

TRIBUNALE DI CASSINO

RELAZIONE DEL C.T.U. AL PROC. ESEC. N° 86/2010 UDIENZA DEL 17.03.2014

1. - PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Francesca Aratari nell'udienza del 16.09.2013 ha nominato la scrivente, Dott. Arch. Valeria Rizzo, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Frosinone al n° 439 dell'Albo, come esperta per la determinazione del valore del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n°86/2010, promossa da Aspra Finance S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nella stessa udienza la sottoscritta, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha prestato il giuramento di rito ed il G.E. ha formulato i seguenti quesiti:

1) Descrizione del bene

"Descriva previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno,, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta;

2) Conformità dei dati catastali al pignoramento

"Accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione;

3) Necessità di accatastamento

"Proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;"

4) Necessità di frazionamento

"Proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice, (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in cancelleria),

all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

5) Titorità del diritto pignorato

"Accerti la conformità tra la titorità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti; "

6) Completezza della documentazione

"Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio "

7) Utilizzazione del bene

" Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

8) Regolarità urbanistica

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno; "

9) Formazione di lotti

"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dal Competente Conservatoria dei registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna;"

10) Beni indivisi

"Dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;

11) Stato di occupazione del bene

"Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto,

acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;"

12) Valore locativo del bene

"Ove l'immobile non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa; "

13) Oneri gravanti sul bene

"Indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento o cessioni di cubatura; "

14) Valore del bene

"Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione);"

15) Formulazione dei lotti

"Riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata;"

16) Attestazione di Certificazione Energetica

"Verifichi se per l'immobile esista l'Attestazione, valuti i costi necessari per ottenerla e li indichi; nell'ipotesi in cui la stessa sia richiesta a pena di nullità del trasferimento la acquisisca previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei costi;"

Il Giudice dell'Esecuzione inoltre :

AUTORIZZA

il C.T.U. ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, disponendo che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico ed ordinando al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato o al custode nominato in sostituzione, di consentire la visita dell'immobile all'esperto (avvisando che, in difetto, potrà essere utilizzato l'intervento della Forza Pubblica per accedere all'immobile o potrà essere disposta la sua sostituzione nell'ufficio di custode del bene pignorato con revoca dell'autorizzazione ad abitarvi);

DISPONE

inoltre che il C.T.U.:

- 1)** segnali immediatamente al Giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;
- 2)** verifichi tempestivamente la possibilità di accedere al bene comunicando al debitore ed al custode, se già nominato, copia del presente provvedimento e la data fissata per il sopralluogo con raccomandata con avviso di ricevimento (da allegarsi all'elaborato peritale) ed avvisi sollecitamente il giudice in caso di difficoltà incontrate per accedere al bene, al fine di essere autorizzato ad avvalersi della Forza Pubblica;
- 3)** allegghi alla relazione almeno due fotografie digitali esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale (ed anche visura storica ove si debba dare conto dell'evoluzione catastale del bene rispetto al momento del pignoramento), copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- 4)** risponda espressamente a tutti i sopra indicati quesiti, seguendo il relativo ordine e riportando la relativa indicazione (ad es." quesito n°12- oneri gravanti sul bene);
- 5)** depositi nel termine di seguito indicato, pena la riduzione degli onorari prevista dall'art.52, comma secondo, D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 e la segnalazione al Presidente del Tribunale:

- una copia scritta della relazione corredata dagli allegati, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio;
- altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso, corredata dalla documentazione delle spese sostenute, nonché dell'indicazione dei giorni e dalla specificazione del numero di ore in relazione alle quali è richiesta la liquidazione a vacanze.
- un foglio in cui è analiticamente riportata la descrizione dei beni (diritto o quota di diritto del debitore sul bene, tipologia del bene, comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, numero vani, superficie in mq., eventuali pertinenze ed accessori, confini e dati catastali attuali e, ove esistenti, stato di interclusione, presenza di abusi ed oneri per la sanatoria, servitù attive/passive ed altri vincoli, diritti reali o personali gravanti sull'immobile ed opponibili al pignoramento, domande giudiziali trascritte) da allegare al fascicolo d'ufficio e consegnare al Giudice all'udienza di seguito indicata;

6) depositi due copie su supporto digitale, tipo CD ROM o DVD (tenendo presente che, nel caso di formazione di più lotti, la relazione di stima va redatta, completa di tutto quanto richiesto, su un unico fascicolo, senza essere suddivisa in cartelle diverse per ciascun lotto) nelle quali inserirà un file contenente il testo dell'elaborato peritale, le fotografie e le planimetrie allegare (il tutto in formato come da nota allegata), un file in formato word contenente la sola descrizione dell'immobile di cui sopra (diritto o quota di diritto del debitore sul bene, tipologia del bene, comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, numero vani, superficie in mq., eventuali pertinenze ed accessori, confini e dati catastali attuali e, ove esistenti, stato di interclusione, presenza di abusi ed oneri gravanti sull'immobile ed opponibili al pignoramento, domande giudiziali trascritte); in tali supporti digitali, in considerazione del provvedimento del Garante per la Protezione dei dati personali del 7.2.2008, dovrà essere eliminato ogni riferimento alle generalità e/o agli altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o altri dati personali comunque idonei ad identificare il debitore e/o eventuali soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare si raccomanda di espungere dalla documentazione utile ai fini della pubblicazione su internet

almeno i seguenti dati: a) generalità, dati anagrafici e personali della parte debitrice; b) generalità, dati anagrafici e personali dei parenti del debitore e/o confinanti e/o di soggetti comunque estranei all'esecuzione; c) generalità, dati anagrafici e personali dei conduttori del bene; d) date di nascita e di morte dei soggetti sopra indicati; e) le fotografie raffiguranti e/o contenenti espliciti riferimenti a persone da cui sia possibile risalire ai sopra indicati dati personali);

7) provveda pena la riduzione degli onorari, ad inviare almeno 60 giorni prima dell'udienza di seguito indicata copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, agli eventuali creditori intervenuti ed al debitore a mezzo di posta ordinaria allegando l'attestazione di aver provveduto a tale invio (od a mezzo posta elettronica in caso di istanza in tal senso formulata dalle parti interpellate a cura dell'esperto a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento prodotta in allegato alla perizia unitamente alla e-mail di ricevuta);

ASSEGNA

All'esperto termine di 120 giorni dalla data odierna per il deposito della relazione e la somma di € 800,00 in conto spese a carico del creditore procedente;

FISSA

Per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 17.03.2014 ore 9,30, assegnando alle parti termine sino a 30 giorni prima di tale udienza per il deposito di eventuali note critiche alla consulenza ed all'esperto termine sino all'udienza per depositare chiarimenti scritti;

DISPONE

che l'esperto compaia a tale udienza per rendere in tale sede gli ulteriore chiarimenti eventualmente necessari.

2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di raccogliere tutte le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico affidatomi, ho eseguito i necessari sopralluoghi nel comune di Aquino (FR) e nel comune di Piedimonte S.Germano (FR), presso gli immobili pignorati, per accertarne l'esatta ubicazione,

la consistenza (planovolumetrica) e lo stato dei luoghi, e presso l'ufficio tecnico dei Comuni, al fine di reperire tutta la documentazione urbanistica necessaria per accertare la regolarità edilizia del fabbricato e la destinazione urbanistica dei terreni. Contemporaneamente ho eseguito le ricerche del caso presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone, l'Agenzia del Territorio di Frosinone, presso lo studio del Notaio Giacinto Iadecola e presso lo studio del Notaio Lucia Mollo di Cassino.

Successivamente con lettera raccomandata RP n°05231243676-4 spedita dall'ufficio postale di Cassino il 07.01.2014, e con fax del 07.01.2014 ho comunicato rispettivamente, alla parte debitrice, XXXXXXXXX e al creditore procedente, Aspra Finance, domiciliata presso l'Avv.to Lucio Quintiliani con studio in Sora, l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 13.01.2014 alle ore 10.30 presso l'accesso del fabbricato pignorato, sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) alla Macerone n°25.

A detto sopralluogo era presente il signor Aceti Nicola il quale mi ha consentito l'accesso al fabbricato e ai terreni pignorati. Ho effettuato una perlustrazione dei luoghi eseguendone rilievo fotografico e realizzando il rilievo planimetrico del fabbricato. Ho acquisito dal signor Aceti tutte le informazioni utili per la redazione dell'A.P.E. Alle ore 12,20 ho chiuso le operazioni peritali redigendo relativo verbale che si allega.

3. -RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1 - Descrizione del bene -"*Descriva previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale, confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta*".

NOTIZIE GENERALI

Da quanto emerso da tutta la documentazione esaminata e da quanto accertato in sede di sopralluogo, quattro dei cinque beni pignorati ricadono nel territorio del comune di Piedimonte S.Germano (FR), in località Ruscitto, una zona periferica posta a circa 7 Km. dal centro del paese e a circa 3 Km. dallo stabilimento della FIAT. Un bene invece, sebbene ricadente nel territorio del Comune di Aquino (FR), è posto nelle vicinanze dei quattro di cui sopra.

Esattamente i beni pignorati dalla ASPRA FINANCE S.p.A., con sede in Milano, in danno di XXXXXXXXXX, nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXXXX, sulla base dell'atto di pignoramento del 26/04/2010 avente Repertorio n°969, trascritto alla Conservatoria dei R.R.II. di Frosinone il 18.05.2010 al Reg. Generale n° 10396 e al Reg. Particolare n° 6728 sono:

1) *diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.19 mapp. 194, Consistenza 19 are e 15 centiare (mq.1.915);*

► **DESCRIZIONE** – Trattasi di un terreno pianeggiante attualmente coltivato, avente un'estensione di mq.1.915, sito in località Ruscitto del Comune di Piedimonte S. Germano, ed accessibile da una stradina del demanio (si veda allegato fotografico) che costeggia un piccolo corso d'acqua (si veda allegato fotografico).

► **CONFINI** – Esso confina con area del Demanio dello Stato, con XXXXXX, con XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX salvo altri.

► **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 194, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Superficie 19 are 15 centiare, Reddito Domenicale €1,98, Reddito Agrario €1,98, intestato ad XXXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

2) *diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.19 mapp. 196, Consistenza 40 are e 80 centiare (mq.4.080);*

► **DESCRIZIONE** – Trattasi di un terreno in parte acclive, avente un'estensione di mq. 4.080, ricoperto di folta vegetazione, attualmente incolto, sito in località Ruscitto del Comune di Piedimonte S. Germano (si veda allegato fotografico).

► **CONFINI** – Esso confina con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino), con XXXXX, con XXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e con XXXXXXXXXXXXX.

► **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 196, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 40 are 80 centiare, Reddito Domenicale €.18,96, Reddito Agrario €.13,70, intestato ad XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

3) *diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) distinto presso il N.C.E.U. di Frosinone al F.19 mapp. 240 sub.3, Categoria C1 – NEGOZI E BOTTEGHE;*

► **DESCRIZIONE** – Trattasi di un fabbricato costituito da un'unica unità immobiliare destinata a civile abitazione, sito alla via Macerone n°25 (località Ruscitto) del comune di Piedimonte San Germano. Esso, realizzato in muratura portante in tufo con tetto a due falde, è costituito da un unico piano rialzato circa cm.50 dal piano di campagna. Si compone di un ingresso, un corridoio, una cucina con camino, tre camere, un bagno, un locale deposito accessibile direttamente dall'esterno, un porticato ed un piccolo ripostiglio ricavato sullo stesso. Sviluppa una superficie residenziale netta di mq.92,49, una superficie non residenziale netta di mq.65,73 e presenta un'altezza interna netta di m.2,85 (si veda tavola di rilievo allegata). Attualmente il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione, rifinito sia all'interno, ad eccezione del locale deposito che è privo di tutte le finiture, sia all'esterno con intonaco a vista. Nel dettaglio presenta: i pavimenti interni in ceramica, le pareti rifinite con pittura ordinaria, le porte in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro unico, le tapparelle esterne in plastica e il portone d'ingresso in p.c.v.. E' inoltre dotato di impianto di

riscaldamento non funzionante, di impianto elettrico ed impianto idrico. Tutti gli impianti da quanto dichiarato dal signor Aceti Nicola sono privi di relativa certificazione.

Catastalmente tale fabbricato ricade all'interno di una corte comune, di mq.3.117, anche ad altre porzioni di fabbricati. Dal sopralluogo è stato accertato che da Via Macerone, si accede a fabbricato in questione attraverso un vialetto esclusivo.

► **CONFINI** – Esso confina su tutti i lati con corte comune, la quale confina su due lati con proprietà della stessa ditta, con XXXXXXXXXXXXX e con XXXXXXXXXXXXX.

► **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il N.C.E.U. di Frosinone al F.19 particella 240 sub.3, Categoria in corso di costruzione, intestato ad XXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXX per diritti di proprietà pari a 1/1, a XXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a 1/2, e ad Aceti Nicola per diritti di usufrutto pari a 1/2.

4) diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del terreno sito nel Comune di Aquino (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.23 mapp. 105, Consistenza 42 are e 90 centiare (mq.4.290);

► **DESCRIZIONE** – Trattasi di un terreno pianeggiante, avente un'estensione di mq. 4.290. sito nel Comune di Aquino (FR), ma posto vicino ai beni descritti ai punti 1,2,3, siti nel comune di Piedimonte S.Germano, ed è raggiungibile da una stradina demaniale.

► **CONFINI** – Esso confina con XXXXX ed XXXXXXXXXXX, con XXXXXXXXXXXXX e con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino) su due lati.

► **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.23 particella 105, Qualità SEMINATIVO IRRIG., Classe 3, Superficie 42 are 90 centiare, Reddito Domenicale €.31,02, Reddito Agrario €.21,05, intestato ad XXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXXX per diritto di usufrutto pari 1/1;

5) diritti di proprietà per la quota di 1/3 del terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.19 mapp. 278, Consistenza 3 are e 72 centiare (mq.372);

Trattasi di un terreno, avente un'estensione di mq. 372, ricoperto da stalle e gabbie realizzate con pali in legno e rete metallica. E' inoltre presente anche un deposito di fieno

realizzata con struttura, che come riferisce il signor Aceti non è perfettamente ancorata al suolo. Tale terreno è gravato di livello a favore dell'Abbazia di Montecassino.

► **CONFINI** – Esso confina con XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, con XXXXXXXXXXXX e con corte comune.

► **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 278, Qualità SEMINATIVO., Classe 3, Superficie are 03 centiare 72, Reddito Domenicale €.1,34, Reddito Agrario €.0,96, intestato ad Abbazia di Montecassino per diritto del concedente pari 1/1, ad XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXX per diritti di enfiteusi pari a 1/1 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXX per diritto di usufrutto su enfiteusi pari 1/3;

Quesito n°2 - Conformità dei dati catastali al pignoramento –*"Accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione".*

I dati catastali riportati nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone il 27.07.2009 al Registro generale n°18944 e al Registro particolare n°14402, sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta. Sono state acquisite e depositate le visure storiche di tutti i beni pignorati che dimostrano l'evoluzione catastale degli stessi.

Osservazione del C.T.U.- Relativamente al bene n°5, nella nota di trascrizione del pignoramento è stato riportato che la quota pignorata è pari ad 1/3 della proprietà, ma dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stato accertato che il signor XXXXXXXX detiene, relativamente a questo bene, 1/3 della proprietà e 2/3 della nuda proprietà.

Quesito n°3 - Necessità di accatastamento –*"Proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per*

l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione".

Gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati. Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone, è emerso che il fabbricato pignorato (distinto al F.19 mapp.240 sub.3) deriva dall'unità immobiliare accatastata al F.19 mapp.240, costituita da una corte comune e da tre corpi di fabbrica distinti. Successivamente, in seguito a sopralluogo da parte dell'Ufficio Competente, è stato accertato che una porzione dell'unità immobiliare risultava in corso di ristrutturazione, con presumibile destinazione ad abitazione. In relazione a ciò si è proceduto d'ufficio a frazionare il bene distinto al F.19 mapp.240 in 3 subalterni:

- sub.1 = corte comune ai sub.2 e 3;
- sub.2 = locale artigianale con deposito a piano terra;
- sub.3 = porzione in corso di ristrutturazione.

Quesito n°4 - Necessità di frazionamento -*"Proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".*

Non è stato necessario eseguire alcun frazionamento.

Quesito n°5 - Titolarità del diritto pignorato -*"Accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti".*

La titolarità dei beni come riportata nel pignoramento è conforme a quella risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, ad eccezione del bene descritto al n°5 (F.19 mapp.278) di cui, come riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, la quota pignorata è pari ad 1/3 della proprietà, mentre nella nota di trascrizione dell'atto di

provenienza si legge che il signor XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Geremano il XXXXXXXXX possiede 1/3 della nuda proprietà e 2/3 della proprietà. (si veda allegato).

I beni pignorati risultano pervenuti al signor XXXXXXXX secondo i seguenti titoli di provenienza che sono stati acquisiti ed allegati:

- a) quanto al terreno sito in Piedimonte S.Germano e distinto presso il C.T. di Frosinone al F.19 mapp. 194, secondo atto stipulato dal notaio Lùcia Mollo il 05.04.2001 avente Rep. N°26172, Raccolta N°5304, con il quale il signor XXXXXXXXX riceve in donazione il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1. Questo bene è gravato per l'intero dall'usufrutto vitalizio in favore di XXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXX;
- b) quanto al terreno sito in Piedimonte S.Germano e distinto presso il C.T. di Frosinone al F.19 mapp. 196, secondo atto stipulato dal notaio Lùcia Mollo il 05.04.2001 avente Rep. N°26172, Raccolta N°5304, con il quale il signor XXXXXXXXX riceve in donazione il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1. Questo bene è gravato per l'intero dall'usufrutto vitalizio in favore di XXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXX;
- c) quanto al fabbricato del fabbricato sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) distinto presso il N.C.E.U. di Frosinone al F.19 mapp. 240 sub.3, secondo atto stipulato dal notaio Giacinto Iadecola il 30.12.1999 avente Rep. N°21297, Raccolta N°3404, con il quale il signor XXXXXXXXX riceve in donazione il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1. Questo bene è gravato dall'usufrutto per l'intero dall'usufrutto vitalizio in favore di Prata Maria Giovanna nata a Pontecorvo il 16-10-1939;
- d) quanto al terreno sito nel Comune di Aquino (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.23 mapp. 105 secondo atto stipulato dal notaio Lùcia Mollo il 05.04.2001 avente Rep. N°26172, Raccolta N°5304, con il quale il signor XXXXXXXXX riceve in donazione il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1. Questo bene è gravato per l'intero dall'usufrutto vitalizio in favore di XXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXX;
- e) quanto al terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.19 mapp. 278 secondo atto stipulato dal notaio Lùcia Mollo il 05.04.2001 avente Rep. N°26172, Raccolta N°5304, con il quale il signor XXXXXXXX riceve in donazione

il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 e diritto di proprietà per la quota di 2/3. Questo bene è gravato per 1/3 dall'usufrutto vitalizio in favore di XXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXX. Questo bene è gravato dei livello a favore dell'Abbazia di Montecassino.

Dalla ispezione ipotecaria eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone, relativamente al periodo dal 1.06.1987 al 10.03.2014, per gli immobili pignorati, risultano le seguenti formalità (si veda allegato):

PER IL TERRENO DISTINTO IN C.T. AL F.19 MAPP.194

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;
- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;
- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

PER IL TERRENO DISTINTO IN C.T. AL F.19 MAPP.196

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;
- ISCRIZIONE del 27/12/2001 - Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

PER IL FABBRICATO DISTINTO IN N.C.E.U. AL F.19 MAPP.240 SUB.3

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2676_Registro Generale 2816
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2677_Registro Generale 2817
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-
COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

- TRASCRIZIONE del 11/05/2000 – Registro Particolare 5080_Registro Generale 6726
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal
d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

PER IL TERRENO DISTINTO IN C.T. AL F.23 MAPP.105

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE
ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal
d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

PER IL TERRENO DISTINTO IN C.T. AL F.19 MAPP.278

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE
ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal
d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Quesito n°6 - Completezza della documentazione -"Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal C.T.U.), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio".

Nel fascicolo di causa non è stata trovata alcuna documentazione.

Quesito n°7 - Utilizzazione del bene -" Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

Al fine di accertare, per i beni pignorati, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale sono stati acquisiti, presso il Comune di Piedimonte S.Germano, il certificato di destinazione urbanistica Prot.N°9276 del 22/10/2013 e, presso il Comune di Aquino, il certificato di destinazione urbanistica Prot.N°131 del 08/01/2014.

Per i beni siti nel comune di Piedimonte S.Germano si ha che:

- il terreno distinto in Catasto al F.19 mapp.194 ricade in **zona H-Inedificabile**, perimetrata dal P.T.P.R. in ambito Paesaggio agrario di rilevante valore art.24 N.T.A.;
- il terreno distinto in Catasto al F.19 mapp.196 ricade in parte in **zona agricola "E1"** e in parte in **zona H-Inedificabile**, perimetrata dal P.T.P.R. in ambito Paesaggio agrario di rilevante valore art.24 N.T.A.;
- il terreno distinto in Catasto al F.19 mapp.278 ricade in parte in **zona agricola "E1"** la cui edificazione è regolata dalla L.R. n°38 del 22.12.1999 e ss.mm.ii, perimetrata dal P.T.P.R. in ambito Paesaggio agrario di rilevante valore art.24 N.T.A..

Per il terreno sito nel Comune di Aquino si ha che:

- il terreno distinto in Catasto al F.23 mapp.105 ricade in **zona agricola "E2"** regolamentate dall'art.27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, integrate con le disposizioni più limitative introdotte per le zone agricole dalla L.R. n°38 del 22.12.1999 con particolare riferimento agli articoli 54 e seguenti.

Quesito n°8 - Regolarità urbanistica - *"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n.47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno; "*

Per il fabbricato pignorato e distinto in Catasto al F.19 mapp.240 sub.3 risulta presentata la richiesta di Concessione in Sanatoria con Protocollo n°2059, ai sensi dell'art.39 della Legge 23.12.1994 n°724, inoltrata dal signor XXXXXXXXXXX al Comune di Piedimonte S.Germano il 01.03.1995. Con tale richiesta si chiede di sanare le opere edilizie, costituite da un fabbricato destinato a civile abitazione di circa mq.200, realizzate abusivamente. Risulta pagata una rata di oblazione di £.1.800.000 ed una rata di oneri concessori di £.800.000. Ad oggi la pratica è ancora inevasa in quanto incompleta di documentazione. Il presumibile costo della sanatoria per ottenere la Concessione è pari a circa **€.2.169,00** oltre le spese tecniche.

Quesito n°9 - Formazione di lotti - *"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dal Competente Conservatoria dei registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna" .*

Al fine di evitare lotti interclusi viene proposta la formazione tre lotti così composti:

- **LOTTO N°1** formato dai terreni distinti in Catasto al F.19 mapp.li 194 e 196;
- **LOTTO N°2** formato dal terreno distinto in Catasto al F.19 mapp. 278 e fabbricato distinto in Catasto al .F.19 mapp.240 sub.4;
- **LOTTO N°3** formato dal terreno distinto in Catasto al F.23 mapp. 105.

LOTTO N°1 COSTITUITO DA:

A) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.194

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pianeggiante sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.1.915;

■ **CONFINI** – Esso confina con area del Demanio dello Stato, con Cerasi Maria Teresa, con Infratta Maria ed Infratta Rocco Luciano salvo altri.

■ **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 194, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Superficie 19 are 15 centiare, Reddito Domenicale €.1,98, Reddito Agrario €.1,98, intestato ad XXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGUINTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

B) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.196

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un terreno in parte acclive sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.4.080;

■ **CONFINI** – Esso confina con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino), con XXXXXX con XXXXXXXXXXXX ed Infratta XXXXXX e con XXXXXXXXXXXX.

■**DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 196, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 40 are 80 centiare, Reddito Domenicale €.18,96, Reddito Agrario €.13,70, intestato ad XXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

ISCRIZIONE del 27/12/2001 - Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

LOTTO N°2 COSTITUITO DA:

A) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.278

■ **DESCRIZIONE:** diritti di proprietà per la quota di 1/3 del terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.372;

■ **CONFINI:** Esso confina con XXXXXXXX e XXXXXXXX, con XXXXXXXXXXXXXX e con corte comune.

■ **DATI CATASTALI :** Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 278, Qualità SEMINATIVO., Classe 3, Superficie are 03 centiare 72, Reddito Domenicale €.1,34, Reddito Agrario €.0,96, intestato ad Abbazia di Montecassino per diritto del concedente pari 1/1, ad XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXX per diritti di enfiteusi pari a 1/1 e a XXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXXXXXper diritto di usufrutto su enfiteusi pari 1/3;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 - ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 - ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 - Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 -IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

B) FABBRICATO DISTINTO AL F.19 MAPP.240 SUB.3

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) alla Via Macerone n°25, località Ruscitto, destinato a civile abitazione con corte comune. Esso sviluppa una superficie residenziale netta di mq.92,49, una superficie non residenziale netta di mq.65,73 ed una superficie commerciale complessiva (lorda) di mq.161,21 (si veda allegato)

■ **CONFINI:** Esso confina su tutti i lati con corte comune, la quale confina su due lati con proprietà della stessa ditta, con Aceti Mario e con Pittiglio Antonio.

■ **DATI CATASTALI :** Attualmente risulta accatastato presso il N.C.E.U. di Frosinone al F.19 particella 240 sub.3, Categoria in corso di costruzione, intestato ad XXXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XX per diritti di proprietà pari a 1/1, a XXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a 1/2, e ad XXXXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a 1/2.

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2676_Registro Generale 2816
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2677_Registro Generale 2817
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

- TRASCRIZIONE del 11/05/2000 – Registro Particolare 5080_Registro Generale 6726
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

LOTTO N°3 COSTITUITO DA:

TERRENO DISTINTO AL F.23 MAPP.105

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del terreno pianeggiante sito nel Comune di Aquino (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.23 mapp. 105 della superficie di mq.4.290

■ **CONFINI** – Esso confina con Aceti Giuseppe ed Aceti Pietro, con Infratta Rosina e con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino) su due lati.

■ **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.23 particella 105, Qualità SEMINATIVO IRRIG., Classe 3, Superficie 42 are 90 centiare, Reddito Domenicale €.31,02, Reddito Agrario €.21,05, intestato ad XXXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXX per diritto di usufrutto pari 1/1.

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal
d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Quesito n°10 - Beni indivisi"Dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata;"

Su tutti i beni grava l'usufrutto vitalizio della madre dell'esecutato, XXXXXXXXXXXX. Il valore della quota pignorata verrà riportata nella risposta al quesito n°14.

Quesito n°11 - Stato di occupazione del bene"Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile;"

Tutti i terreni pignorati sono lavorati dal signor XXXXXXXXXXXX ed il fabbricato è occupato dallo stesso e da sua madre XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX come dichiarato in sede di sopralluogo.

Quesito n°12- Valore locativo del bene -"Ove l'immobile non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa".

I beni pignorati sono tutti occupati dal debitore.

Quesito n°13- Oneri gravanti sul bene - "Indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento o cessioni di cubatura".

Non sono presenti oneri gravanti sui beni.

Quesito n°14 - Valore del bene - "Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione)."

Valore del fabbricato - E' stato determinato secondo "il più probabile prezzo" a cui il bene potrà essere scambiato, attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi sul mercato di beni consimili e tenendo conto dei valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari del sito dell'Agenzia Dell'Entrate. Esso sarà quindi valutato secondo il criterio indicato adoperando il parametro geometrico della superficie lorda rilevata. Per il locale deposito, per il ripostiglio e per il porticato, la superficie lorda rilevata è stata ragguagliata al 60% della superficie coperta. La stima terrà conto dei parametri oggettivi che possano incidere sulla formulazione del prezzo unitario di superficie quali la destinazione d'uso del fabbricato, le prescrizioni del P.R.G. vigenti, la regolarità edilizia, lo stato di manutenzione, le caratteristiche costruttive, le rifiniture interne ed esterne, la vincolistica, la localizzazione e la classe energetica. Al valore dell'immobile ottenuto verrà applicata la decurtazione di € 2.169,00 quale costo presumibile per la Concessione in Sanatoria.

Considerando che il prezzo di mercato rilevato, come sopra descritto, è di **€/m 1.000,00** si ha che il valore della quota pignorata, pari a 1/1 della N.P., è di **€ 136.775,26** così ottenuto:

FABBRICATO AL N.C.E.U. AL F.19 MAPP.240 SUB.3

- superficie lorda rilevata	= mq. 161,21
- prezzo di mercato rilevato	= €/mq 1.000,00
- valore del fabbricato	=€ 1.000,00 x 161,21 = € 161.210,00
- valore del costo per la Sanatoria	=€ 2.169,00
- valore totale del fabbricato	=€ 161.210,00-2.169,00= € 159.041,00

Considerando che la quota pignorata è 1/1 della nuda proprietà e che la quota 1/1 dell'usufrutto appartiene alla la signora XXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXX si ha che:

- valore totale del fabbricato	= € 159.041,00
- valore dell'usufrutto	= € 159.041,00 x 0,14 = € 22.265,74
- valore della quota pignorata (1/1 della N.P.)	= € 136.775,26

Valore dei terreni - E' stato determinato secondo "il più probabile prezzo" a cui il bene potrà essere scambiato, attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi sul mercato di beni consimili e tenendo conto dai Valori Agricoli Medi della provincia di Frosinone (per la categoria e classe relativa) del sito dell'Agenzia Dell'Entrate. Anche per essi la stima terrà conto dei parametri oggettivi che possano incidere sulla formulazione del prezzo unitario di superficie quali la localizzazione, la destinazione urbanistica e la vincolistica.

Considerando che il prezzo di mercato rilevato, come sopra descritto, è di **€/mq 1,50**, si ha che il valore della quota pignorata dei terreni è come appresso calcolato:

TERRENO AL C.T. AL F.19 MAPP.194

- superficie catastale	= mq. 1.915
- prezzo di mercato rilevato	= €/mq 1,50
- valore totale del terreno	= € 1,50 x 1.915 = € 2.872,50

Considerando che la quota pignorata è 1/1 della nuda proprietà e che la quota 1/1 dell'usufrutto appartiene alla la signora XXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXX XXXXXsi ha che:

- valore totale del terreno	= € 2.872,50
- valore dell'usufrutto	= € 2.872,50 x 0,14 = € 402,15
- valore della quota pignorata (1/1 della N.P.)	= € 2.470,35

TERRENO AL C.T. AL F.19 MAPP.196

- superficie catastale	= mq. 4.080
- prezzo di mercato rilevato	= €/mq 1,50
- valore totale del terreno	= € 1,50 x 4.080 = € 6.120,00

Considerando che la quota pignorata è 1/1 della nuda proprietà e che la quota 1/1 dell'usufrutto appartiene alla la signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXX si ha che:

- valore totale del terreno	= € 6.120,00
- valore dell'usufrutto	= € 6.120,00 x 0,14 = € 856,80
- valore della quota pignorata (1/1 della N.P.)	= € 5.263,20

TERRENO AL C.T. AL F.23 MAPP.105

- superficie catastale	= mq. 4.290
- prezzo di mercato rilevato	= €/mq 1,50
- valore totale del terreno	= € 1,50 x 4.290 = € 6.435,00

Considerando che la quota pignorata è 1/1 della nuda proprietà e che la quota 1/1 dell'usufrutto appartiene alla la signora XXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXXX si ha che:

- valore totale del terreno	= € 6.435,00
- valore dell'usufrutto	= € 6.435,00 x 0,14 = € 900,9
- valore della quota pignorata (1/1 della N.P.)	= € 5.534,10

TERRENO AL C.T. AL F.19 MAPP.278

- superficie catastale	= mq. 372
- prezzo di mercato rilevato	= €/mq 1,50
- valore totale del terreno	= € 1,50 x 372 = € 558,00

Considerando che la quota pignorata è 1/3 della proprietà si ha che:

- valore totale del terreno	= € 558,00
- valore della quota pignorata (1/3 della proprietà)	= € 558,00 :3 = € 186,00

Quesito n°15 - Formazione dei lotti - "Riporti sempre in calce all'elaborato la formazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata;"

Per i beni pignorati viene proposta la formazione di tre lotti come descritto alla risposta n°13

- LOTTO N°1 FORMATO DA -

A) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.194

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pianeggiante sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.1.915;

■ **CONFINI:** esso confina con area del Demanio dello Stato, con XXXXXXXX, con XXXXXX ed XXXXXXXX salvo altri.

■ **DATI CATASTALI:** attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 194, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Superficie 19 are 15 centiare, Reddito Domenicale €.1,98, Reddito Agrario €.1,98, intestato ad XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123

Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 - ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 - ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 - Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 -IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 2.470,35

B) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.196

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un terreno in parte acclive sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.4.080;

■ **CONFINI** - Esso confina con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino), con XXXX XXXXXXXXXXX, con XXXXXXXXXXX ed Infratta XXXXXXXXXXX e con XXXXXXXXXXX.

■ **DATI CATASTALI** - Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 196, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 40 are 80 centiare, Reddito Domenicale €.18,96, Reddito Agrario €.13,70, intestato ad XXXXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 - ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 - Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 - ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

ISCRIZIONE del 27/12/2001 - Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 5.263,20

- LOTTO N°2 FORMATO DA -

A) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.278

■ **DESCRIZIONE:** diritti di proprietà per la quota di 1/3 del terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.372;

■ **CONFINI:** Esso confina con XXXXXXXXXXX, con XXXXXXXXXXXXXX e con corte comune.

■ **DATI CATASTALI :** Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 278, Qualità SEMINATIVO., Classe 3, Superficie are 03 centiare 72, Reddito Domenicale €.1,34, Reddito Agrario €.0,96, intestato ad Abbazia di Montecassino per diritto del concedente pari 1/1, ad XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXX per diritti di enfiteusi pari a 1/1 e a XXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXX per diritto di usufrutto su enfiteusi pari 1/3;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** €.186,00

B) FABBRICATO DISTINTO AL F.19 MAPP.240 SUB.3

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) alla Via Macerone n°25, località Ruscitto, destinato a civile abitazione con corte comune. Esso sviluppa una superficie residenziale netta di mq.92,49, una superficie non residenziale netta di mq.65,73 ed una superficie commerciale complessiva (lorda) di mq.161,21.

■ **CONFINI:** Esso confina su tutti i lati con corte comune, la quale confina su due lati con proprietà della stessa ditta, con XXXXXXXX e con XXXXXXXXXXXX.

■ **DATI CATASTALI :** Attualmente risulta accatastato presso il N.C.E.U. di Frosinone al F.19 particella 240 sub.3, Categoria in corso di costruzione, intestato ad XXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXX per diritti di proprietà pari a 1/1, a XXXXXXXXXXXX nata a

Pontecorvo il XXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a ½, e ad XXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a ½.

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2676_Registro Generale 2816
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2677_Registro Generale 2817
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

- TRASCRIZIONE del 11/05/2000 – Registro Particolare 5080_Registro Generale 6726
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

CLASSE ENERGETICA : "G"

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 136.775,26

- LOTTO N°3 FORMATO DA -

TERRENO DISTINTO AL F.23 MAPP.105

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del terreno pianeggiante sito nel Comune di Aquino (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.23 mapp. 105 della superficie di mq.4.290

■ **CONFINI:** Esso confina con XXXXXX ed XXXXXXXXXXXXX, con XXXXXX e con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino) su due lati.

■ **DATI CATASTALI:** Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.23 particella 105, Qualità SEMINATIVO IRRIG., Classe 3, Superficie 42 are 90 centiare, Reddito Domenicale €.31,02, Reddito Agrario €.21,05, intestato ad XXXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXXXXX nata a Pontecorvo il XXXXXXXXXXXXX per diritto di usufrutto pari 1/1.

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436

C.T.U. Dott. Arch. Valeria Rizzo
Via Ponte Murato n°132- 03043 Cassino (FR)tel. - fax 0776/23205 cell.347/6982325
e-mail arch_valeria-rizzo@libero.it

Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 -IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA: € 5.534,10**

Quesito n°16 - Attestazione di Certificazione Energetica - "Verifichi se per l'immobile esista l'Attestazione, valuti i costi necessari per ottenerla e li indichi; nell'ipotesi in cui la stessa sia richiesta a pena di nullità del trasferimento la acquisisca previa autorizzazione del G.E. ed indicazione dei costi".

E' stato verificato che per fabbricato pignorato, non esiste Attestazione di Certificazione Energetica. Ho eseguito i rilievi del caso e attraverso l'elaborazione dei dati acquisiti ho svolto i calcoli necessari per la redazione dell'APE dai quali risulta che il fabbricato appartiene alla classe energetica "G" (si veda allegato a parte)

Ritenendo di avere svolto il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione (corredata del progetto di parcella compensi C.T.U.), ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dove e se necessitano

Cassino 14.03.2014

Il C.T.U.
Dott. Arch. Valeria Rizzo

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

- LOTTO N°1 FORMATO DA -

A) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.194

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un terreno pianeggiante sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.1.915;

■ **CONFINI:** esso confina con area del Demanio dello Stato, con XXXXXXXX, con Infratta Maria ed XXXXXXXX salvo altri.

■ **DATI CATASTALI:** attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 194, Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Superficie 19 are 15 centiare, Reddito Domenicale €.1,98, Reddito Agrario €.1,98, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXer diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-
DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-
DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs
46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 2.470,35

B) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.196

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 di un terreno in parte acclive sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.4.080;

■ **CONFINI** – Esso confina con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino), con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

■ **DATI CATASTALI** – Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 196, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie 40 are 80 centiare, Reddito Domenicale €.18,96, Reddito Agrario €.13,70, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti

pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto del concedente pari 1/1;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

ISCRIZIONE del 27/12/2001 - Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 5.263,20

- LOTTO N°2 FORMATO DA -

A) TERRENO DISTINTO AL F.19 MAPP.278

■ **DESCRIZIONE:** diritti di proprietà per la quota di 1/3 del terreno sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) località Ruscitto della consistenza di mq.372;

■ **CONFINI:** Esso confina con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e con corte comune.

■ **DATI CATASTALI :** Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.19 particella 278, Qualità SEMINATIVO., Classe 3, Superficie are 03 centiare 72, Reddito Domenicale €.1,34, Reddito Agrario €.0,96, intestato ad Abbazia di Montecassino per diritto del concedente pari 1/1, ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di enfiteusi pari a 1/1 e a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di usufrutto su enfiteusi pari 1/3;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 -IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** €.186,00

B) FABBRICATO DISTINTO AL F.19 MAPP.240 SUB.3

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del fabbricato sito nel Comune di Piedimonte S.Germano (FR) alla Via Macerone n°25, località Ruscitto, destinato a civile abitazione con corte comune. Esso sviluppa una superficie residenziale netta di mq.92,49, una superficie non residenziale netta di mq.65,73 ed una superficie commerciale complessiva (lorda) di mq.161,21.

■ **CONFINI:** Esso confina su tutti i lati con corte comune, la quale confina su due lati con proprietà della stessa ditta, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

■ **DATI CATASTALI :** Attualmente risulta accatastato presso il N.C.E.U. di Frosinone al F.19 particella 240 sub.3, Categoria in corso di costruzione, intestato XXXXXXXXXXXXXXX per diritti di proprietà pari a 1/1, a XXXXXXXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a 1/2, e ad XXXXXXXXXXXXXXX per diritti di usufrutto pari a 1/2.

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2676_Registro Generale 2816
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 23/01/1992 – Registro Particolare 2677_Registro Generale 2817
Pubblico Ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 21297 del 30/12/1991 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

- TRASCRIZIONE del 11/05/2000 – Registro Particolare 5080_Registro Generale 6726
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

CLASSE ENERGETICA : "G"

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 136.775,26

- LOTTO N°3 FORMATO DA -

TERRENO DISTINTO AL F.23 MAPP.105

■ **DESCRIZIONE:** diritti di nuda proprietà per la quota di 1/1 del terreno pianeggiante sito nel Comune di Aquino (FR) distinto presso il C.T. di Frosinone al F.23 mapp. 105 della superficie di mq.4.290

■ **CONFINI:** Esso confina con XXXXXXXXXXXXXXX, con XXXXXXXXXXXXXXX e con area del Demanio dello Stato (Forme di Aquino) su due lati.

■ **DATI CATASTALI:** Attualmente risulta accatastato presso il C.T. di Frosinone al F.23 particella 105, Qualità SEMINATIVO IRRIG., Classe 3, Superficie 42 are 90 centiare, Reddito Domenicale €.31,02, Reddito Agrario €.21,05, intestato ad XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Piedimonte S.Germano (FR) il XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 della proprietà e a XXXXXXXXXXXXXXXX per diritto di usufrutto pari 1/1.

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6814_Registro Generale 8123
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DONAZIONE ACCETTATA;

- TRASCRIZIONE del 22/05/2001 – Registro Particolare 6815_Registro Generale 8124
Pubblico Ufficiale MOLLO LUCIA Repertorio 26172 del 04/05/2001 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE;

- ISCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare 3143_Registro Generale 20675
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1638 del 01/10/2001 –IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 17/09/2008 – Registro Particolare 3596_Registro Generale 20436
Pubblico Ufficiale Equitalia Frosinone S.p.A. Repertorio 101021/47 del 09/09/2008 –IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs.193/01;

- TRASCRIZIONE del 18/05/2010 – Registro Particolare 6728_Registro Generale 10396
Pubblico Ufficiale CASSINO Repertorio 969 del 26/04/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

■ **VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA:** € 5.534,10

Cassino 14.03.2014

Il C.T.U.
Dott. Arch. Valeria Rizzo