
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tanzilli Marcella, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2018 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	5
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	6
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA....	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA....	6
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA....	7
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA....	9
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	10
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE.....	12

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	15
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	15
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	16
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	18
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	20
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	21
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	22

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	23
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	26
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	28
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	28
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	29
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	31
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA..	31
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA.....	31
Stima / Formazione lotti	31
Riepilogo bando d'asta	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2018 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.740,57	40

INCARICO

All'udienza del 16/05/2018, il sottoscritto Arch. Tanzilli Marcella, con studio in Via Pierluigi Da Palestrina - 03043 - Cassino (FR), email marcella.tanzilli@gmail.com, PEC marcella.tanzilli@archiworldpec.it, Tel. 327 5648328, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41° 28' 54" 13°44'09")
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41° 28' 54" 13°44'09")
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41° 28' 54" 13°44'09")
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE (Coord. Geografiche: 41° 28' 54" 13°44'09")
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE (Coord. Geografiche: 41° 28' 54" 13°44'09")
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE (Coord. Geografiche: 41° 28' 54" 13°44'09")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 41, piano Terra, censito al foglio 13, particella 548 adibito a civile abitazione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 1, adibito a civile abitazione, con corte esclusiva.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 2 adibito a tettoia con corte esclusiva.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.814, classamento seminativo arborato, di superficie are 4 cent.39. Sul terreno la società che ha in affitto il terreno stesso, ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro, successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura. Tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.815, classamento seminativo arborato, di superficie are 3 cent.29.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.145, classamento AREA DI FABBRICATO DEMOLITO, di superficie cent.50.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

I BENI SONO PERVENUTI ALLA DITTA ATTUALE PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

I BENI SONO PERVENUTI ALLA DITTA ATTUALE PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

Detto bene è pervenuto alla ditta in oggetto con accettazione tacita di eredità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

DETTO IMMOBILE E' PERVENUTO ALLA DITTA ATTUALE PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

DETTO IMMOBILE E' PERVENUTO ALLA DITTA ATTUALE PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

DETTO IMMOBILE E' PERVENUTO ALLA DITTA ATTUALE PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

L'immobile confina con la particella 141 del foglio 13 di proprietà **** Omissis ****, strada privata di accesso definita largario comune, part.142 sub 1, part. 142 sub 2, part. 815 della stessa ditta **** Omissis ****, part.525 foglio 13 di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

IL fabbricato e la sua corte esclusiva confinano: con strada pubblica via Filetti Superiore, già detta part. 141 largario comune, part. 142 sub 2, part.548, entrambi di proprietà della stessa ditta **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

L' area e la tettoia su di essa sovrastante confinano con Part.814, 142 sub1, 548 di proprietà della stessa ditta **** Omissis ****, strada comunale via Filetti Superiore, part. 815 stessa ditta **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno confinante con part.548, 142, 145 di proprietà della stessa ditta **** Omissis ****, strada comunale e part.375 di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno confinante con part.548, 145 e 814 di proprietà della stessa ditta **** Omissis ****.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno confinante con part.548, 145, 814 e 814 di proprietà della stessa ditta **** Omissis ****.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,00 mq	151,00 mq	1,00	151,00 mq	3,10 m	TERRA
Cantina	40,00 mq	49,00 mq	0,35	17,15 mq	2,55 m	TERRA
Cortile	238,00 mq	238,00 mq	0,10	23,80 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				191,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato in comune di Aquino (FR), contrada Filetti Superiore, foglio 13 part. 548, civico 41, fabbricato urbano composto da un piano terra con struttura portante in muratura e copertura inclinata a 2 falde di superficie di totale lorda di 200 mq. (8 vani), con adiacente corte esclusiva di 238 mq, si accede ad esso da via Filetti Superiore attraverso la via privata individuata a foglio 13 part.141 di proprietà di altra ditta. Il fabbricato è stato materialmente diviso in 2 abitazioni: una con ingresso, bagno, cucina e camera, e l'altra con bagno, cucina e 2 camere. E' composto complessivamente di 5 camere, 2 cucine, 2 bagni, cantina e rimessa.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,90 m	TERRA
TETTOIA	17,00 mq	17,00 mq	0,35	5,95 mq	2,90 m	TERRA
CORTE	152,00 mq	152,00 mq	0,10	15,20 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				57,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato sito in comune di Aquino (FR), al foglio 13 part.142 sub1, via Filetti Superiore n.40, e consiste in fabbricato urbano sviluppato a piano terra a cui si accede direttamente dalla suddetta via pubblica, con struttura portante in muratura e solai misti in calcestruzzo armato e laterizi, copertura inclinata a 2 falde rivestita in tegole in laterizio, con annesso portico in ferro e lamiera ondulata con corte esclusiva circostante ed un pozzo per l'attingimento di acqua. Il fabbricato composto di 2 vani più cucina e bagno è di mq 36, il porticato in ferro è di mq.17 e la corte esclusiva di mq 152.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	51,00 mq	51,00 mq	0,35	17,85 mq	2,40 m	TERRA
CORTE	152,00 mq	152,00 mq	0,10	15,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno con sovrastante tettoia, in comune di Aquino (FR), part. 142 sub2; su detto terreno è stata realizzata una tettoia alta: H 2,40 ml in ferro e lamiera della superficie di mq 51, il rimanente terreno è di superficie di mq 152, classificato quale corte esclusiva in catasto, il tutto senza una evidente destinazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	439,00 mq	439,00 mq	1,00	439,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				439,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				439,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente tale terreno è incolto ed utilizzato come deposito ed accesso alla tettoia realizzata su di essa. Questo terreno è stato dato in affitto nel 2005 ad una società per la lavorazione del ferro la **** Omissis **** con sede legale in Mignano Monte Lungo **** Omissis ****, con contratto del 31/12/2004; detta società ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro, tavelloni in laterizio e lamiera ,successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura, tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm in quanto anche ora ci sono poggiate macchine per le lavorazioni del ferro presumibilmente inventariate nel fallimento della stessa **** Omissis ****, all'esterno del capannone sono posizionate varie strutture prefabbricate in lamiera metallica anch'esse inventariate nella procedura fallimentare; questa azienda, che successivamente ha cambiato nome e società diventando **** Omissis ****, continua ad occupare il terreno senza un contratto, continua a pagare regolarmente il fitto, è andata in fallimento. (curatore fallimentare, Dott.ssa **** Omissis ****).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	329,00 mq	329,00 mq	1,00	329,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				329,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				329,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno risulta incolto e dispone di recinzione metallica lungo i confini catastali, ed accesso dalla strada pubblica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA DI FABBRICATO DEMOLITO	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno risulta incolto e dispone di accesso dalla strada pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 548 Categoria A4 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 355,32 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142 Categoria T Superficie catastale 178
Dal 19/04/2010 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142, Sub. 1 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 177,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142 Categoria T
Dal 19/04/2010 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 142, Sub. 2 Categoria C7 Cl.2, Cons. 51 Rendita € 39,51 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali,

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

Dal 10/03/1976 al 29/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 27 62
Dal 29/12/1983 al 15/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 32 Reddito dominicale 457 Reddito agrario € 168,00
Dal 15/04/2010 al 01/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 807 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 68 Reddito dominicale 377 Reddito agrario € 139,00
Dal 01/06/2011 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 814 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 39 Reddito dominicale 215 Reddito agrario € 79,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 29/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 27 62
Dal 29/12/1983 al 15/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 32 Reddito dominicale 457 Reddito agrario € 168,00
Dal 15/04/2010 al 01/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 807 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 07 68 Reddito dominicale 377 Reddito agrario € 139,00
Dal 01/06/2011 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 814 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 39 Reddito dominicale 215 Reddito agrario € 79,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 28/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 145 Qualità FABB DIRUTO Superficie (ha are ca) 50
Dal 01/06/2011 al 18/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 814 Qualità AREA FAB DM Cl.2 Superficie (ha are ca) 04 39 Reddito dominicale 215 Reddito agrario € 79,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	548			A4	6	8	178	355,32	T	

Corrispondenza catastale

Immobile sito in Comune di Aquino (FR), frazione Filetti, VIA FILETTI SUPERIORE n. 41, piano T, censito al foglio 13, particella 548. L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

	13	142	1		A4	6	4	49	177,66	T	
--	----	-----	---	--	----	---	---	----	--------	---	--

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	142	2		C7	2	51	62	39,51	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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
13	814				Seminativo arborato	2	04 39	2,15	0,79	

Corrispondenza catastale

Non esiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto sullo stesso terreno risulta realizzata una tettoia in ferro, tavelloni in laterizio e lamiera ,successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura, e poggiata su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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
13	815				Seminativo arborato	2	03 29	1,61	0,59	

Corrispondenza catastale

Esiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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
13	145				AREA FAB DM		50			

Corrispondenza catastale

Esiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

I muri sono intonacati con intonaco civile, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo e necessita di una completa ristrutturazione, anche se da punto di vista statico non presenta particolari problematiche. Attualmente l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale e non a norma; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, provvisto di fornitura di acqua potabile proveniente da pozzo privato e non risulta collegato alla rete fognaria pubblica in quanto dispone di una fossa imhoff.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

I muri sono intonacati con intonaco civile, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno.

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione è dotato degli impianti essenziali di approvvigionamento di acqua e luce, anche se gli impianti non sono a norma. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo e necessita di una completa ristrutturazione, anche se da punto di vista statico non presenta particolari problematiche. Attualmente l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale e non a norma; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, provvisto di fornitura di acqua potabile proveniente da pozzo privato e non risulta collegato alla rete fognaria pubblica in quanto dispone di una fossa imhoff.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Attualmente la tettoia non dispone di impianti tecnologici di nessun tipo, e risulta in uno stato di conservazione nella norma.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il terreno risulta incolto ed utilizzato come accesso e deposito a servizio della ditta che lo detiene in affitto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il terreno risulta incolto e dispone di recinzione metallica lungo i confini catastali, con accesso dalla strada pubblica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il terreno risulta incolto e dispone di accesso dalla strada pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Il Fabbricato urbano è composto da un piano terra struttura portante in muratura e copertura inclinata a 2 falde di superficie di totale lorda di 200 mq. (8 vani), con adiacente corte esclusiva di 238 mq, si accede ad esso da via Filetti Superiore attraverso la via privata individuata a foglio 13 part.141 di proprietà di altra ditta. Il fabbricato è stato materialmente diviso in 2 abitazioni: una con ingresso, bagno, cucina e camera, e l'altra con bagno, cucina e 2 camere. E' composto complessivamente di 5 camere, 2 cucine, 2 bagni, cantina e rimessa; i locali abitati sono pavimentati con marmettoni di graniglia, le pareti sono rifinite in intonaco civile, porte e finestre in legno, alcune finestre sono state sostituite con infissi in alluminio, i bagni sono rifiniti in ceramica e dotati di sanitari anche essi in ceramica ed acqua corrente come pure la cucina; sul lato posteriore è stato realizzato un portico in ferro con tegole in laterizio della profondità di 1,70 ml.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Il fabbricato consiste in fabbricato urbano a piano terra a cui si accede direttamente dalla suddetta via pubblica, con struttura portante in muratura e solai misti in calcestruzzo armato e laterizi, copertura inclinata a 2 falde rivestita in tegole in laterizio, con annesso portico in ferro e lamiera ondulata con corte esclusiva circostante ed un pozzo per l'attingimento di acqua. Il fabbricato composto di 2 vani più cucina e bagno è di mq 36, il porticato in ferro è di mq.17 e la corte esclusiva di mq 152. Le planimetrie catastali sono rispondenti alla consistenza attuale del fabbricato, tale accatastamento è stato eseguito il 19/04/2010.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Terreno con sovrastante tettoia, in comune di Aquino (FR), part. 142 sub2; su detto terreno è stata realizzata una tettoia alta: H 2,40 ml in ferro e lamiera della superficie di mq 51, il rimanente terreno è di superficie di mq 152, classificato quale corte esclusiva in catasto, il tutto senza una evidente destinazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il terreno risulta incolto ed utilizzato come accesso e deposito dalla ditta che lo tiene in affitto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il terreno risulta incolto e dispone di recinzione metallica posta lungo i confini catastali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il terreno risulta incolto ed utilizzato come deposito dalla ditta **** Omissis **** che tiene in affitto il terreno confinante appartenente alla stessa ditta **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/03/2017
- Scadenza contratto: 08/03/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 200,00

Una parte del fabbricato risulta in affitto con contratto di affitto stipulato con **** Omissis ****, nato in **** Omissis ****, carta d'identità **** Omissis **** rilasciata dal comune di Aquino il 31/07/2002, il contratto è stato stipulato, per 4 anni rinnovabili, dal 01/01/2005 al 31/12/2008, ad un canone annuo di € 1860, con utenze a carico del conduttore. L'altra parte del fabbricato risulta in affitto con contratto di affitto stipulato con **** Omissis ****, il contratto è stato stipulato per 4 anni, dal 09/03/2017 al 08/03/2021 ad un canone annuo di € 2400.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/03/2017

Canoni di locazione

Canone mensile: € 160,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 160,00

Il fabbricato è dato in locazione ad una famiglia di extracomunitari nella persona di **** Omissis ****, nato in **** Omissis ****, **** Omissis ****, il canone annuo è di € 1920; il contratto di locazione ha inizio il 22/03/2017 senza indicazione di durata.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2005
- Scadenza contratto: 01/01/2009

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 150,00

Il terreno è stato dato in affitto nel 2005 ad una società per la lavorazione del ferro la **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, con contratto del 31/12/2004; detta società ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro ,tavelloni in laterizio e lamiera ,successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura, tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm in quanto anche ora ci sono poggiate macchine per le lavorazioni del ferro; questa azienda, che successivamente ha cambiato nome e società diventando **** Omissis ****, continua ad occupare il terreno senza un contratto, continua a pagare regolarmente il fitto, è andata in fallimento. (curatore fallimentare, dott.ssa **** Omissis ****).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2005
- Scadenza contratto: 01/01/2009

Il terreno è stato dato in affitto nel 2005 ad una società per la lavorazione del ferro la **** Omissis **** con sede legale in **** Omissis ****, con contratto del 31/12/2004; detta società ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro ,tavelloni in laterizio e lamiera ,successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura, tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm in quanto anche ora ci sono poggiate macchine per le lavorazioni del ferro; questa azienda, che successivamente ha cambiato nome e società diventando **** Omissis ****, continua ad occupare il terreno senza un contratto, continua a pagare regolarmente il fitto, è andata in fallimento. (curatore fallimentare, dott.ssa **** Omissis ****).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2003 al 23/10/2004	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA	10/12/2003	58059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	01/07/2004	33	33
Dal 23/10/2004 al 18/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		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:

- 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 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2003 al 23/10/2004	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA	10/12/2003	58059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASSINO	01/07/2004	33	33		
Dal 23/10/2004 al 19/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		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:

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

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 10/12/2003 al 23/10/2004	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA	10/12/2003	58059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASSINO	01/07/2004	33	33		
Dal 23/10/2004 al 19/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		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:

- 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° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1976 al 10/12/2003	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 23/10/2004	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA	10/12/2003	58059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	11/04/2006	28	45
Dal 23/10/2004 al 18/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1976 al 10/12/2003	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 23/10/2004	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA	10/12/2003	58059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASSINO	11/04/2006	28	45
Dal 23/10/2004 al 18/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 10/03/1976 al 10/12/2003	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2003 al 23/10/2004	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA	10/12/2003	58059	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASSINO	11/04/2006	28	45		
Dal 23/10/2004 al 18/10/2018	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di titoli abitativi edilizi, in quanto realizzato prima del 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Attualmente l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale e non a norma; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, provvisto di fornitura di acqua potabile e non risulta collegato alla rete fognaria pubblica in quanto dispone di una fossa imhoff.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di titoli abitativi edilizi, e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Attualmente l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale e non a norma; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, provvisto di fornitura di acqua potabile e non risulta collegato alla rete fognaria pubblica in quanto dispone di una fossa imhoff.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di titoli abitativi edilizi, e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Attualmente la tettoia non dispone di impianti tecnologici di nessun tipo, e risulta in uno stato di conservazione nella norma.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

Sul terreno risulta la presenza di una tettoia in ferro, tavelloni in laterizio e lamiera, successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura, appoggiata su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm. e risulta la presenza di varie strutture prefabbricate in lamiera metallica. Tale capannone e box in lamiera sono stati realizzati in assenza di licenza edilizia e non risulta presentata alcuna domanda di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed lo stato di fatto in quanto risulta la presenza di un capannone non autorizzato e non riportato in catasto. Tali box e capannone non dispongono di impianti tecnologici.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A AQUINO (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A AQUINO (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore

complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 41, piano Terra, censito al foglio 13, particella 548 adibito a civile abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 548, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.823,30
Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.
L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.
In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.
Per stabilire il valore unitario sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione che nel caso specifico è pari a 0.76.

TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare 1,04

QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile 1,00

LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato 1,00

VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni 0,80

ESPOSIZIONE - Strade 1,00

ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Ovest 0,98

LUMINOSITÀ - Nella norma 1,00

FINITURA - Ordinaria 1,00

DISPONIBILITÀ - Locato a canone libero 0,90

EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G 0,94

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo 1,05

IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta 1,00

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto 1,00

IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare 1,00

SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali 0,97

FINISTRATURA - Con vetri ordinari 0,98

PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica 1,00

PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari 1,05

ARREDAMENTO - Mediocre 1,05

Coefficiente globale 0,76

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 1, adibito a civile abitazione, con corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 28.603,58

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per stabilire il valore unitario sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione che nel caso specifico è pari a 0.77.

TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare 1,04

QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile 1,00

LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato 1,00

VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni 0,85

ESPOSIZIONE - Strade 1,00

ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest 0,93

LUMINOSITÀ - Nella norma 1,00

FINITURA - Ordinaria 1,00

DISPONIBILITÀ - Locato a canone libero 0,90

EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G 0,94

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo 1,05

IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta 1,00

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto 1,00

IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare 1,00

SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali 0,97

FINISTRATURA - Con vetri ordinari 0,98

PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica 1,00

PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari 1,05

ARREDAMENTO - Mediocre 1,05

Coefficiente globale 0,77.

Attualmente tale abuso non risultano sanato, in quanto non risulta presentata alcuna domanda di condono. Tali abusi non risultano sanabili in quanto non conformi alla normativa attuale e a quella vigente all'epoca dell'abuso. Per tali abusi si dovrà procedere alla demolizione totale dello stesso fabbricato. Per computare tutte le operazioni di demolizione sopra indicate e per ripristinare lo stato antecedente all'esecuzione dei lavori, sono stati adottati i prezzi indicati dall'elenco della Regione Lazio. Tali prezzi sono stati adeguati a quelli di mercato applicando una riduzione pari al 25%.

Tali costi di abbattimento e di trasporto a discarica dell'immobile abusivo sono pari ad Euro 7.664,63.

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 2 adibito a tettoia con corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.584,97

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per stabilire il valore unitario sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione che nel caso specifico è pari a 0.51.

TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare 1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare 0,95
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D 1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni 0,80
ESPOSIZIONE - Strade 1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest 0,93
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma 1,05
FINITURA - Mediocre 0,90
DISPONIBILITÀ - Locato a canone libero 0,90
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G 0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento 0,90
IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono 0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto 1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto 0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle 0,95
FINESTRATURA - Con vetri ordinari 0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica 1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari 1,05
ARREDAMENTO - Mediocre 1,05
Coefficiente globale 0,51

Attualmente tale abuso non risultano sanato, in quanto non risulta presentata alcuna domanda di condono. Tali abusi non risultano sanabili in quanto non conformi alla normativa attuale e a quella vigente all'epoca dell'abuso. Per tali abusi si dovrà procedere alla demolizione totale della stessa tettoia. Per computare tutte le operazioni di demolizione sopra indicate e per ripristinare lo stato antecedente all'esecuzione dei lavori, sono stati adottati i prezzi indicati dall'elenco della Regione Lazio. Tali prezzi sono stati adeguati a quelli di mercato applicando una riduzione pari al 25%.

Tali costi di abbattimento e di trasporto a discarica dell'immobile abusivo sono pari ad Euro 4.375,64.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE
Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.814, classamento seminativo arborato, di superficie are 4 cent.39. Sul terreno la società che ha in affitto il terreno stesso, ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro, successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura. Tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa

40 cm.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 814, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.317,00

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Attualmente tale immobile ricade nella variante al PRG dove risulta possibile realizzare ampliamenti pari al 20% delle cubature industriali esistenti. Quindi le opere realizzate abusivamente sul terreno sopra indicato possono essere bonificate affrontando le spese di progettazione, di accatastamento e gli oneri di regolarizzazione urbanistica quantificate in Euro 5.000.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.815, classamento seminativo arborato, di superficie are 3 cent.29.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 815, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 987,00

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE

Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.145, classamento AREA DI FABBRICATO DEMOLITO, di superficie cent.50.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 145, Qualità AREA FAB DM

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

Valore di stima del bene: € 465,00

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per stabilire il valore unitario sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione che nel caso specifico è pari a 0.93.

ESPOSIZIONE - Strade 1,00

ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest 0,93

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA	191,95 mq	494,00 €/mq	€ 94.823,30	100,00	€ 94.823,30
Bene N° 2 - Fabbricato civile Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA	57,15 mq	500,50 €/mq	€ 28.603,58	100,00	€ 28.603,58
Bene N° 3 - Tettoia Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA	33,05 mq	229,50 €/mq	€ 7.584,97	100,00	€ 7.584,97
Bene N° 4 - Terreno Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	439,00 mq	3,00 €/mq	€ 1.317,00	100,00	€ 1.317,00
Bene N° 5 - Terreno Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	329,00 mq	3,00 €/mq	€ 987,00	100,00	€ 987,00
Bene N° 6 - Terreno Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE	50,00 mq	9,30 €/mq	€ 465,00	100,00	€ 465,00
				Valore di stima:	€ 133.780,85

Valore di stima: € 133.780,85

Deprezzamento del 9,00 %

Valore finale di stima: € 121.740,57

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Al Valore di stima è stato applicato un deprezzamento pari al 9% che corrisponde ai costi di abbattimento degli immobili abusivi indicati con il numero di particella 142 sub.1 e 142 sub.2. Tali costi sono pari ad Euro 12.040,28.

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 23/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tanzilli Marcella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - PIANTE FABBRICATI (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 16 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - CONTRATTI DI AFFITTO (Aggiornamento al 18/10/2018)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 18/10/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 41, piano Terra, censito al foglio 13, particella 548 adibito a civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 548, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 1, adibito a civile abitazione, con corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA
Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 2 adibito a tettoia con corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE
Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.814, classamento seminativo arborato, di superficie are 4 cent.39. Sul terreno la società che ha in affitto il terreno stesso, ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro, successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura. Tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 814, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE
Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.815, classamento seminativo arborato, di superficie are 3 cent.29. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 815, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE
Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.145, classamento AREA DI FABBRICATO DEMOLITO, di superficie cent.50. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 145, Qualità AREA FAB DM
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il comune ha certificato che l'immobile ricade in zona agricola "E" sottozona "E1".

Prezzo base d'asta: € 121.740,57

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.740,57

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 548, Categoria A4	Superficie	191,95 mq
Stato conservativo:	I muri sono intonacati con intonaco civile, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo e necessita di una completa ristrutturazione, anche se da punto di vista statico non presenta particolari problematiche. Attualmente l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale e non a norma; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, provvisto di fornitura di acqua potabile proveniente da pozzo privato e non risulta collegato alla rete fognaria pubblica in quanto dispone di una fossa imhoff.		
Descrizione:	Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 41, piano Terra, censito al foglio 13, particella 548 adibito a civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	57,15 mq
Stato conservativo:	I muri sono intonacati con intonaco civile, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti interni ed esterni sono in legno. L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione è dotato degli impianti essenziali di approvvigionamento di acqua e luce, anche se gli impianti non sono a norma. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta pessimo e necessita di una completa ristrutturazione, anche se da punto di vista statico non presenta particolari problematiche. Attualmente l'impianto elettrico è ridotto all'essenziale e non a norma; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, provvisto di fornitura di acqua potabile proveniente da pozzo privato e non risulta collegato alla rete fognaria pubblica in quanto dispone di una fossa imhoff.		
Descrizione:	Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 1, adibito a civile abitazione, con corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Tettoia			
Ubicazione:	Aquino (FR) - VIA FILETTI SUPERIORE, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 142, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	33,05 mq
Stato conservativo:	Attualmente la tettoia non dispone di impianti tecnologici di nessun tipo, e risulta in uno stato di conservazione nella norma.		
Descrizione:	Immobile sito in Comune di Aquino (FR), VIA FILETTI SUPERIORE n. 40, piano Terra, censito al foglio 13, particella 142 sub. 2 adibito a tettoia con corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 814, Qualità Seminativo arborato	Superficie	439,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto ed utilizzato come accesso e deposito a servizio della ditta che lo detiene in affitto.		
Descrizione:	Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.814, classamento seminativo arborato, di superficie are 4 cent.39. Sul terreno la società che ha in affitto il terreno stesso, ha realizzato per proprio uso una tettoia in ferro, successivamente chiusa perimetralmente con materiali di varia natura. Tale capannone è poggiato su un basamento in calcestruzzo alto circa 40 cm.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 815, Qualità Seminativo arborato	Superficie	329,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto e dispone di recinzione metallica lungo i confini catastali, con accesso dalla strada pubblica.		
Descrizione:	Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.815, classamento seminativo arborato, di superficie are 3 cent.29.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Aquino (FR) - CONTRADA FILETTI SUPERIORE		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 145, Qualità AREA FAB DM	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto e dispone di accesso dalla strada pubblica.		
Descrizione:	Terreno in comune di Aquino distinto al catasto al foglio 13 part.145, classamento AREA DI FABBRICATO DEMOLITO, di superficie cent.50.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		