
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	10
Confini	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	10
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	11
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	12
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	12
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	13
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13

Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	14
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	16
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	17
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	17
Lotto 2	19
Descrizione	20
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	20
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	21
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	21
Titolarità	21
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	21
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	21
Confini	22
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	22
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	22
Consistenza	22
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	22

Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	23
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	24
Dati Catastali	24
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	24
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	24
Stato conservativo	25
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	25
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	25
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	25
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	25
Stato di occupazione.....	26
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	26
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	26
Provenienze Ventennali	26
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	26
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	28
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	29
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	30
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	30
Regolarità edilizia	30
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni.....	30
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	31
Lotto 4.....	32

Descrizione	33
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	33
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	33
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	33
Titolarità	33
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	33
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	34
Confini	34
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	34
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	34
Consistenza	34
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	34
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	35
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	35
Dati Catastali	36
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	36
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	36
Stato conservativo	37
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Stato di occupazione	37
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37

Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	37
Provenienze Ventennali	38
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	38
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	38
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	39
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	39
Normativa urbanistica	39
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	40
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 12 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	40
Bene N° 13 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	40
Stima / Formazione lotti.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	42
Lotto 4	43
Riserve e particolarità da segnalare	44
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 4	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2015 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.477,60	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 466.282,50	49
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 60.556,80	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni	52
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa	52
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni	52
Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni.....	52

INCARICO

All'udienza del 28/10/2015, il sottoscritto Arch. Palombo Attilio, con studio in Via Forca D'Acero, 1267 - 03049 - Sant'Elia Fiumerapido (FR), email a.palombo@awn.it, PEC attilio.palombo@archiworldpec.it, Tel. 0776 1930330, Fax 0776 1930330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
- **Bene N° 3** - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa
- **Bene N° 4** - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
- **Bene N° 3** - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Trattasi del terreno al F.9, particella 229, seminativo arborato irriguo, Classe 3, di are 63 e ca 60, R.D. €.44,34, R.A. 34,49, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune.

Il terreno è ricoperto di piante erbacee e qualche albero, ha una conformazione semi-pianeggiante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Unità immobiliare fatiscente, Trattasi del terreno al F.9, particella 233, sub 2, Qualità Fabbricato rurale in rovina, Superficie coperta mq.30, senza reddito, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune.

Il fabbricato è risultato in stato di abbandono con gli elementi strutturali lignei della copertura completamente crollati, privo di servizi igienici e degli allacci ai servizi di rete, di fatto inabitabile.

L'aspetto ed i caratteri tipologici dell'edificio fanno propendere per una originaria destinazione ad abitazione nel primo piano e nel secondo piano, con cantine o rimesse al piano terra con una probabile cucina rustica. L'assenza di arredi e lo stato fatiscente della costruzione non consente di poter fornire dati più precisi a questo riguardo.

Il piano terra è composto di 1 vano, al primo piano si accede dalla unica porta raggiungibile da una scala esterna. Il secondo piano si raggiungeva probabilmente con una scala interna attualmente demolita.

La costruzione è realizzata in muratura portante con pietrame naturale legato con malta; I solai di calpestio del primo piano hanno mostrato una scarsa resistenza che non ha consentito il nostro accesso all'interno e l'esecuzione del rilievo durante i sopralluoghi. La struttura del tetto, sempre in legno, ha ceduto quasi completamente e non in grado di svolgere la sua funzione di copertura e protezione. Il piano terra si è mostrato privo di finiture.

Non sono esistenti servizi igienici né altri impianti né sono state trovate tracce di allacci ai servizi di rete (acqua, elettricità, ecc.).

La superficie lorda dell'immobile è circa di mq. 90.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

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

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

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.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

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.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Il terreno oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle:

**** Omissis **** particella n. 27 foglio n. 9; **** Omissis **** particella n. 230 e 228 foglio 9; **** Omissis **** particella 28 foglio n. 9.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

L'immobile oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle:

**** Omissis **** particella 32 foglio 9; **** Omissis **** particella 29 foglio 9.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	0,00 mq	0,00	6360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6360,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Superficie catastale nominale = mq.6360

Coltura: Seminativo arborato irriguo

Zona: semicollinare

Giacitura: semipianeggiante.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità collabente edificio in rovina	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	9,00 m	Terra,Primo,Sec ondo
Terreno agricolo	310,00 mq	310,00 mq	0,18	55,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				145,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 05/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 229 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6360 Reddito dominicale € 44,34 Reddito agrario € 34,49 Graffato si
Dal 05/10/1989 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 229 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6360 Reddito dominicale € 44,34 Reddito agrario € 34,49 Graffato si

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1996 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 233, Sub. 2 Categoria F2 Superficie catastale 90 mq Piano T,1,2 Graffato Si
Dal 13/05/2008 al 29/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 233, Sub. 2 Categoria F2 Superficie catastale 90 mq

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito	Graffato

				Cens.			ha are ca	le	agrario	
9	229				Seminativo arborato	3	6360 mq	44,34 €	34,49 €	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	9	233	2		F2					T-1-S1	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Il terreno risulta incolto

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

L'immobile distinto in catasto al foglio 9 particella 233, è un fabbricato in rovina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Non sono risultate servitù passive sul bene.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Non sono risultate servitù passive sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Terreno agricolo attualmente incolto.
Superficie catastale nominale = mq.6360
Coltura: Seminativo arborato irriguo
Zona: semicollinare
Giacitura: in parte pianeggiante

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Il fabbricato rurale è risultato in stato di abbandono con gli elementi strutturali lignei della copertura quasi completamente crollati, privo di servizi igienici e degli allacci ai servizi di rete, di fatto inabitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Dalle informazioni assunte, il fondo è condotto direttamente dall'esecutato.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al sopralluogo l'immobile è risultato libero ed inabitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1989 al 27/05/2016	**** Omissis ****	Istrumento atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Scardamaglia##	05/10/1989	38019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Cassino	25/10/1989	8124.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1996 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/04/1996	2413.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/05/2008 al 29/05/2016	**** Omissis ****	Variazione nel classamento	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	13/05/2008			16274.1	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Cassino il 16/07/2015
Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Cassino il 16/07/2015
Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 9 particella 229, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto sono soggetti alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 9 particella 233, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto sono soggetti alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Non sono stati reperiti fabbricati su questa particella.

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

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

Unità collabente, edificata antecedentemente 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Trattasi del terreno al F.13, particella 297, Qualità Fabbricato costruito per esigenze industriali, Superficie mq.1.080,12, rendita 3.253.68, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune.

Il fabbricato è costituito da tre blocchi di forma rettangolare con gli elementi strutturali metallici e pareti di tamponamento realizzati con pannelli prefabbricati.E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come laboratori e depositi è fornito di servizi igienici, sono presenti quattro tettoie utilizzate per lavorazioni esterne e ricovero mezzi.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

La superficie lorda dell'immobile è risultata di mq. 1.222,66.

Le superfici nette interne sono le seguenti:

Edificio A:mq 289,20

Edificio B:mq 366,80

Edificio C:mq 493,66

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Trattasi del terreno al F.13, particella 298, Qualità: Tettoia costruita per esigenze industriali, Superficie 364,00, rendita 394,78, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune.

Il fabbricato è costituito da elementi strutturali metallici .E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come I depositi ricovero mezzi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

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

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

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.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

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.

CONFINI

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

**** Omissis **** foglio 13 particella 138, **** Omissis **** foglio 13 particella 996 **** Omissis **** foglio 13 particelle 131-298.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle:
Strada vicinale, **** Omissis **** foglio 13 particelle 297,992,993,991.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio A laboratori depositi	289,20 mq	321,33 mq	1,00	175,49 mq	3,10 m	T
Edificio B depositi	366,80 mq	407,56 mq	1,00	321,33 mq	3,10 m	T
Edificio C tettoie	444,38 mq	493,76 mq	1,00	226,99 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				723,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				723,81 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Superficie catastale nominale = mq.1.222,66

Superficie lorda rilevata = mq.1.222,66, Superficie netta rilevata = mq.656, Altezza netta = m.3,10, Superficie coperta tettoie mq. 493,76, Altezza media = m.3,70.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Tettoia	0,00 mq	364,00 mq	1,00	364,00 mq	4,00 m	T
Terreno agricolo	3184,00 mq	3184,00 mq	0,18	573,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				937,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				937,12 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1995 al 27/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 297 Categoria D7 Superficie catastale 531,84 mq Piano T Graffato Si
Dal 27/06/1998 al 03/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 297 Categoria D7 Superficie catastale 531,84 mq Rendita € 2.320,00 Piano T Graffato Si
Dal 03/05/1999 al 05/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 297 Categoria D7 Superficie catastale 531,84 mq Rendita € 3.253,68 Piano T Graffato Si
Dal 05/03/2003 al 05/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 297 Categoria D7 Superficie catastale 531,84 mq Rendita € 3.253,68 Piano T Graffato Si
Dal 05/05/2014 al 28/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 13, Part. 297 Categoria D7 Superficie catastale 531,84 mq Rendita € 3.253,68 Piano T Graffato Si

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1989 al 29/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 298 Categoria C7, Cons. 364 Superficie catastale 691 mq Rendita € 394,71 Piano T Graffato Si

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	297			D7			531,80 mq	3253,68 €	T	Si

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente corrispondono.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	298			C7		364	691 mq	394,78 €	T	Si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Il fabbricato si trova in un discreto stato conservativo.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Lo stato conservativo al momento del sopralluogo risulta buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Non sono risultate servitù passive sul bene.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Non sono risultate servitù passive sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Il fabbricato risulta essere realizzato senza la preventiva autorizzazione comunale in zona conforme al P.R.G. adottato dal Comune (zona D artigianale ed industriale).

Esso è destinato a laboratorio, ha una struttura prefabbricata in acciaio, con fondazioni in cemento armato, a semplice elevazione, con copertura a tetto, le pareti verticali sono realizzate con pannelli prefabbricati coibentati. I locali sono muniti di bagno completo con tutti gli accessori, la pavimentazione è realizzata con vinile.

Si evidenzia altresì che il fabbricato è dotato di impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento, i quali da un sommario esame risultano conformi alle vigenti norme.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

La tettoia ha una struttura in acciaio con fondazioni in cemento armato, a semplice elevazione, con copertura a tetto, con una altezza minima di metri 3,20 ed un'altezza massima al colmo di metri 6,90, il fabbricato è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla società GEOLAB SUD.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla società GEOLAB SUD.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1995 al 27/06/1998	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/08/1998	4546.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/1998 al 03/05/1999	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/1998	B03127.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1999 al 05/03/2003	**** Omissis ****	Variazione Toponomastica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/2003	2811.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 05/03/2003 al 05/05/2014	**** Omissis ****	Variazione Toponomastica	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	05/03/2003			2833.1	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2004 al 28/05/2016	**** Omissis ****			variazione Toponomastica	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/2004	69623.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1989 al 22/02/2010	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/2010	858.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2010 al 22/02/2011	**** Omissis ****	variazione nel classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/2011	5202.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Variazione nel classamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Cassino il 16/07/2015
Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 29/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Cassino il 16/07/2015
Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Il Comune di San Vittore del Lazio non è dotato di P.R.G. approvato. Dalle informazioni fornite dall'U.T.C., è risultato che è dotato di P.R.G. adottato e che : il mapp. 297 del foglio 13, ricade zona D artigianale ed industriale.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Il Comune di San Vittore del Lazio non è dotato di P.R.G. approvato. Dalle informazioni fornite dall'U.T.C., è risultato che è dotato di P.R.G. adottato e che : il mapp. 298 del foglio 13, ricade zona D artigianale ed industriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

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

Gli edifici ad uso industriale distinti in catasto al foglio 13 particella 297 sono stati iniziati e ultimati nell'anno 1988 come dichiarato dall'esecutato, i fabbricati risultano essere realizzati senza la preventiva autorizzazione e/o concessione edilizia. E' stata presentata domanda di condono edilizio in data 14/12/2004 con protocollo n. 5563 n.85 e 5565 n. 87, D.L. 12/09/2004 n.168 e L. 30/07/2004 n.191. Ad oggi la pratica di condono edilizio sopra specificata non è ancora definita. Si allegano documenti relativi alla domanda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato è sottoposto a valutazione della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

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

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

Gli edifici ad uso industriale distinti in catasto al foglio 13 particella 298 sono stati iniziati e ultimati nell'anno 2011 come dichiarato dall'esecutato, i fabbricati risultano essere realizzati senza la preventiva autorizzazione e/o concessione edilizia. E' stata presentata domanda di condono edilizio in data 14/12/2004 con protocollo 5564 n. 86, D.L. 12/09/2004 n.168 e L. 30/07/2004 n.191. Ad oggi la pratica di condono edilizio sopra specificata non è ancora definita. Si allegano documenti relativi alla domanda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il fabbricato è sottoposto a valutazione della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Trattasi del terreno al F.13, particella 991, seminativo, Classe 2, di are 60 e ca 51, R.D. €.26,56, R.A. 18,75 a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è ricoperto da piante erbacee.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Trattasi del terreno al F.13, particella 993, seminativo, Classe 2, di are 01 e ca 10, R.D. €.0,48, R.A. 0,34, a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è utilizzato come strada di accesso ad altri terreni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Il terreno oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle: Comune di San Vittore del Lazio foglio 13, particella 992, particella 993, particella 298, particella 145, particella 138 e fosso demaniale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Il terreno oggetto di pignoramento confina con le seguenti particelle: Comune di San Vittore del Lazio foglio 13 particella 138, particella 992, particella 298, particella 991.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Terreno agricolo	6051,00 mq	6051,00 mq	0,00	6051,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6051,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6051,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	110,00 mq	110,00 mq	0,00	110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1989 al 14/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 991 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6051 Reddito dominicale € 26,56 Reddito agrario € 18,75 Graffato No

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1989 al 14/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 993 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0110 Reddito dominicale € 0,48

		Reddito agrario € 0,34 Graffato No
--	--	---------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	991				Seminativo	2	6051 mq	26,56 €	18,75 €	No

Corrispondenza catastale

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

Il terreno corrisponde alla coltura indicata in catasto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
13	993				Seminativo	2	0110 mq	0,48 €	0,34 €	No

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Il terreno risulta incolto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Il terreno risulta utilizzato come strada di accesso ad altri terreni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Non sono risultate servitù passive sul bene.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Non sono risultate servitù passive sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Terreno agricolo attualmente incolto. Superficie catastale nominale = mq.6051 Coltura: Seminativo Zona: semicollinare Giacitura: in pianeggiante.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Terreno agricolo attualmente incolto. Superficie catastale nominale = mq.0110 Coltura: Seminativo Zona: semicollinare Giacitura: leggera pendenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1989 al 14/04/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/09/1989 al 14/04/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento Immobili**
Trascritto a Cassino (FR) il 29/06/2018
Reg. gen. 10726 - Reg. part. 8113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento Immobili**
Trascritto a Cassino (FR) il 29/06/2018
Reg. gen. 10726 - Reg. part. 8113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 13 particella 991, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto è soggetto alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 13 particella 993, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto è soggetto alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Non sono stati individuati fabbricati su questa particella.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI SNC

Non sono stati individuati fabbricati su questa particella.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
Trattasi del terreno al F.9, particella 229, seminativo arborato irriguo, Classe 3, di are 63 e ca 60, R.D. €44,34, R.A. 34,49, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune. Il terreno è ricoperto di piante erbacee e qualche albero, ha una conformazione semi-pianeggiante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 229, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.448,00
- **Bene N° 3** - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa
Unità immobiliare fatiscente, Trattasi del terreno al F.9, particella 233, sub 2, Qualità Fabbricato rurale in rovina, Superficie coperta mq.30, senza reddito, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è risultato in stato di abbandono con gli elementi strutturali lignei della copertura completamente crollati, privo di servizi igienici e degli allacci ai servizi di rete, di fatto inabitabile. L'aspetto ed i caratteri tipologici dell'edificio fanno propendere per una originaria destinazione ad abitazione nel primo piano e nel secondo piano, con cantine o rimesse al piano terra con una probabile cucina rustica. L'assenza di arredi e lo stato fatiscente della costruzione non consente di poter fornire dati più precisi a questo riguardo. Il piano terra è composto di 1 vano, al primo piano si accede dalla unica porta raggiungibile da una scala esterna. Il secondo piano si raggiungeva probabilmente con una scala interna attualmente demolita. La costruzione è realizzata in muratura portante con pietrame naturale legato con malta; I solai di calpestio del primo piano hanno mostrato una scarsa resistenza che non ha consentito il nostro accesso all'interno e l'esecuzione del rilievo durante i sopralluoghi. La struttura del tetto, sempre in legno, ha ceduto quasi completamente e non in grado di svolgere la sua funzione di copertura e protezione. Il piano terra si è mostrato privo di finiture. Non sono esistenti servizi igienici né altri impianti né sono state trovate tracce di allacci ai servizi di rete (acqua, elettricità, ecc.). La superficie lorda dell'immobile è circa di mq. 90.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 233, Sub. 2, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.870,00
In quanto al fabbricato rurale (mapp.233), sono state avanzate le seguenti considerazioni preliminari alla stima:
Pur trattandosi di un rudere, la presenza del volume edilizio sul fondo determina la possibilità di ristrutturare l'esistente: o con i necessari lavori di recupero o mediante la sua demolizione e successiva

ricostruzione. Inoltre, all'ispezione visiva, le murature appaiono mostrare ancora una idonea capacità portante e la possibilità di un loro reimpiego con eventuali opere di consolidamento.

Ciò considerato, è stata avanzata un'ipotesi economica di recupero del manufatto, valutato quindi a prezzo di mercato e detratto l'importo per l'esecuzione dei lavori necessari per una completa ristrutturazione dell'opera.

Il valore base per il fabbricato completamente ristrutturato è stato posto pari ad €/mq.950,00. Il costo della ristrutturazione è stato posto pari ad €/mq.800,00. Ne risulta un valore residuo di €/mq.150,00 applicabile alla stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni	6360,00 mq	1,80 €/mq	€ 11.448,00	100,00%	€ 11.448,00
Bene N° 3 - Fabbricato Rurale San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiesa	145,80 mq	150,00 €/mq	€ 21.870,00	100,00%	€ 21.870,00
				Valore di stima:	€ 33.318,00

Valore di stima: € 39.477,60

Valore finale di stima: € 39.477,60

per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adoperato il metodo della comparazione diretta ed il metodo della stima comparativa MCA (market Comparison Approach).

LOTTO 2

- Bene N° 4** - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
 Trattasi del terreno al F.13, particella 297, Qualità Fabbricato costruito per esigenze industriali, Superficie mq.1.080,12, rendita 3.253,68, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è costituito da tre blocchi di forma rettangolare con gli elementi strutturali metallici e pareti di tamponamento realizzati con pannelli prefabbricati. E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come laboratori e depositi è fornito di servizi igienici, sono presenti quattro tettoie utilizzate per lavorazioni esterne e ricovero mezzi. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La superficie lorda dell'immobile è risultata di mq. 1.222,66. Le superfici nette interne sono le seguenti: Edificio A:mq 289,20 Edificio B:mq 366,80 Edificio C:mq 493,66
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 297, Categoria D7, Graffato Si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 325.714,50
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Bene N° 5 - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni**
 Trattasi del terreno al F.13, particella 298, Qualità: Tettoia costruita per esigenze industriali, Superficie 364,00, rendita 394,78, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è costituito da elementi strutturali metallici .E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come I depositi ricovero mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 298, Categoria C7, Graffato Si
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 140.568,00
 per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adoperato il metodo della comparazione diretta ed il metodo della stima comparativa MCA (market Comparison Approach).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni	723,81 mq	450,00 €/mq	€ 325.714,50	100,00%	€ 325.714,50
Bene N° 5 - Tettoia San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni	937,12 mq	150,00 €/mq	€ 140.568,00	100,00%	€ 140.568,00
				Valore di stima:	€ 466.282,50

Valore di stima: € 466.282,50

Valore finale di stima: € 466.282,50

per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adoperato il metodo della comparazione diretta ed il metodo della stima comparativa MCA (market Comparison Approach).

LOTTO 4

- Bene N° 12** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc
 Trattasi del terreno al F.13, particella 991, seminativo, Classe 2, di are 60 e ca 51, R.D. €.26,56, R.A. 18,75 a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è ricoperto da piante erbacee.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 991, Qualità Seminativo, Graffato No
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.891,80
 per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adoperato il metodo della comparazione diretta ed il metodo della stima comparativa MCA (market Comparison Approach).
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc
 Trattasi del terreno al F.13, particella 993, seminativo, Classe 2, di are 01 e ca 10, R.D. €.0,48, R.A. 0,34, a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è utilizzato come strada di accesso ad altri terreni.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 993, Qualità Seminativo, Graffato No
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 165,00
 per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adoperato il metodo della comparazione diretta ed il metodo della stima comparativa MCA (market Comparison Approach).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	6051,00 mq	1,80 €/mq	€ 10.891,80	100,00%	€ 10.891,80
Bene N° 13 - Terreno San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc	110,00 mq	1,50 €/mq	€ 165,00	100,00%	€ 165,00
				Valore di stima:	€ 11.056,80

Valore di stima: € 60.556,80

Valore finale di stima: € 60.556,80

per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili è stato adoperato il metodo della comparazione diretta ed il metodo della stima comparativa MCA (market Comparison Approach).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A)CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO:

Per tutti i beni dei lotti i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta sono risultati conformi e consentono l'esatta individuazione del bene.

B)NECESSITÀ DI ACCATASTAMENTO:

Tutti i beni dei lotti risultano accatastati.

C)NECESSITÀ DI FRAZIONAMENTO:

Non sussistono necessità di frazionamenti per alcuno dei beni del lotto.

D)COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE:

E' stata riscontrata la mancanza in atti del Certificato di Destinazione Urbanistica che abbiamo quindi acquisito ed allegato alla presente.

E)BENI INDIVISI:

Non sono presenti beni indivisi.

F)ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Il fabbricato (mapp. 233) è in stato di abbandono, presenta infissi rovinati o assenti, il tetto completamente crollato; è mancante di servizi igienici, di impianto termico e degli altri impianti tecnologici. Non v'è possibilità di stabilire se non a mezzo d'intuito, una destinazione d'uso dei vani. Per quanto sopra, il fabbricato deve ritenersi inabitabile. Per tali motivi non è possibile effettuare, né risulta necessario per la vigente normativa (**), procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Sant'Elia Fiumerapido, li 04/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombo Attilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/05/2016)

- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati destinazione urbanistica, domande di condono edilizio (Aggiornamento al 27/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 27/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 27/05/2016)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure storiche (Aggiornamento al 28/05/2016)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 27/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 27/05/2016)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
Trattasi del terreno al F.9, particella 229, seminativo arborato irriguo, Classe 3, di are 63 e ca 60, R.D. €44,34, R.A. 34,49, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune. Il terreno è ricoperto di piante erbacee e qualche albero, ha una conformazione semi-pianeggiante. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 229, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 9 particella 229, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto sono soggetti alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.
- **Bene N° 3** - Fabbricato Rurale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa
Unità immobiliare fatiscente, Trattasi del terreno al F.9, particella 233, sub 2, Qualità Fabbricato rurale in rovina, Superficie coperta mq.30, senza reddito, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è risultato in stato di abbandono con gli elementi strutturali lignei della copertura completamente crollati, privo di servizi igienici e degli allacci ai servizi di rete, di fatto inabitabile. L'aspetto ed i caratteri tipologici dell'edificio fanno propendere per una originaria destinazione ad abitazione nel primo piano e nel secondo piano, con cantine o rimesse al piano terra con una probabile cucina rustica. L'assenza di arredi e lo stato fatiscente della costruzione non consente di poter fornire dati più precisi a questo riguardo. Il piano terra è composto di 1 vano, al primo piano si accede dalla unica porta raggiungibile da una scala esterna. Il secondo piano si raggiungeva probabilmente con una scala interna attualmente demolita. La costruzione è realizzata in muratura portante con pietrame naturale legato con malta; I solai di calpestio del primo piano hanno mostrato una scarsa resistenza che non ha consentito il nostro accesso all'interno e l'esecuzione del rilievo durante i sopralluoghi. La struttura del tetto, sempre in legno, ha ceduto quasi completamente e non in grado di svolgere la sua funzione di copertura e protezione. Il piano terra si è mostrato privo di finiture. Non sono esistenti servizi igienici né altri impianti né sono state trovate tracce di allacci ai servizi di rete (acqua, elettricità, ecc.). La superficie lorda dell'immobile è circa di mq. 90. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 233, Sub. 2, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 9 particella 233, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto sono soggetti alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.

Prezzo base d'asta: € 39.477,60

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Laboratorio Artigianale ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni
Trattasi del terreno al F.13, particella 297, Qualità Fabbricato costruito per esigenze industriali, Superficie mq.1.080,12, rendita 3.253.68, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è costituito da tre blocchi di forma rettangolare con gli elementi strutturali metallici e pareti di tamponamento realizzati con pannelli prefabbricati.E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come

laboratori e depositi è fornito di servizi igienici, sono presenti quattro tettoie utilizzate per lavorazioni esterne e ricovero mezzi. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La superficie lorda dell'immobile è risultata di mq. 1.222,66. Le superfici nette interne sono le seguenti:
Edificio A:mq 289,20 Edificio B:mq 366,80 Edificio C:mq 493,66
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 297, Categoria D7, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Vittore del Lazio non è dotato di P.R.G. approvato. Dalle informazioni fornite dall'U.T.C., è risultato che è dotato di P.R.G. adottato e che : il mapp. 297 del foglio 13, ricade zona D artigianale ed industriale.

- **Bene N° 5** - Tettoia ubicata a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni
Trattasi del terreno al F.13, particella 298, Qualità: Tettoia costruita per esigenze industriali, Superficie 364,00, rendita 394,78, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è costituito da elementi strutturali metallici .E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come i depositi ricovero mezzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 298, Categoria C7, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di San Vittore del Lazio non è dotato di P.R.G. approvato. Dalle informazioni fornite dall'U.T.C., è risultato che è dotato di P.R.G. adottato e che : il mapp. 298 del foglio 13, ricade zona D artigianale ed industriale.

Prezzo base d'asta: € 466.282,50

LOTTO 4

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc
Trattasi del terreno al F.13, particella 991, seminativo, Classe 2, di are 60 e ca 51, R.D. €.26,56, R.A. 18,75 a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è ricoperto da piante erbacee.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 991, Qualità Seminativo, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 13 particella 991, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto è soggetto alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc
Trattasi del terreno al F.13, particella 993, seminativo, Classe 2, di are 01 e ca 10, R.D. €.0,48, R.A. 0,34, a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è utilizzato come strada di accesso ad altri terreni.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 993, Qualità Seminativo, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Considerato che il Comune di San Vittore del Lazio è sprovvisto di P.R.G. approvato, dalle informazioni fornite dall'U.T.C. e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente, è risultato che il terreno distinto al foglio n. 13 particella 993, ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano e pertanto è soggetto alle limitazioni di cui alla lettera b, dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.; dall'art. 5 della L.R. regione Lazio n. 8/2003.

Prezzo base d'asta: € 60.556,80

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.477,60

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 229, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6360,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto		
Descrizione:	Trattasi del terreno al F.9, particella 229, seminativo arborato irriguo, Classe 3, di are 63 e ca 60, R.D. €44,34, R.A. 34,49, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune. Il terreno è ricoperto di piante erbacee e qualche albero, ha una conformazione semi-pianeggiante.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 3 - Fabbricato Rurale			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Chiusa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 233, Sub. 2, Categoria F2	Superficie	145,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile distinto in catasto al foglio 9 particella 233, è un fabbricato in rovina.		
Descrizione:	Unità immobiliare fatiscente, Trattasi del terreno al F.9, particella 233, sub 2, Qualità Fabbricato rurale in rovina, Superficie coperta mq.30, senza reddito, a circa 1,5 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è risultato in stato di abbandono con gli elementi strutturali lignei della copertura completamente crollati, privo di servizi igienici e degli allacci ai servizi di rete, di fatto inabitabile. L'aspetto ed i caratteri tipologici dell'edificio fanno propendere per una originaria destinazione ad abitazione nel primo piano e nel secondo piano, con cantine o rimesse al piano terra con una probabile cucina rustica. L'assenza di arredi e lo stato fatiscente della costruzione non consente di poter fornire dati più precisi a questo riguardo. Il piano terra è composto di 1 vano, al primo piano si accede dalla unica porta raggiungibile da una scala esterna. Il secondo piano si raggiungeva probabilmente con una scala interna attualmente demolita. La costruzione è realizzata in muratura portante con pietrame naturale legato con malta; I solai di calpestio del primo piano hanno mostrato una scarsa resistenza che non ha consentito il nostro accesso all'interno e l'esecuzione del rilievo durante i sopralluoghi. La struttura del tetto, sempre in legno, ha ceduto quasi completamente e non in grado di svolgere la sua funzione di copertura e protezione. Il piano terra si è mostrato privo di finiture. Non sono esistenti servizi igienici né altri impianti né sono state trovate tracce di allacci ai servizi di rete (acqua, elettricità, ecc.). La superficie lorda dell'immobile è circa di mq. 90.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 466.282,50

Bene N° 4 - Laboratorio Artigianale			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Moroni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 297, Categoria D7, Graffato Si	Superficie	723,81 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova in un discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi del terreno al F.13, particella 297, Qualità Fabbricato costruito per esigenze industriali, Superficie mq.1.080,12, rendita 3.253.68, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è costituito da tre blocchi di forma rettangolare con gli elementi strutturali metallici e pareti di tamponamento realizzati con pannelli prefabbricati.E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come laboratori e depositi è fornito di servizi igienici, sono presenti quattro tettoie utilizzate per lavorazioni esterne e ricovero mezzi. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La superficie lorda dell'immobile è risultata di mq. 1.222,66. Le superfici nette interne sono le seguenti: Edificio A:mq 289,20 Edificio B:mq 366,80 Edificio C:mq 493,66		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Bene N° 5 - Tettoia			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 298, Categoria C7, Graffato Si	Superficie	937,12 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo al momento del sopralluogo risulta buono.		
Descrizione:	Trattasi del terreno al F.13, particella 298, Qualità: Tettoia costruita per esigenze industriali, Superficie 364,00, rendita 394,78, a circa 3,6 km dal centro storico del Comune. Il fabbricato è costituito da elementi strutturali metallici .E' suddiviso in vari ambienti utilizzati come I depositi ricovero mezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.556,80

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 991, Qualità Seminativo, Graffato No	Superficie	6051,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Trattasi del terreno al F.13, particella 991, seminativo, Classe 2, di are 60 e ca 51, R.D. €.26,56, R.A. 18,75 a		

	circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è ricoperto da piante erbacee.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - Via Colle Meroni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 993, Qualità Seminativo, Graffato No	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta utilizzato come strada di accesso ad altri terreni.		
Descrizione:	Trattasi del terreno al F.13, particella 993, seminativo, Classe 2, di are 01 e ca 10, R.D. €.0,48, R.A. 0,34, a circa 2,6 km dal centro storico del Comune. Il terreno semipianeggiante è utilizzato come strada di accesso ad altri terreni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Cassino il 16/07/2015

Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CHIUSA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Cassino il 16/07/2015

Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MORONI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Cassino il 16/07/2015

Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TETTOIA UBICATA A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA COLLE MERONI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Cassino il 16/07/2015

Reg. gen. 11691 - Reg. part. 9188

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****