazione ivi compreso il locale w.c., mentre i vani residui - di cui uno allo stato rustico - sono destinati alla rimessa/deposito di materiale vario; il piano primo, invece, per la sua intera superficie è utilizzato come civile abitazione ed ospita n. due camere da letto, una cucina abitabile, un piccolo salotto/pranzo ed un locale w.c., oltre il balcone che consente di accedere nell'unità in descrizione.

Le rifiniture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo commerciale, mentre la struttura portante dell'intera opera, in parte costituita da muratura del periodo ante guerra ed in parte con muratura ordinaria di periodo più recente, si presenta in buone condizioni ovvero da un controllo visivo e per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano difetti strutturali quali cedimenti e/o lesioni.

Sono presenti tutti gli impianti necessari alla civile abitazione i quali risultano posti sotto traccia ma che, a modesto avviso dello scrivente, devono essere adeguanti alla norme vigenti intervenendo sia sull'impianto elettrico, che su quello dello smaltimento finale dei reflui di tipo civile ed anche sulla caldaia alimentata a GPL che al momento del sopralluogo non era funzionante.

I beni di questo lotto sono ubicati in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e restano in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.

E' ricompreso nel presente lotto anche il terreno di mq. 7.201 catastali (mappali n.73 e 259) antistante la porzione in oggetto il quale, oltre a garantire l'accesso dalla via pubblica, ospita un piccolo uliveto di circa 40/50 piante (in buone condizioni e già in fase produttiva) oltre che un precario manufatto in metallo realizzato per il ricovero dei mezzi agricoli il quale, privo di titolo abilitativo ne soggetto ad eventuale domanda in sanatoria già presentata, è da ritenersi abusivo, non sanabile e quindi da demolire mediante semplice smontaggio e rimozione della struttura metallica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile agli atti, anche con riferimento al quesito n. 6 formulato al CTU, non è completa per i seguenti motivi:

1) indica che "nulla si evince" sul ricongiungimento dell'Usufrutto per **** Omissis **** contrariamente a quanto indicato nella visura catastale dalla quale risulta eseguita dal 14.11.2003.

2) Nulla relazione in merito al sub. 5 che è stato solo accennato.

3) Nella formalità 1599/13486 (ipoteca giudiziale) indica - per mero errore - il bene al foglio 28 mappale n. 4 anziché Foglio n. 38 n. 4.

4) Manca la cronologia storica catastale delle particelle pignorate da cui avrebbe certamente notato la presenza del diritto di "Concedente" a favore di terzi ricadente sui beni al Foglio n. 36 mappale n. 73, 75 (diventato NCEU map. 263 sub. 3 e 5 che, a loro volta, soppressi dal CTU hanno generato l'attuale sub. 6) e 259.

5) Manca l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni che, in tutti i casi, lo scrivente ha prodotto e qui allegato.

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)

Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** con l'atto di donazione riceve la piena proprietà, dei beni che costituiscono il lotto n. 1, nonostante gravati dal diritto di "Concedente" a favore di soggetti terzi.

Nello stesso atto, a pag. 3, le parti precisano e dichiarano "che detto livello ha valore puramente cartolare, in considerazione che da tempo immemorabile nessun canone è stato corrisposto ai concedenti".

CONFINI

- Il fabbricato confina con via Colle Pizzuto; appartamento map. 263 sub. 4, terreno mappale n. 259 stessa ditta.

- Il terreno confina con via Colle Pizzuto; fabbricato map. 263 stessa ditta, terreno mappale n. 260, 256, 402.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (Cucina rustica e vano generico +	31,50 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	3,00 m	Terra

Civile abitazione	61,50 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	2,90 m	Primo
Portico	15,80 mq	15,80 mq	0,10	1,58 mq	0,00 m	Terra
Balcone	17,00 mq	17,00 mq	0,15	2,55 mq	0,00 m	Primo
Terreno agricolo (map. 73)	1300,00 mq	1300,00 mq	0,00	2,60 mq	0,00 m	
Terreno agricolo con uliveto di circa 40 piante (m)	800,00 mq	800,00 mq	0,01	6,40 mq	0,00 m	
Terreno agricolo sememinativo Arborato (map. 259/p)	5101,00 mq	5101,00 mq	0,00	15,30 mq	0,00 m	
Cantina allo stato grezzo	14,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	3,39 m	Terra
Cantina ante guerra	11,50 mq	22,50 mq	0,10	2,25 mq	2,59 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				140,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 4
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 152
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 73 Superficie (ha are ca) 001300
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 75
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 259 Superficie (ha are ca) 005960
Dal 01/01/1974 al 06/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 263 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 000023
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 73

		Superficie (ha are ca) 001300
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 259 Superficie (ha are ca) 005960
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 75 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 000022
Dal 22/02/1989 al 14/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892
Dal 06/12/1991 al 06/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 263 Superficie (ha are ca) 000873
Dal 21/06/1995 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 259 Superficie (ha are ca) 005901
Dal 21/06/1995 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 73 Superficie (ha are ca) 001300
Dal 21/06/1995 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 75 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 000022
Dal 09/03/1999 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 263, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 27
Dal 24/09/1999 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 263, Sub. 3 Categoria C2
Dal 24/09/1999 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 263, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 27 Superficie catastale 40 Rendita € 10,18 Piano T-1
Dal 14/11/2003 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892

Per una migliore esposizione dei vari passaggi catastali, che il software a disposizione non consente di specificare con chiarezza e semplicità, lo scrivente CTU ritiene di indicare le seguenti informazioni:

1) Con atto notaio Lella 22.02.1989, rep. 6658, l'esecutata **** Omissis **** riceve in Alvito i seguenti beni:

- Fabbricato Rurale Foglio 36 mappale n. 75 di mq. 22.
- Terreno Foglio 36 mappale n. 259 di mq.5.960
- Terreno Foglio 36 mappale n. 73 di mq. 1.300

2) Con Tipo Mappale (prima fase di un accatastamento) del 6.12.1991, n. 93659, viene accatastato il fabbricato ex NCT Foglio n. 36 mappale n. 263 che era ed è posto in aderenza al predetto Fabbricato

Rurale mappale n. 75. Lo stesso, dunque, passa dal NCT (nuovo catasto terreni) al NCEU (nuovo catasto edilizio urbano) assumendo gli stessi dati precedenti ovvero Foglio n. 36 mappale n. 263 di mq. 873 (compreso l'area pertinenziale): Con conseguenziale Denuncia di Variazione (seconda e conclusiva fase dell'accatastamento) del 19.03.1999 l'immobile veniva censito all'urbano in due unità immobiliari che assumevano i sub. 1 e 2.

3) Con altra denuncia di variazione del 19.03.1999, n. B01159.1/1999, i predetti sub. 1 e 2 venivano soppressi generando i sub. 3 e 4.

4) Con atto notaio Lella 24.09.1999, rep. 18489, l'esecutata **** Omissis **** riceve in Alvito la porzione di fabbricato identificata in Alvito al Foglio 36 mappale n. 263 sub. 3.

5) Con Tipo Mappale del 7.12.2002, n. 21518, viene accatastato l'edificio di proprietà della esecutata composto dal Fabbricato Rurale NCT mappale n. 75 e dal fabbricato Urbano NCEU mappale 263 sub. 3; con tale procedura si frazionava anche il terreno di cui al mappale n. 259 di mq. 5.960 in due porzioni ovvero in mappale n. 259/a, di mq. 59.01, e mappale n. 259/b, di mq. 59.

Quest'ultimo, fuso con il mappale n. 75 di mq. 22 NCT e con il predetto fabbricato in aderenza identificato con il mappale n. 263, dava origine a nuova particella NCT che assume sempre l'originario identificativo F. 36 mappale n. 263 ma di maggiore superficie pari a mq. 954.

Detto mappale, infine, con conseguenziale denuncia di variazione del 17.12.2002, n. 240512, passava dal NCT "Fabbricato Rurale" al NCEU "Fabbricato Urbano" assumendo il nuovo sub. 5 del NCEU.

6) Per ultimo, lo scrivente CTU al fine di rendere la planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, ha eseguito idonea variazione DOCFA per fusione dei sub. 3 e 5 da cui è stato generato l'attuale sub. 6 che identifica esattamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	263	6		A2					T-1	

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	
36	73				Seminativo	4	00.13.00	2,01	3,02		

36	259				Parte seminativo per mq. 5.101 e parte Uliveto per		00.59.01	22,86	13,71	
----	-----	--	--	--	---	--	----------	-------	-------	--

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale già presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Frosinone non corrispondeva allo stato dei luoghi per cui il CTU ha provveduto al suo aggiornamento mediante presentazione della necessaria variazione con cui è stato generato l'attuale sub. 6 derivato dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 del foglio n. 36 di Alvito.

PRECISAZIONI

ATTENZIONE:

1) la sig.ra **** Omissis **** con l'atto di donazione riceve la piena proprietà dei beni in Alvito identificati in catasto al Foglio n. 36 mappali n. 73, 75 (poi NCEU map. 263 sub. 5), 259 e mappale 263 sub. 3 del NCEU (quest'ultimo soppresso e fuso con il sub. 5 hanno generato l'attuale sub. 6) che costituiscono il lotto n. 1, nonostante gravati dal diritto di "Concedente" a favore di soggetti terzi. Nello stesso atto, a pag. 3, le parti dichiarano "che detto livello ha valore puramente cartolare, in considerazione che da tempo immemorabile nessun canone è stato corrisposto ai concedenti".

Per tale diritto, sviluppate le opportune visure ipotecarie presso le CC.RR.II. di Santa Maria Capua Vetere e Frosinone, lo scrivente riferisce che non si sono rilevati rogiti di "Affrancazione" a favore dei soggetti che hanno partecipato agli atti traslativi per cui, a modesto avviso del CTU, gli stessi restano gravati da tale diritto nonostante il rogito del notaio **** Omissis **** del 22.02.1989, rep. 6658, che ne trasferisce la piena proprietà.

Tuttavia lo scrivente, poiché non ha la necessaria competenza per stabilire la giustezza o meno del titolo traslativo sopra citato, per il lotto n. 1 ha considerato il diritto in "Piena Proprietà" così come pervenuto alla esecutata con il predetto titolo anziché il "diritto di Livello".

Qualora la S.V. riterrà inesatto il lotto formulato dal CTU si dovrà procedere alla sua rettifica aggiornando sia il valore che la quota di diritto da trasferire.

2) In merito alla "Regolarità Urbanistica" del fabbricato, per le ragioni espresse nel capitolo dedicato, lo scrivente, non avendo documentazione utile da esaminare e confrontare con lo stato di fatto, si trova nell'assoluta impossibilità di poter relazionare sul punto e per tale ragione deve riferirsi a quanto dichiarato nell'atto di donazione a favore della **** Omissis ****, redatto dal notaio **** Omissis **** in data 22.02.1989, rep. 6658.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dalla esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	titolo notarile non rilevato - informazioni desunte dalle visure storiche catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/01/1974 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Titoli non rilevati	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****			Atto di Donazione con riserva di usufrutto	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lella Angelina	22/02/1989	6658	2732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/03/1989	4326	3599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Sora	09/03/1989	554	
Dal 21/06/1995 al 03/11/2018	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto in morte di Rosati Valerio e Fazio Giovanna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1999 al 24/09/1999	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelina Lella	24/09/1999	18488	8287
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/10/1999	17487	13732
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	11/10/1999	1652			
Dal 24/09/1999 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelina Lella	24/09/1999	18489	8288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/10/1999	17489	13734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sora	13/10/1999	1659			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che gli immobili in Alvito distinti in catasto al Foglio n. 36 mappali n. 73, 75 (poi map. 263 sub. 5), 259 e mappale 263 sub. 3 (quest'ultimo è stato fuso con il sub. 5 generando l'attuale sub. 6), secondo le visure storiche catastali, sono gravati da diritto di concedente a favore dei soggetti sopra indicati.

Per tale diritto, sviluppate le opportune visure ipotecarie presso le CC.RR.II. di Santa Maria Capua Vetere e Frosinone, lo scrivente riferisce che non si sono rilevati rogiti di "Affrancazione" a favore dei soggetti che hanno partecipato agli atti traslativi per cui, a modesto avviso del CTU, gli stessi restano gravati da tale diritto nonostante il rogito notaio **** Omissis **** del 22.02.1989, rep. 6658, con cui si trasferisce la piena proprietà sulla scorta della dichiarazione delle parti intervenute che così recita "detto livello ha valore puramente cartolare, in considerazione che da tempo immemorabile nessun canone è stato corrisposto ai concedenti".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 31/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/11/2005
Reg. gen. 26578 - Reg. part. 5230
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 73 e 259. Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei predetti sub. 3 e 5 indicati nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/08/2017
Reg. gen. 13486 - Reg. part. 1599
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.339,75
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 259 e 300. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 4 e 152. ATTENZIONE: nella relazione notarile il predetto mappale n. 4 è identificato al foglio n. 28 anziché al n. 38. Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei predetti sub. 3 e 5 indicati nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/01/2018

Reg. gen. 1308 - Reg. part. 1054

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 indicati entrambi nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona "E" (agricola normale) disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/99 e s.m. e i. oltre che in area di "Vincolo Idrogeologico" e "paesaggistico" come desumibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica - del 8.11.2018, prot. n. 6546 - a cui si fa espresso riferimento anche per ulteriori informazioni non indicate dal CTU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile in relazione si riferisce che il comune di Alvito ha rilasciato la seguente documentazione:

- Domanda in Sanatoria - oggi ancora non conclusasi - assunta dal comune in data 7.10.1986 con protocollo n. 5491 (rif. UT n. 360), presentata dal **** Omissis **** per un immobile ad uso non residenziale e ubicato su terreni distinti in catasto al foglio n. 36 mappali n. 260 e 333.

- Permesso di Costruire n. 318 del 19.11.2004, per ampliamento del fabbricato esistente mediante portico in muratura ordinaria a duplice elevazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- L'APE è stato redatto dallo scrivente CTU.

- In riferimento alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti rilasciati dalla pubblica amministrazione lo scrivente riferisce che i sopra citati documenti non consentono di verificare la

regolarità e conformità dell'immobile ai titoli abilitativi per i seguenti motivi:

1) La domanda in sanatoria, priva di ogni riferimento grafico che consentirebbe di identificare in maniera inequivocabile l'opera oggetto della richiesta, a modesto parere dello scrivente, è riferita ad altro corpo di fabbrica ad uso non residenziale il quale, tra l'altro, viene indicato come ubicato su terreni al foglio n. 36 mappali n. 260, 263, 264, 333 che non appartengono alla esecutata e neppure ai suoi dante causa.

2) Il manufatto in ampliamento, di cui al predetto Permesso di Costruire n. 318 del 19.11.2004, non è stato realizzato per cui il titolo abilitativo deve intendersi decaduto.

Allo stato, dunque, il CTU non avendo documentazione utile si trova nell'assoluta impossibilità di poter relazionare sul punto e per tale ragione deve riferirsi a quanto dichiarato nell'atto di donazione a favore della **** Omissis **** redatto dal notaio **** Omissis **** in data 22.02.1989, rep. 6658, ovvero che l'unità immobiliare oggetto di questa procedura è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità è autonoma.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto

DESCRIZIONE

Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq.892 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è in parte asfaltata ed in parte sterrata, con cui confina per tutto il piccolo lato Sud.

Al momento del sopralluogo l'intera area, avente pendenza in direzione Nord, si presentava ricoperta da numerosi arbusti ed alberi aventi varie dimensioni ed essenze tanto da formare un bosco misto praticamente impenetrabile perchè non curato con conseguente crescita disordinata delle piante e di un sottobosco fitto e selvaggio.

Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile agli atti, anche con riferimento al quesito n. 6 formulato al CTU, non è completa per i seguenti motivi:

- 1) Manca la cronologia storica catastale della particella pignorata.
- 2) Manca l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni che, in tutti i casi, lo scrivente ha prodotto e qui allegato.

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)

CONFINI

- Il terreno confina con via pubblica (ovvero traversa di via Colle Pizzuto); terreno mappali 133, 134 e 221.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Boschivo	892,00 mq	892,00 mq	1,00	892,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				892,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				892,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892
Dal 22/02/1989 al 14/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Superficie (ha are ca) 000892
Dal 14/11/2018 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 36, Part. 300 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000892 Reddito dominicale 1,38 Reddito agrario € 0,28

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

36	300				Bosco ceduo	1	000892	1,38	0,28	
----	-----	--	--	--	----------------	---	--------	------	------	--

Corrispondenza catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	titolo notarile non rilevato - informazioni desunte dalle visure storiche catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Atto di Donazione con riserva di usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Lella Angelina	22/02/1989			6658	2732
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Frosinone	24/03/1989			4326	3599
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

		Sora	09/03/1989	554	
Dal 21/06/1995 al 03/11/2018	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto in morte di Rosati Valerio e Fazio Giovanna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 31/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/08/2017
Reg. gen. 13486 - Reg. part. 1599
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.339,75
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 259 e 300. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 4 e 152.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/01/2018
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 indicati entrambi nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona "E" (agricola normale) disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/99 e s.m. e i. oltre che in area di "Vincolo Idrogeologico" e "paesaggistico" come desumibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica - del 8.11.2018, prot. n. 6546 - a cui si fa espresso riferimento anche per ulteriori informazioni qui non indicate dal CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto

DESCRIZIONE

Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq. 8446 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è interaente asfaltata fino al lotto in relazione, con cui confina per tutto il lato Nord.

Al momento del sopralluogo l'intera area, con pendenza naturale verso Sud, si presentava ricoperta da manto erboso e priva di qualsiasi alberatura.

Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile agli atti, anche con riferimento al quesito n. 6 formulato al CTU, non è completa per i seguenti motivi:

- 1) Nella formalità 1599/13486 (ipoteca giudiziale) indica - per mero errore - il bene al Foglio 28 mappale n. 4 anziché Foglio n. 38.
- 2) Manca la cronologia storica catastale delle particelle pignorate.
- 3) Manca l'estratto di mappa e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni che, in tutti i casi, lo scrivente ha prodotto e qui allegato.

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)

CONFINI

- L'intero lotto di terreno (mappali 4 e 152 costituenti unico fondo) confina con strada pubblica (traversa di via Colle Pizzuto); terreno mappali n. 3, 5, 14, 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo "seminativo Arborato" (map. 4)	7200,00 mq	7200,00 mq	1,00	7200,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo "seminativo arborato" (map. 152)	1246,00 mq	1246,00 mq	1,00	1246,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8446,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8446,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1974 al 30/04/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 152
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 4
Dal 30/04/1980 al 22/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 001246 Reddito dominicale 1,93 Reddito agrario € 1,93
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 001246 Reddito dominicale 1,93 Reddito agrario € 1,93
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 4 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) 007200 Reddito dominicale 11,16 Reddito agrario € 11,16
Dal 21/06/1995 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 152 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 001246 Reddito dominicale 1,93 Reddito agrario € 1,93
Dal 21/06/1995 al 04/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 4 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 007200 Reddito dominicale 11,16 Reddito agrario € 11,16

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
38	4				Seminativo arborato	4	00.72.00	11,16	11,16	
38	152				Seminativo arborato	4	00.12.46	1,93	1,93	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1974 al 22/02/1989	**** Omissis ****	titolo notarile non rilevato - informazioni desunte dalle visure storiche catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1989 al 21/06/1995	**** Omissis ****	Atto di Donazione con riserva di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lella Angelina	22/02/1989	6658	2732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	24/03/1989	4326	3599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	09/03/1989	554	
Dal 21/06/1995 al 03/11/2018	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto in morte di Rosati Valerio e Fazio Giovanna			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 31/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/08/2017

Reg. gen. 13486 - Reg. part. 1599

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 16.339,75

Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 259 e 300. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 4 e 152. ATTENZIONE: nella relazione notarile il predetto mappale n. 4 è identificato al foglio n. 28 anziché al n. 38. Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei predetti sub. 3 e 5 indicati nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 25/01/2018

Reg. gen. 1308 - Reg. part. 1054

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 indicati entrambi nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ricade in zona "E" (agricola normale) disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/99 e s.m. e i. oltre che in area di "Vincolo Idrogeologico" e "paesaggistico" come desumibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica - del 8.11.2018, prot. n. 6546 - a cui si fa espresso riferimento anche per ulteriori informazioni qui non indicate dal CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10
Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione - in classe energetica "F", Epgl 395,21 Kw/mq./anno" - composta da un piano terraneo ed uno superiore accessibile a mezzo scala esterna così come meglio rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata; l'unità immobiliare, in tutti i casi e indipendentemente dalle superfici calcolate dal CTU, si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Il piano terra ospita complessivamente n. 4 vani, non comunicanti tra loro, di cui n. 2 rifiniti e utilizzati come civile abitazione ivi compreso il locale w.c., mentre i vani residui - di cui uno allo stato rustico - sono destinati alla rimessa/deposito di materiale vario; il piano primo, invece, per la sua intera superficie è utilizzato come civile abitazione ed ospita n. due camere da letto, una cucina abitabile, un piccolo salotto/pranzo ed un locale w.c., oltre il balcone che consente di accedere nell'unità in descrizione. Le rifiniture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo commerciale, mentre la struttura portante dell'intera opera, in parte costituita da muratura del periodo ante guerra ed in parte con muratura ordinaria di periodo più recente, si presenta in buone condizioni ovvero da un controllo visivo e per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano difetti strutturali quali cedimenti e/o lesioni. Sono presenti tutti gli impianti necessari alla civile abitazione i quali risultano posti sotto traccia ma che, a modesto avviso dello scrivente, devono essere adeguati alla norme vigenti intervenendo sia sull'impianto elettrico, che su quello dello smaltimento finale dei reflui di tipo civile ed anche sulla caldaia alimentata a GPL che al momento del sopralluogo non era funzionante. I beni di questo lotto sono ubicati in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e restano in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto. E' ricompreso nel presente lotto anche il terreno di mq. 7.201 catastali (mappali n.73 e 259) antistante la porzione in oggetto il quale, oltre a garantire l'accesso dalla via pubblica, ospita un piccolo uliveto di circa 40/50 piante (in buone condizioni e già in fase produttiva) oltre che un precario manufatto in metallo realizzato per il ricovero dei mezzi agricoli il quale, privo di titolo abilitativo ne soggetto ad eventuale domanda in sanatoria già presentata, è da ritenersi abusivo, non sanabile e quindi da demolire mediante semplice smontaggio e rimozione della struttura metallica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 259, Qualità Parte seminativo per mq. 5.101 e parte Uliveto per al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 263, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Il prezzo unitario dell'immobile è stato rilevato dalla pubblicazione OMI sul consultabili dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e tiene in debita considerazione lo stato di fatto del fabbricato nonché la destinazione d'uso del terreno che ricade nel PRG di Alvito in zona agricola e quindi con tutte le limitazioni ad esse collegate.

Al valore complessivo il CTU ha detratto il costo forfettario di € 2.000 per la rimozione del precario e abusivo capannaccio insistente sul mappale n. 259 e realizzato con leggera struttura metallica e copertura in lamiera ottenendo il valore finale di € 56.352,00 - 2000,00 = €

54.352,00 ossia in c.t.€ 54.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10	140,88 mq	400,00 €/mq	€ 56.352,00	100,00	€ 54.000,00
				Valore di stima:	€ 54.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto
Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq.892 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è in parte asfaltata ed in parte sterrata, con cui confina per tutto il piccolo lato Sud. Al momento del sopralluogo l'intera area, avente pendenza in direzione Nord, si presentava ricoperta da numerosi arbusti ed alberi aventi varie dimensioni ed essenze tanto da formare un bosco misto praticamente impenetrabile perchè non curato con conseguente crescita disordinata delle piante e di un sottobosco fitto e selvaggio. Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 300, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Alvito (FR) - via Colle Pizzuto	892,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.460,00	100,00	€ 4.460,00
				Valore di stima:	€ 4.460,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto
Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq. 8446 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è interaente

asfaltata fino al lotto in relazione, con cui confina per tutto il lato Nord. Al momento del sopralluogo l'intera area, con pendenza naturale verso Sud, si presentava ricoperta da manto erboso e priva di qualsiasi alberatura. Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 4, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 152, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 8.446,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Alvito (FR) - via Colle Pizzuto	8446,00 mq	1,00 €/mq	€ 8.446,00	100,00	€ 8.446,00
				Valore di stima:	€ 8.446,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ATTENZIONE:

1) Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** con l'atto di donazione riceve la piena proprietà dei beni in Alvito distinti in catasto al Foglio n. 36 mappali n. 73, 75 (soppresso e trasformato nel NCEU in map. 263 sub. 5 che, fuso dal CTU con il sub. 3 hanno generato l'attuale sub. 6), 259 e mappale 263 sub. 3 del NCEU che costituiscono il lotto n. 1, nonostante gravati dal diritto di "Concedente" a favore di soggetti terzi.

Nello stesso atto, a pag. 3, le parti precisano e dichiarano "che detto livello ha valore puramente cartolare, in considerazione che da tempo immemorabile nessun canone è stato corrisposto ai concedenti".

Per tale diritto, sviluppate le opportune visure ipotecarie presso le CC.RR.II. di Santa Maria Capua Vetere e Frosinone, lo scrivente riferisce che non si sono rilevati rogiti di "Affrancazione" a favore dei soggetti che hanno partecipato agli atti traslativi per cui, a modesto avviso del CTU, gli stessi restano gravati da tale diritto nonostante le parti di cui al rogito notaio **** Omissis **** del 22.02.1989, rep. 6658, abbiano dichiarato che "detto livello ha valore puramente cartolare, in considerazione che da tempo immemorabile nessun canone è stato corrisposto ai concedenti".

Tuttavia lo scrivente, poiché non ha la necessaria competenza per stabilire la giustezza o meno del titolo traslativo sopra citato, per il lotto n. 1 ha considerato il diritto in "Piena Proprietà" così come pervenuto alla esecutata anziché il "diritto di Livello".

Qualora la S.V. riterrà inesatto il lotto formulato dal CTU si dovrà procedere alla sua rettifica aggiornando sia il valore che la quota di diritto da trasferire.

2) In merito alla "Regolarità Urbanistica" del fabbricato lo scrivente, non avendo documentazione utile

da esaminare e confrontare con lo stato di fatto, si trova nell'assoluta impossibilità di poter relazionare sul punto e per tale ragione deve riferirsi a quanto dichiarato nell'atto di donazione a favore della **** Omissis ****, redatto dal notaio **** Omissis **** in data 22.02.1989, rep. 6658.

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 22/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiorentino Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Rogiti notaio Lella
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - relativa ad ampliamento fabbricato non eseguito
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda in sanatoria stesso fabbricato ma di altra porzione estranea a questa procedura
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati morte usufruttuari
- ✓ Altri allegati - APE con protocollo Regione Lazio fabbricato
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Visure storiche catastali eseguite dal CTU
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto redatto dal CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione Catastale per fusione (ora sub 6 ex sub. 3 e 5) eseguita dal CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tipo Mappale fabbricato

✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici storici fabbricato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10
Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione - in classe energetica "F", Epgl 395,21 Kw/mq./anno" - composta da un piano terraneo ed uno superiore accessibile a mezzo scala esterna così come meglio rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata; l'unità immobiliare, in tutti i casi e indipendentemente dalle superfici calcolate dal CTU, si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Il piano terra ospita complessivamente n. 4 vani, non comunicanti tra loro, di cui n. 2 rifiniti e utilizzati come civile abitazione ivi compreso il locale w.c., mentre i vani residui - di cui uno allo stato rustico - sono destinati alla rimessa/deposito di materiale vario; il piano primo, invece, per la sua intera superficie è utilizzato come civile abitazione ed ospita n. due camere da letto, una cucina abitabile, un piccolo salotto/pranzo ed un locale w.c., oltre il balcone che consente di accedere nell'unità in descrizione. Le rifiniture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo commerciale, mentre la struttura portante dell'intera opera, in parte costituita da muratura del periodo ante guerra ed in parte con muratura ordinaria di periodo più recente, si presenta in buone condizioni ovvero da un controllo visivo e per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano difetti strutturali quali cedimenti e/o lesioni. Sono presenti tutti gli impianti necessari alla civile abitazione i quali risultano posti sotto traccia ma che, a modesto avviso dello scrivente, devono essere adeguanti alla norme vigenti intervenendo sia sull'impianto elettrico, che su quello dello smaltimento finale dei reflui di tipo civile ed anche sulla caldaia alimentata a GPL che al momento del sopralluogo non era funzionante. I beni di questo lotto sono ubicati in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e restano in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto. E' ricompreso nel presente lotto anche il terreno di mq. 7.201 catastali (mappali n.73 e 259) antistante la porzione in oggetto il quale, oltre a garantire l'accesso dalla via pubblica, ospita un piccolo uliveto di circa 40/50 piante (in buone condizioni e già in fase produttiva) oltre che un precario manufatto in metallo realizzato per il ricovero dei mezzi agricoli il quale, privo di titolo abilitativo ne soggetto ad eventuale domanda in sanatoria già presentata, è da ritenersi abusivo, non sanabile e quindi da demolire mediante semplice smontaggio e rimozione della struttura metallica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 259, Qualità Parte seminativo per mq. 5.101 e parte Uliveto per al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 263, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona "E" (agricola normale) disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/99 e s.m. e i. oltre che in area di "Vincolo Idrogeologico" e "paesaggistico" come desumibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica - del 8.11.2018, prot. n. 6546 - a cui si fa espresso riferimento anche per ulteriori informazioni non indicate dal CTU.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto
Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq.892 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è in parte asfaltata ed in parte sterrata, con cui confina per tutto il piccolo lato Sud. Al momento del sopralluogo

l'intera area, avente pendenza in direzione Nord, si presentava ricoperta da numerosi arbusti ed alberi aventi varie dimensioni ed essenze tanto da formare un bosco misto praticamente impenetrabile perchè non curato con conseguente crescita disordinata delle piante e di un sottobosco fitto e selvaggio. Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 300, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona "E" (agricola normale) disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/99 e s.m. e i. oltre che in area di "Vincolo Idrogeologico" e "paesaggistico" come desumibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica - del 8.11.2018, prot. n. 6546 - a cui si fa espresso riferimento anche per ulteriori informazioni qui non indicate dal CTU.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alvito (FR) - via Colle Pizzuto
Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq. 8446 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è interaente asfaltata fino al lotto in relazione, con cui confina per tutto il lato Nord. Al momento del sopralluogo l'intera area, con pendenza naturale verso Sud, si presentava ricoperta da manto erboso e priva di qualsiasi alberatura. Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 4, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 152, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area ricade in zona "E" (agricola normale) disciplinata dalla Legge Regionale n. 38/99 e s.m. e i. oltre che in area di "Vincolo Idrogeologico" e "paesaggistico" come desumibili dall'allegato certificato di destinazione urbanistica - del 8.11.2018, prot. n. 6546 - a cui si fa espresso riferimento anche per ulteriori informazioni qui non indicate dal CTU.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alvito (FR) - via Colle Pizzuto n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 36, Part. 259, Qualità Parte seminativo per mq. 5.101 e parte Uliveto per Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 263, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	140,88 mq
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato adibita a civile abitazione - in classe energetica "F", Epgl 395,21 Kw/mq./anno" - composta da un piano terraneo ed uno superiore accessibile a mezzo scala esterna così come meglio rilevabile dalla planimetria dello stato di fatto redatta dal CTU e qui allegata; l'unità immobiliare, in tutti i casi e indipendentemente dalle superfici calcolate dal CTU, si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova. Il piano terra ospita complessivamente n. 4 vani, non comunicanti tra loro, di cui n. 2 rifiniti e utilizzati come civile abitazione ivi compreso il locale w.c., mentre i vani residui - di cui uno allo stato rustico - sono destinati alla rimessa/deposito di materiale vario; il piano primo, invece, per la sua intera superficie è utilizzato come civile abitazione ed ospita n. due camere da letto, una cucina abitabile, un piccolo salotto/pranzo ed un locale w.c., oltre il balcone che consente di accedere nell'unità in descrizione. Le rifiniture interne sono giudicabili mediocri essendo state le stesse realizzate con materiali di tipo commerciale, mentre la struttura portante dell'intera opera, in parte costituita da muratura del periodo ante guerra ed in parte con muratura ordinaria di periodo più recente, si presenta in buone condizioni ovvero da un controllo visivo e per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano difetti strutturali quali cedimenti e/o lesioni. Sono presenti tutti gli impianti necessari alla civile abitazione i quali risultano posti sotto traccia ma che, a modesto avviso dello scrivente, devono essere adeguanti alla norme vigenti intervenendo sia sull'impianto elettrico, che su quello dello smaltimento finale dei reflui di tipo civile ed anche sulla caldaia alimentata a GPL che al momento del sopralluogo non era funzionante. I beni di questo lotto sono ubicati in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e restano in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto. E' ricompreso nel presente lotto anche il terreno di mq. 7.201 catastali (mappali n.73 e 259) antistante la porzione in oggetto il quale, oltre a garantire l'accesso dalla via pubblica, ospita un piccolo uliveto di circa 40/50 piante (in buone condizioni e già in fase produttiva) oltre che un precario manufatto in metallo realizzato per il ricovero dei mezzi agricoli il quale, privo di titolo abilitativo ne soggetto ad eventuale domanda in sanatoria già presentata, è da ritenersi abusivo, non sanabile e quindi da demolire mediante semplice smontaggio e rimozione della struttura metallica.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è occupata dalla esecutata e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Alvito (FR) - via Colle Pizzuto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 300, Qualità Bosco ceduo	Superficie	892,00 mq
Descrizione:	Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq.892 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è in parte asfaltata ed in parte sterrata, con cui confina per tutto il piccolo lato Sud. Al momento del sopralluogo l'intera area, avente pendenza in direzione Nord, si presentava ricoperta da numerosi arbusti ed alberi aventi varie dimensioni ed essenze tanto da formare un bosco misto praticamente impenetrabile perchè non curato con conseguente crescita disordinata delle piante e di un sottobosco fitto e selvaggio. Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Alvito (FR) - via Colle Pizzuto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 4, Qualità Seminativo arborato - Fg. 38, Part. 152, Qualità Seminativo arborato	Superficie	8446,00 mq
Descrizione:	Terreno di natura agricola sito in località Colle Pizzuto ed esteso complessivamente mq. 8446 catastali. Il lotto è raggiungibile a mezzo di strada pubblica, la cui superficie è interamente asfaltata fino al lotto in relazione, con cui confina per tutto il lato Nord. Al momento del sopralluogo l'intera area, con pendenza naturale verso Sud, si presentava ricoperta da manto erboso e priva di qualsiasi alberatura. Il bene, posto a poca distanza dal fabbricato di cui al lotto n. 1, è ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Alvito e resta in area a principale vocazione agricola con poche costruzioni, per lo più sparse e poste a considerevole distanza l'una dall'altra, le quali, tuttavia, sono facilmente e comodamente raggiungibili dalla via pubblica con cui confinano ed hanno accesso diretto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA COLLE PIZZUTO N. 10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 15/11/2005
Reg. gen. 26578 - Reg. part. 5230
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 73 e 259. Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei predetti sub. 3 e 5 indicati nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/08/2017
Reg. gen. 13486 - Reg. part. 1599
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.339,75
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 259 e 300. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 4 e 152. ATTENZIONE: nella relazione notarile il predetto mappale n. 4 è identificato al foglio n. 28 anziché al n. 38. Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei predetti sub. 3 e 5 indicati nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/01/2018
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 indicati entrambi nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA COLLE PIZZUTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/08/2017
Reg. gen. 13486 - Reg. part. 1599
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.339,75
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 259 e 300. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 4 e 152.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/01/2018
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 indicati entrambi nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA COLLE PIZZUTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 21/08/2017
Reg. gen. 13486 - Reg. part. 1599
Quota: 1/1
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 16.339,75
Note: Ipoteca gravante su beni in comune di Alvito così distinti in catasto: - NCEU Foglio n. 36 mappale n. 263 sub. 3 e 5. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 259 e 300. - NCT Foglio n. 36 mappale n. 4 e 152. **ATTENZIONE:** nella relazione notarile il predetto mappale n. 4 è identificato al foglio n. 28 anziché al n. 38. Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei predetti sub. 3 e 5 indicati nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 25/01/2018
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 1054
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Il bene di cui al sub. 6 (generato dal CTU) deriva dalla soppressione e fusione dei sub. 3 e 5 indicati entrambi nelle note di iscrizioni ipotecarie e nella trascrizione del pignoramento.