
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fiorillo Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 21/10/2022, il sottoscritto Ing. Fiorillo Gianluigi, con studio in Via T. Campanella, 16B - 03043 - Cassino (FR), email fiorillogianluigi@gmail.com, PEC gianluigi.fiorillo@messaggipec.it, Tel. 329 8236377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castrocielo (FR) - Contrada Capodacqua snc, edificio 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da due lotti di terreno, destinati a giardino e a parcheggio privato, completamente recintato; a margine si erge un fabbricato di vecchia costruzione (ante 67) in fase di ristrutturazione, privo di impianti e delle principali finiture ordinariamente presenti.

L'immobile a triplice elevazione, piano terra, piano primo e piano sottotetto, collegati verticalmente da una scala interna è costituito catastalmente da due subalterni (sub.2 piano terra e sub.3 piano primo e piano sottotetto). L'area si inserisce fuori dal tessuto storico comunale, in un contesto agricolo e a bassissima densità abitativa, con ingresso prospiciente l'arteria secondaria pubblica a modesto traffico veicolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificazioni l'esecutata **** Omissis **** risulta Vedova.

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione confinano:

- sul lato Nord con terreni e fabbricati distinti in N.C.E.U. del Comune di Castrocielo (FR) al Foglio 19 particella 338 sub 4 di proprietà **** Omissis ****;
- sul lato Sud su strada pubblica;
- Sul lato Est su strada pubblica;
- sul lato Ovest con i terreni distinti in N.C.T. del Comune di Castrocielo (FR) al Foglio 19 particella 337 di proprietà ##PEZONE Rotonda nata a Parete (CE) il 23/03/1938#.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	2539,00 mq	2539,00 mq	0,18	457,02 mq	0,00 m	
Giardino	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	
Fabbricato agricolo	176,05 mq	223,42 mq	1,00	111,71 mq	3,40 m	Terra
Fabbricato agricolo	161,27 mq	210,05 mq	1,00	210,05 mq	3,30 m	Piano terra Piano primo
Soffitta	108,11 mq	143,71 mq	0,33	47,42 mq	2,12 m	Piano secondo
Terrazza	20,00 mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq	0,00 m	Piano secondo
Totale superficie convenzionale:				831,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				831,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate in zona periferica rispetto al centro sociale, amministrativo e commerciale del Comune di Castrocielo; queste comunque sono raggiungibili dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2011 al 23/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 333 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 15 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,14
Dal 02/03/2011 al 23/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 332 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 21 85 Reddito dominicale € 25,39 Reddito agrario € 20,88
Dal 02/05/2011 al 23/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 338, Sub. 2 Categoria F3 Piano T
Dal 06/06/2022 al 23/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 338, Sub. 5 Categoria F3 Piano T-1-2

N.B. Unità immobiliare al Foglio 19 Particella 338 Sub 3 VARIAZIONE del 04/06/2022 Pratica n. FR0048257 in atti dal 06/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4613875.04/06/2022 DA DEFINITO A IN CORSO DI COSTRUZ (n.48257.1/2022)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	338	2		F3					T	
	19	338	5		F3					T-1-2	

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	
19	332				Seminativo irriguo	2	00 21 85 mq	25,39 €	20,88 €		
19	333				Seminativo	2	00 00 15	0,17 €	0,14 €		



					o irriguo		mq			
--	--	--	--	--	-----------	--	----	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

A seguito di una attenta e scrupolosa analisi tra i rilevamenti effettuati in loco e le visure catastali richieste, si è riscontrato che l'unità SUB 3 è stata erroneamente dichiarata ultimata, per questo motivo si è proceduto con la redazione del DOCFA presso l'agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Frosinone per VARIAZIONE del 04/06/2022 Pratica n. FR0048257 in atti dal 06/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4613875.04/06/ 2022 DA DEFINITO A IN CORSO DI COSTRUZ (n.48257.1/2022).

Le spese per la redazione del DOCFA ammontano a € 1000,00 (mille/00) di cui

- diritti di segreteria: € 50,00 (cinquanta/00)
- prestazioni professionali: € 950,00 (novecentocinquanta/00) compreso oneri.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti dal procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi non abitabile e comunque di fatto non utilizzabile a causa di inesistenza di elementi impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censibile;

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari e non risulta essere inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

- muratura di pietrame

Esposizione:

- Nord-Sud

Altezza interna utile

- le altezze interne sono state misurate al grezzo: piano terra altezza media m.3.40, piano primo altezza media m.3.24, piano sottotetto altezza media m.2.12;

Str. verticali:

- muratura di mattoni pieni in laterizio foderati internamente da tavelle in laterizio, in discreto stato di conservazione;

Solai:

- latero-cemento, in discreto stato di conservazione;

Copertura:

- latero-cemento, in discreto stato di conservazione;

Manto di copertura:

- coppi ed embrici, in buono stato di conservazione;

Pareti esterne ed interne:

- paramento a intonaco tradizionale, interni in muratura di mattoni forati al rustico;

Pavimentazione interna:

- al rustico;

Infissi esterni ed interni:

- non presenti, non presenti;

Scale:

- soletta rampante in c.a. al rustico;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- non presenti;

Terreno esclusivo:

- giardino;

Posto auto:

- posto scoperto su area privata;

Soffitta:

- piano sottotetto al rustico;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1979 al 22/12/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi GAMBERALE	06/12/1979	37099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/12/1979	17923	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	17/12/1979	3468	71		
Dal 23/12/1980 al 22/06/2022	**** Omissis ****	Divisione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi GAMBERALE	23/12/1980	41139	12874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/01/1981	939	841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	12/01/1981	39			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 22/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Cassino il 18/12/2012
Reg. gen. 23569 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,865 %
Rogante: COLELLA Luigi
Data: 17/12/2012
N° repertorio: 5095
N° raccolta: 3414
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì (CN) il 09/05/2014
Reg. gen. 7605 - Reg. part. 594
Quota: 1/1
Importo: € 27.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.803,94
Rogante: Tribunale
Data: 25/07/2013
N° repertorio: 486
N° raccolta: 2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cassino il 14/03/2016
Reg. gen. 4123 - Reg. part. 583
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.900,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 13/02/2016
N° repertorio: 2903

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Cassino il 28/07/2021
Reg. gen. 12609 - Reg. part. 10230
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



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

NORMATIVA URBANISTICA

- visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Castrocielo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.895 del 25.10.2005;
- visto il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n.5 del 2 Agosto 2019, la cui pubblicazione è avvenuta sul BURL n.13 del 13.02.2020;
- vista la verifica delle terre di uso civico del comprensorio territoriale, redatta dal perito demaniale incaricato dalla Regione Lazio e la cui istruttoria è stata pubblicata sul B.U.R.L. n.3 del 17.04.2018;

CERTIFICA

- che gli immobili siti nel territorio del Comune di Castrocielo, distinti in catasto al Foglio 19 particelle n.332 - 333 - 338, ricadono in Zona "E - Agricola" - Sottozona "E1 Agricola ordinaria".
- che gli immobili suddetti non sono gravanti da vincoli di qualsivoglia natura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Come già riportato con atto a rogito Notaio Luigi Gamberale di Cassino in data 6 dicembre 1979 rep n. 37099, registrato a Cassino il 17 dicembre 1979 al n.3468, mod. I, Vol.71 trascritto a Frosinone il 20 dicembre 1979 al n.17923 R.G. le unità immobiliari, Sub. 2 e Sub. 5 ex Sub. 3, facevano parte di un unico fabbricato rurale composto da dieci vani su due piani, adiacente capannone ad uso magazzino e piccolo sgabuzzino. Si precisa che l'immobile in esame è di vecchia costruzione, pertanto antecedente all'anno "67". Non sono stati reperiti titoli autorizzativi relativi alla costruzione dell'immobile o alla sua ristrutturazione o alla documentazione che attesti il collaudo degli interventi strutturali (solai di calpestio e di copertura realizzati con tecniche costruttive recenti rispetto all'anno di costruzione del manufatto)

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castrocielo (FR) - Contrada Capodacqua snc, edificio 1

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da due lotti di terreno, destinati a giardino e a parcheggio privato, completamente recintato; a margine si erge un fabbricato di vecchia costruzione (ante 67) in fase di ristrutturazione, privo di impianti ed delle principali finiture ordinariamente presenti. L'immobile a triplice elevazione, piano terra, piano primo e piano sottotetto, collegati verticalmente da una scala interna è costituito catastalmente da due subalterni (sub.2 piano terra e sub.3 piano primo e piano sottotetto). L'area si inserisce fuori dal tessuto storico comunale, in un contesto agricolo e a bassissima densità abitativa, con ingresso prospiciente l'arteria secondaria pubblica a modesto traffico veicolare.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 332, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 333, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 19, Part. 338, Sub. 5, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 457.215,00

La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dall'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del Comune di Castrocielo (FR), Fascia/zona PERIFERICA/V.CASILINA,V.MADONNA DI LORETO,V.STAZIONE,V.CAPO D ACQUA,V.S.ROCCO, Codice zona: D2, dell'anno 2021, semestre 2. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche. Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, se non fosse al rustico, verrebbe stimato tra 620/900,00 €/mq. Detto valore tiene conto del giardino dove dimorano diverse essenze vegetali (cipresso, pino marino, ulivo e cycas), della recinzione di ottima fattura (vedi foto allegate) e delle facciate di notevole impatto architettonico. Il valore finale del bene, privo di una documentazione che attesti il collaudo degli interventi strutturali (solai di calpestio e di copertura realizzati con tecniche costruttive recenti rispetto all'anno di costruzione del manufatto) e non essendo prevedibili i costi per un eventuale intervento di adeguamento strutturale, è stato determinato apportando una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso immobile avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista strutturale, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Pertanto, si è stimato il valore di un bene simile, regolarmente edificato, applicando le decurtazioni suddette. A tal fine i costi di collaudo ed eventuale adeguamento strutturale si stimano in € 20.000,00 (ventimila/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Castrocielo (FR) - Contrada Capodacqua snc, edificio 1	831,30 mq	550,00 €/mq	€ 457.215,00	100,00%	€ 457.215,00
				Valore di stima:	€ 457.215,00

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 24/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fiorillo Gianluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. 1_Estratto mappa catastale Foglio 19 part. 332_333_338 (Aggiornamento al 09/09/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 2_Elaborato planimetrico del 21_04_2022 (Aggiornamento al 21/04/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 3_Planimetria Foglio 19 Part. 338 Ex Sub 3 (Aggiornamento al 18/02/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All. 4_Planimetria elaborata a seguito dei sopralluoghi effettuati (Aggiornamento al 22/06/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 5 _Foglio 19 Part. 332_Visura attuale per immobile al 17_06_2022 (Aggiornamento al 17/06/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 6_Foglio 19 Part. 333_Visura attuale per immobile al 17_06_2022 (Aggiornamento al 17/06/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 7_Foglio 19 Part. 338 Sub 2_Visura attuale per immobile al 17_06_2022 (Aggiornamento al 17/06/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 8_Foglio 19 Part. 338 Ex Sub 3 ora Sub 5_Visura attuale per immobile al 17_06_2022 (Aggiornamento al 17/06/2022)



- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 9_Istanza di accesso e copie atti Comune Castrocielo del 08_11_2021 (Aggiornamento al 08/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 10_Istanza di accesso e copie atti Comune Castrocielo del 17_03_2022 (Aggiornamento al 17/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 11_Risposta alla istanza di accesso e copie atti Comune Castrocielo del 17_03_2022 (Aggiornamento al 17/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12_Variazione catastale_Relazione asseverata (Aggiornamento al 04/06/2022)
- ✓ N° 1 Foto - All. 13_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/06/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 14_Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 20/06/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 15_Atto divisione parziale (Aggiornamento al 01/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 16_Delega all'Arch. Sandro RICCIARDI (Aggiornamento al 18/02/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 17_Certificato di vedovanza (Aggiornamento al 07/06/2022)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All. 18_Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 19_Banca dati delle quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 16/06/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Castrocielo (FR) - Contrada Capodacqua snc, edificio 1

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da due lotti di terreno, destinati a giardino e a parcheggio privato, completamente recintato; a margine si erge un fabbricato di vecchia costruzione (ante 67) in fase di ristrutturazione, privo di impianti e delle principali finiture ordinariamente presenti. L'immobile a triplice elevazione, piano terra, piano primo e piano sottotetto, collegati verticalmente da una scala interna è costituito catastalmente da due subalterni (sub.2 piano terra e sub.3 piano primo e piano sottotetto). L'area si inserisce fuori dal tessuto storico comunale, in un contesto agricolo e a bassissima densità abitativa, con ingresso prospiciente l'arteria secondaria pubblica a modesto traffico veicolare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 332, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 19, Part. 333, Qualità Seminativo irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 19, Part. 338, Sub. 5, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Castrocielo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.895 del 25.10.2005; - visto il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n.5 del 2 Agosto 2019, la cui pubblicazione è avvenuta sul BURL n.13 del 13.02.2020; - vista la verifica delle terre di uso civico del comprensorio territoriale, redatta dal perito demaniale incaricato dalla Regione Lazio e la cui istruttoria è stata pubblicata sul B.U.R.L. n.3 del 17.04.2018; CERTIFICA - che gli immobili siti nel territorio del Comune di Castrocielo, distinti in catasto al Foglio 19 particelle n.332 - 333 - 338, ricadono in Zona "E - Agricola" - Sottozona "E1 Agricola ordinaria". - che gli immobili suddetti non sono gravanti da vincoli di qualsivoglia natura.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - Contrada Capodacqua snc, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 332, Qualità Seminativo irriguo - Fig. 19, Part. 333, Qualità Seminativo irriguo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 338, Sub. 2, Categoria F3 - Fig. 19, Part. 338, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	831,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi non abitabile e comunque di fatto non utilizzabile a causa di inesistenza di elementi impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censibile;		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da due lotti di terreno, destinati a giardino e a parcheggio privato, completamente recintato; a margine si erge un fabbricato di vecchia costruzione (ante 67) in fase di ristrutturazione, privo di impianti e delle principali finiture ordinariamente presenti. L'immobile a triplice elevazione, piano terra, piano primo e piano sottotetto, collegati verticalmente da una scala interna è costituito catastalmente da due subalterni (sub.2 piano terra e sub.3 piano primo e piano sottotetto). L'area si inserisce fuori dal tessuto storico comunale, in un contesto agricolo e a bassissima densità abitativa, con ingresso prospiciente l'arteria secondaria pubblica a modesto traffico veicolare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Cassino il 18/12/2012
Reg. gen. 23569 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 5,865 %
Rogante: COLELLA Luigi
Data: 17/12/2012
N° repertorio: 5095
N° raccolta: 3414
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mondovì (CN) il 09/05/2014
Reg. gen. 7605 - Reg. part. 594
Quota: 1/1
Importo: € 27.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.803,94
Rogante: Tribunale
Data: 25/07/2013
N° repertorio: 486
N° raccolta: 2013
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cassino il 14/03/2016
Reg. gen. 4123 - Reg. part. 583
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.900,00
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 13/02/2016
N° repertorio: 2903

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Cassino il 28/07/2021



Reg. gen. 12609 - Reg. part. 10230

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

