TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia sostitutiva ed integrativa a seguito della sentenza (procedimento civile NRG 1294/2023) in cui il giudice ha disposto la vendita per l'intera quota dell' immobile, a cura dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Mambro Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Ausonia (FR) - Località "Ranella" 6
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Precisazioni 9
Stato conservativo 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Lotto 2 14
Completezza documentazione ex art. 567 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 14
Titolarità 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 15
Confini 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 15

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Consistenza 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 16
Cronistoria Dati Catastali 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 17
Dati Catastali 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 17
Precisazioni 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Parti Comuni 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Stato di occupazione 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 18
Provenienze Ventennali 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 19
Normativa urbanistica 20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro" 20
Lotto 3 21
Completezza documentazione ex art. 567 21
Titolarità 21
Confini 21
Consistenza 21
Cronistoria Dati Catastali 22
Dati Catastali 22

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Precisazioni 22
Parti Comuni 22
Servitù, censo, livello, usi civici 22
Stato di occupazione 23
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 24
Normativa urbanistica 24
Stima / Formazione lotti 24
Lotto 1 24
Lotto 2 26
Lotto 3 28
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto 1 30
Lotto 2 30
Lotto 3 31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2021 del R.G.E 32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.393,50 32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.730,65 32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.132,00 33

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

INCARICO

All'udienza del 07/07/2021, il sottoscritto Arch. Di Mambro Giancarlo, con studio in Via Santa Libera, 7 - 03043 - Cassino (FR), email giancarlodimambro@libero.it, PEC giancarlo.dimambro@archiworldpec.it, Fax 077623028, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ausonia (FR) - Località "Ranella"

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - VIA PIMPINELLI SNC

Immobile situato nel Comune di Castelnuovo Parano è costituito da un appartamento con garage e giardino in un fabbricato di due unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano sulla strada principale di accesso al paese. Il garage con giardino è distinto in NCEU al fog. plla 686 sub 6. Il garage al piano seminterrato del fabbricato ha una superficie netta di circa 78 mq con altezza interna di 2,68 m, il giardino, che è la corte al fabbricato, ha una superficie di circa 878 mq. L'appartamento a piano rialzato, distinto in NCEU al fog 7 p.lla 686 sub 7, ha una superficie netta di circa 145 mq con altezza interna di 2,93 m ed è composto da una zona giorno (cucina e soggiorno), quattro camere da letto e due bagni.
Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni 70, dalla tipologia delle pavimentazioni è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione ad eccezione dalla zona giorno, in cui è presente una nuova pavimentazione con piastrelle incollate sul pavimento preesistente ed un rivestimento a pietra su due pareti del soggiorno. Nella zona notte dell'appartamento mancano gli infissi interni: le finestre. Mentre le finestre dei bagni, a confine con il sub 5, sono parzialmente murate. La corte al fabbricato, ed è accessibile da un cancello carrabile ed è delimitata da una recinzione fatta con diverse tipologie di materiali. Un tratto di recinzione non segue i confini catastali ed esclude una porzione della proprietà. Sono presenti delle difformità rispetto al titolo edilizio (vedere regolarità urbanistica).

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 464, qualità bosco misto, superficie 3850 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" sarebbe raggiungibile percorrendo un viottolo per circa 150 m, sconnesso ed immerso nella vegetazione, collegato ad una strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno. Si è potuto osservare che sulla parte inziale del terreno (quella più vicino al viottolo) risultano esserci delle piante di quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 460, qualità bosco misto, superficie 2107 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" confinante per un lato con il bene 2. Il terreno sarebbe raggiungibile attraverso il bene 2 e percorrendo un viottolo, sconnesso e mimetizzato nella vegetazione, per circa 150 m da strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno, per quanto riguarda il soprassuolo si è ipotizzato per continuità delle condizioni delle stesse caratteristiche del terreno confinante, piante quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A AUSONIA (FR) - LOCALITÀ "RANELLA"

Il terreno in NCT al Fog. n° 4 p.lla n° 213, qualità bosco misto, superficie 5960 mq, si trova in zona montuosa località "Ranella" nel Comune di Ausonia.
Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno ma è stato possibile osservarlo a distanza da un rilievo constatando che questo è quasi privo di piante con prevalenza di rocce.
Il percorso fatto per tentare di raggiungere il fondo è stato attraversando terreni contigui, resta in dubbio l'esistenza di un viottolo comune per il raggiungere il terreno.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc

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:

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il sig. **** Omissis **** terzo non esecutato è proprietario per la quota di 1/3. L'immobile viene venduto per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà a seguito della sentenza in cui il Giudice (con procedimento civile NRG 1294/2023) ha disposto la vendita per l'intera quota dell'immobile.

CONFINI

La corte con il fabbricato confinano con Via Pimpinelli, p.lla n° 2008, con il sub n° 5 su più lati e con la p.lla n° 687.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	77,96 mq	92,38 mq	0.25	23,09 mq	2,68 m	Seminterrato
Bagno	2,78 mq	3,87 mq	0.2	0,77 mq	2,68 m	Terra
Locale caldaia	1,98 mq	3,36 mq	0.2	0,67 mq	2,68 m	Terra
Abitazione	145,46 mq	178,13 mq	1	178,13 mq	2,93 m	Primo
Balcone	27,23 mq	28,33 mq	0.25	7,08 mq	2,93 m	Primo
Giardino	870,00 mq	878,00 mq	0,09	79,02 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**288,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**288,76 mq**		

Il criterio adottato per calcolare la superficie di un immobile fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.
La superficie del giardino è stata aumentata a seguito del rilievo strumentale eseguito per il progetto

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

divisionale nell'ambito del procedimento civile NRG 1294/2023.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/06/1991** al **11/04/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 686, Sub. 2 Categoria A2 Cl.12, Cons. 7 vani Superficie catastale 246 mq Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal **11/04/2013** al **07/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2 Cl.12, Cons. 7 vani Superficie catastale 246 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T
Dal **07/06/2021** al **02/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 686, Sub. 4 Categoria A2 Cl.12, Cons. 7 Superficie catastale 246 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T
Dal **02/11/2021** al **28/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 686, Sub. 7 Categoria A2 Cl.11, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 335,70 Piano T
Dal **02/11/2021** al **28/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 686, Sub. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 86 Superficie catastale 128 mq Rendita € 79,95 Piano S1

La data del 28/11/2021 si riferisce alla data delle visure catastali aggiornate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	686	6		C6	8	86	128 mq	79,95 €	S1	
	7	686	7		A2	11	6,5 vani	173 mq	335,7 €	T	

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza sia tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a seguito di presentazione di Docfa, che con quanto presente nell'atto di pignoramento.
Non sussisteva corrispondenza catastale al piano seminterrato, per la presenza di un locale terraneo adibito a wc e locale tecnico, al piano terra per una diversa distribuzione interna. A seguito di redazione del Docfa per esatta rappresentazione dello stato dei luoghi, l'Agenzia delle entrate ha chiesto di accatastare separatamente il garage dall'appartamento, pertanto l'immobile oggetto di pignoramento distinto in NCEU al fog. n. 7 plla 686 sub 4 a seguito della variazione catastale l'immobile iniziale è identificato in NCEU al fog. 7 plla 686 sub 6 (garage) e fog. 7 plla 686 sub 7 (appartamento).

PRECISAZIONI

La porzione di recinzione che interessa l'appartamento non segue i confini catastali, il muro posto sul lato destro del fabbricato segue un andamento rettilineo e divide il terreno, lasciandone una porzione oltre la recinzione, quindi risulta in continuità con i terreni adiacenti.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni 70, dalla tipologia dei pavimenti si riscontra che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione ad eccezione dalla zona giorno, in cui si vede un pavimento incollato sul pavimento preesistente ed un rivestimento a pietra su due pareti del soggiorno. In questo ambiente sono presenti gli infissi esterni ed interni (persiana con finestra) mentre nelle altre stanze ci sono solo le persiane. Il vano finestra presente in ogni bagno posto a confine con il sub 5 è stato parzialmente murato: conservando la dimensione del vano finestra sebbene risulti in parte chiuso.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni con l'appartamento al primo piano. L'appartamento è per 1/3 in comune con soggetto non esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Dalla certificato di destinazione urbanistica la particella non risulta gravata da usi civici.
Sull'area sussiste il vincolo archeologico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Sud,
Altezza interna utile: Garage h 2,68; appartamento h 2,93;
Str. verticali: muratura;
Solai: laterocemento;
Copertura: falde in legno da ristrutturare;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: struttura portante in muratura, pareti divisorie interne in forati;
Pavimentazione interna: mattonelle in ceramica;
Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in legno, diverse stanze sono prive di finestra;
Scale: tratto in muratura e tratto di scala in ferro;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti sono presenti ma non è possibile verificarne le condizioni;
Terreno esclusivo: giardino, con accesso diretto sulla strada;
Posto auto: posto scoperto su area privata e garage;
Soffitta, cantina o simili: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/05/1997** al **08/06/2021**	**** Omissis ****	**Atto di Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Labate Roberto	24/04/1997	157947	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RRII di Frosinone	05/05/1997	8763	7402
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Dal **08/06/2021** al **19/08/2021**	**** Omissis ****	**Atto di donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Colella Luigi	07/06/2021	12441	8299
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei R.R.I.I. di Frosinone	08/06/2021	9271	7526
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 19/08/2021 si riferisce alla data della visura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 26/03/2021
  Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3818
  Quota: 2/3
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il fabbricato è in zona agricola, Zona "E" comprensorio rurale.
Dal PTPR risulta che la zona ricade in area di interesse archeologica e storica con relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione del fabbricato è stata rilasciata, licenza edilizia n.241 del 10 dicembre 1976 e successivamente la concessione edilizia n ° 15 del 13/01/1979.

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.

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e il disegno allegato alla Concessione Edilizia sono state riscontrate delle difformità.
Dalla Concessione rilasciata e dalla documentazione catastale risulta che:
- l'immobile è un fabbricato di tre piani, un piano seminterrato (garage) con altezza interna di 2,50 m, uno piano rialzato e un piano primo con altezze interne di 2,80 m.
Il piano rialzato ed il primo piano con destinazione ad abitazione sono collegati da vano scala e fruibili autonomamente come riscontrabile anche dall'accatastamento.
L'immobile è stato accatastato nel 1991 ed era costituito dai seguenti subalterni:
- sub 1 (corte comune ai sub 2 e 3);
- sub 2 appartamento al primo rialzato con garage esclusivo al piano terra;
- sub 3 appartamento al primo piano con stenditoio al piano secondo;

Dal rilievo dello stato dei luoghi e dalla documentazione catastale del 2013 si riscontra che la corte comune è stata divisa in due, una parte è stata associata all'appartamento del piano rialzato con garage esclusivo (oggetto dell'esecuzione) ed una parte è stata accorpata all'appartamento del primo piano con stenditoio al piano secondo.

Dal rilievo si evince che:
- l'altezza interna del garage è di 2,68 m;
- l'altezza interna dell'appartamento oggetto della procedura ha un'altezza interna di 2,93 m;
- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di servizio igienico e vano tecnico;
- presenza di una tettoia realizzata con una struttura precaria.

Si precisa che l'ingresso all'immobile oggetto di esecuzione che precedentemente consentiva l'accesso e il collegamento tra i due piani, entrando dal piano rialzato, è stato chiuso, per cui l'accesso all'immobile al piano

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

rialzato avviene dal giardino attraverso una scala esterna.

Le difformità riscontrate sulla base della documentazione e del rilievo dello stato dei luoghi sono:
1) realizzazione di un locale adibito a locale tecnico ed wc al piano seminterrato ai adiacenza al garage;
2) diversa distribuzione degli spazi interni;
3) aumento di volume per un'altezza interna maggiore rispetto a quella approvata sia per il piano seminterrato che per il piano terra;
4) presenza di un tettoia con struttura precaria.

Premesso che il fabbricato ricade in zona agricola del PRG ed in zona a vincolo archeologico per l'assentibilità dell'immobile si riportano i riferimenti normativi per verificarne la sanabilità.

Per le opportune verifiche si fa riferimento alle seguenti norme:
- l'art 55 della L.R. n° 38/99 che regolamenta l'edificazione in zona agricola;
- l'approvazione del PTPR con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 che ha imposto il vincolo archeologico (vincolo lineare);
- l'art. 34 e 36 del DPR 380/01.

Per quanto attiene la difformità dovuta all'aumento di volume fuori sagoma dal fabbricato, dovuto alla realizzazione del locale tecnico e locale igienico e per la diversa distribuzione degli spazi interni, queste difformità sono riconducibili a quanto stabilito dal comma 2 della citata L.R.:
"Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario".

Le opere sono state realizzate nel 1978 prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico con il PTPR. Tuttavia, anche se con apposizione di vincolo precedente alla realizzazione, è necessario acquisire il parere dell'autorità preposta alla tutela in ordine all'assentibilità della sanatoria delle opere realizzate abusivamente per aumento di volume.
Per l'aumento di volume dovuto per le altezze interne maggiori dell'appartamento e del garage rispetto al progetto approvato, si configurano:
al co.2 dell'art. 34 DPR 380/01 "Intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire" che indica: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

Per le difformità riscontrate di seguito con i riferimenti di legge sono indicati gli importi che sono detratti dalla stima:
-per l'aumento di volume fuori sagoma per il vano tecnico e locale igienico, si tiene conto dell'art. 36 del DPR 380/01, per questa difformità il pagamento a titolo di oblazione della somma di € 1.032,00;
-per la diversa distribuzione degli spazi interni, anche in questa circostanza si fa riferimento all'art. 36 del DPR 380/01, il pagamento a titolo di oblazione della somma di € 1.032,00;
-per l'aumento di volume, dovuto per le altezze interne maggiori rispetto al progetto, intervento che si configura come eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire (Art. 34 DPR 380/01), per difformità una sanzione di € 6.600,00;
Per la rimozione della tettoia si considera una spesa forfettaria di circa € 1.000,00.
Tutto ciò premesso l'importo complessivo da detrarre dal valore dell'immobile è di:
€ 1.032,00 somma per l'aumento di volume per la realizzazione del wc con locale caldaia;
€ 1.032,00 importo per la diversa distribuzione degli spazi interni;

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

€ 6.600,00 costo l'aumento di volume dovuto ad una maggiore altezza interna;
€ 1.000,00 importo forfettario per la demolizione della tettoia;
€ 5.000,00 spese indicative previste per lo svolgimento delle attività professionali incluso il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
Importo complessivo € 14.664,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il sig. **** Omissis **** terzo non esecutato è proprietario per la quota di 1/3. L'immobile viene venduto per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà a seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il sig. **** Omissis **** terzo non esecutato è proprietario per la quota di 1/3. L'immobile viene venduto per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà a seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell'immobile.

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

La p.lla n° 464 confina per un lato con la stessa proprietà, un lato con la p.lla n° 465 e un lato con la p.lla n° 463.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Il terreno confina per un lato con la stessa proprietà, per un lato con la p.lla n° 459 e per un lato con la p.lla n° 461.

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3850,00 mq	3850,00 mq	1	3850,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**3850,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**3850,00 mq**		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2107,00 mq	2107,00 mq	1	2107,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**2107,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2107,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/04/1997** al **07/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 464 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.38.50 Reddito dominicale € 4,97 Reddito agrario € 4,97
Dal **07/06/2021** al **28/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 464 Qualità Bosco misto Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.38.50 Reddito dominicale € 4,97 Reddito agrario € 0,99

I titolari sono rispondenti a quelli reali.
In data 28/10/2021 è stato fatto un cambio di coltura, da seminativo a bosco misto.

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/04/1997** al **07/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 460 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.07 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 0,54
Dal **07/06/2021** al **19/07/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 2, Part. 460 Qualità Bosco misto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.07 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 0,54

La data del 19/07/2021 si riferisce alla data della visura catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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
2	464				Seminativo	4	00.38.50 mq	4,97 €	4,97 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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
2	460				Bosco misto	2	00.21.07 mq	2,72 €	0,54 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Da testimonianze raccolte e riportate nel verbale di sopralluogo risulta che il bosco è stato oggetto di taglio circa 10 anni fa.

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Da testimonianze raccolte e riportate nel verbale di sopralluogo risulta che il bosco è stato oggetto di taglio circa 10 anni fa.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Il terreno è per 1/3 in comune con un soggetto non esecutato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Il terreno è per 1/3 in comune con un soggetto non esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno non è soggetto ad usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno non è soggetto ad usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/05/1997** al **08/06/2021**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Labate Roberto	24/04/1997	157947	23234
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RRII di Frosinone	05/05/1997	8762	7401
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/06/2021** al **19/08/2021**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Collella Luigi	07/06/2021	12441	8299
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RRII di Frosinone	08/06/2021	9271	7526
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 19/08/2021 si riferisce alla data della visura ipotecaria.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/05/1997** al **08/06/2021**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Labate Roberto	24/04/1997	157947	23234

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RRII di Frosinone	05/05/1997	8762	7401
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/06/2021** al **19/08/2021**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Colella Luigi	07/06/2021	12441	8299
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RRII di Frosinone	08/06/2021	9271	7526
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 19/08/2021 è riferita alla data della visura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno ricade in zona:
- zona agricola "E" del PRG;
- vincolo idrogeologico;
Dal PTPR risulta che la zona ricade in area boscata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTELNUOVO PARANO (FR) - LOCALITÀ "VALLOMMARO"

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno ricade in zona:
- zona agricola "E" del PRG;
- vincolo idrogeologico;

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Dal PTPR risulta che la zona ricade in area boscata.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ausonia (FR) - Località "Ranella"

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il sig. **** Omissis **** terzo non esecutato è proprietario per la quota di 1/3. L'immobile viene venduto per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà a seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell'immobile.

CONFINI

Il terreno confina su più lati con la p.lla n° 17, con la p.lla n° 16, la p.lla n° 331.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Terreno agricolo	5960,00 mq	5960,00 mq	1	5960,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**5960,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**5960,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/04/1997** al **07/06/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 213 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 5960 Reddito dominicale € 6,16 Reddito agrario € 0,92
Dal **07/06/2021** al **21/07/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 213 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 5960 Reddito dominicale € 6,16 Reddito agrario € 0,92

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	213				Bosco misto	U	5960 mq	6,16 €	0,92 €	

PRECISAZIONI

Da testimonianze raccolte e riportate nel verbale di sopralluogo risulta che il bosco è stato oggetto di taglio circa 10 anni fa.

PARTI COMUNI

Il terreno è per 1/3 in comune con un soggetto non esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella non è gravata da livello o uso civico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 05/05/1997 al 08/06/2021</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Labate Roberto</td><td>24/04/1997</td><td>157947</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>05/05/1997</td><td>8761</td><td>7400</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 08/06/2021 al 19/08/2021</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Colella Luigi</td><td>07/06/2021</td><td>12441</td><td>8299</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>08/06/2021</td><td>9271</td><td>7526</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 19/08/2021 si riferisce alla data della visura ipotecaria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 19/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 26/03/2021
  Reg. gen. 4679 - Reg. part. 3818
  Quota: 2/3
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno è classificato all'interno del PRG vigente in zona "E - Agricola" e che è nella zona sottoposta a "vincolo idrogeologico.
La particella non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc
  Immobile situato nel Comune di Castelnuovo Parano è costituito da un appartamento con garage e giardino in un fabbricato di due unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano sulla strada principale di accesso al paese. Il garage con giardino è distinto in NCEU al fog. plla 686 sub 6. Il garage al piano seminterrato del fabbricato ha una superficie netta di circa 78 mq con altezza interna di 2,68 m, il giardino, che è la corte al fabbricato, ha una superficie di circa 878 mq. L'appartamento a piano rialzato, distinto in NCEU al fog 7 p.lla 686 sub 7, ha una superficie netta di circa 145 mq con altezza interna di 2,93 m ed è composto da una zona giorno (cucina e soggiorno), quattro camere da letto e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni 70, dalla tipologia delle pavimentazioni è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

manutenzione ad eccezione dalla zona giorno, in cui è presente una nuova pavimentazione con piastrelle incollate sul pavimento preesistente ed un rivestimento a pietra su due pareti del soggiorno. Nella zona notte dell'appartamento mancano gli infissi interni: le finestre. Mentre le finestre dei bagni, a confine con il sub 5, sono parzialmente murate. La corte al fabbricato, ed è accessibile da un cancello carrabile ed è delimitata da una recinzione fatta con diverse tipologie di materiali. Un tratto di recinzione non segue i confini catastali ed esclude una porzione della proprietà. Sono presenti delle difformità rispetto al titolo edilizio (vedere regolarità urbanistica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 686, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 686, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 187.694,00
Il metodo utilizzato per la stima è quello sintetico per comparazione. In particolare, trattasi di una valutazione desunta da indagini di mercato, valori OMI e borsino immobiliare adattati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Pertanto si applica una percentuale di riduzione che tiene conto delle condizioni di vetusta dell'immobile ed una riduzione per la non rispondenza di alcuni vani ai requisiti minimi disposti dal D.M. 05/07/1975, la presenza di elettrodotto ad alta tensione e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:
€ 185.523,00* 0,705 (coefficiente di vetustà) = € 130.794,00;
Deprezzamento per mancanza dei requisiti al DM 05/07/1975, presenza elettrodotto, assenza di garanzia e vizi = € 130.794,00 * 0.85 = € 111.175,00;
Alla somma di € 111.175,00 viene detratta la somma del 10%, corrispondente alla riduzione del valore di mercato riscontrato nella redazione del progetto divisionale nell'ambito del procedimento civile NRG 1294/2023, pertanto il valore è pari a € 111.175,00 -10% = € 100.057,50.
Al valore determinato occorre detrarre la somma determinata per la regolarizzazione dell'immobile pari a € 14.664,00.
Si sottolinea che solo un imprescindibile confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'Amministrazione preposta al rilascio del parere sul vincolo può dare un riscontro su quanto indicato per la regolarizzazione dell'immobile.
A seguito della sentenza (procedimento civile NRG 1294/2023) in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell' immobile il valore finale dell'immobile posto in vendita:€ 100.057,50 - € 14.664,00 = € 85.393,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc	288,76 mq	650,00 €/mq	€ 187.694,00	100,00%	€ 187.694,00
				Valore di stima:	€ 187.694,00

Valore di stima: € 133.182,68

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Valore finale di stima: **€ 85.393,50**

Valore complessivo dell'immobile oggetto della vendita:
€ 185.523,00* 0,705 (coefficiente di vetustà) = € 130.794,00;
Deprezzamento per mancanza dei requisiti al DM 05/07/1975, presenza elettrodotto, assenza di garanzia e vizi = € 130.794,00 * 0.85 = € 111.175,00;

Alla somma di € 111.175,00 viene detratta la somma del 10%, corrispondente alla riduzione del valore di mercato riscontrato nella redazione del progetto divisionale nell'ambito del procedimento civile NRG 1294/2023, pertanto il valore è pari a € 111.175,00-10% = € 100.057,50.
Al valore determinato occorre detrarre la somma determinata per la regolarizzazione dell'immobile pari a € 14.664,00.
A seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell' immobile
il valore finale dell'immobile posto in vendita per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà è:€ 100.057,50 - € 14.664,00 = € 85.393,50.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
  Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 464, qualità bosco misto, superficie 3850 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" sarebbe raggiungibile percorrendo un viottolo per circa 150 m, sconnesso ed immerso nella vegetazione, collegato ad una strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno. Si è potuto osservare che sulla parte inziale del terreno (quella più vicino al viottolo) risultano esserci delle piante di quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 464, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.925,00
  Non è stato riscontato un mercato attivo per reperire valori di mercato tali da consentire di applicare il criterio “sintetico comparativo”, si è fatto riferimento ai valori di mercato relativi al 2° semestre 2019 contenuti nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell’Agenzia del Territorio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Castelnuovo Parano. Al valore del terreno è stato sommato il valore del soprassuolo determinato in modo approssimativo considerando quanto riscontrato dal sopralluogo e confermato dalle immagini di google, dalle quali si riscontra che le chiome degli alberi sono diradate e le ombre sono poco allungate, questo fa presupporre che il bosco è costituito da piante di piccole dimensioni.
  Valore del terreno: € 1.925,00;
  Valore del soprassuolo: € 2.500,00;
  Valore complessivo bene:€ 4.425,00;
  Alla somma di € 4.425,00 viene detratta la somma del 10%, corrispondente alla riduzione del valore di mercato come indicato nella redazione del progetto divisionale nell'ambito del procedimento civile NRG 1294/2023, pertanto il valore è pari a: € 4.425,00-10% = € 3.982,50,
  corrispondente alla quota di 1/1 per il diritto di proprietà posta in vendita a seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell' immobile.

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
  Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 460, qualità bosco misto, superficie 2107 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" confinante per un lato con il bene 2. Il terreno sarebbe raggiungibile attraverso il bene 2 e percorrendo un viottolo, sconnesso e mimetizzato nella vegetazione, per circa 150 m da strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno, per quanto riguarda il soprassuolo si è ipotizzato per continuità delle condizioni delle stesse caratteristiche del terreno confinante, piante quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 460, Qualità Bosco misto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.053,50
  Come per il terreno identificato con il bene 2, non è stato riscontato un mercato attivo per reperire valori di mercato tali da consentire di applicare il criterio "sintetico comparativo", si è fatto riferimento ai valori di mercato relativi al 2° semestre 2019 contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Castelnuovo Parano. Al valore del terreno è stato sommato il valore del soprassuolo determinato in modo approssimativo in € 2.000,00, considerando per continuità le stesse caratteristiche del bene 2 confinante e da quanto riscontato dalle immagini di google, dalle quali risulta che le chiome degli alberi sono più fitte rispetto al terreno precedente.

  Valore del terreno: € 1.053,50;
  Valore del soprassuolo: € 2.000,00;
  Valore complessivo: € 3.053,50;

  Alla somma di € 3.053,50 viene detratta la somma del 10%, corrispondente alla riduzione del valore di mercato come indicato nella redazione del progetto divisionale nell'ambito del procedimento civile NRG 1294/2023, pertanto il valore è pari a:
  € 3.053,50-10% = € 2.748,15,
  corrispondente alla quota di 1/1 per il diritto di proprietà posto in vendita a seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell' immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"	3850,00 mq	0,50 €/mq	€ 1.925,00	100,00%	€ 1.925,00
Bene N° 3 - Terreno Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"	2107,00 mq	0,50 €/mq	€ 1.053,50	100,00%	€ 1.053,50
				Valore di stima:	€ 2.978,50

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Valore di stima: € 2.978,50

Valore finale di stima: **€ 6.730,65**

Valore bene 2:€ € 3.982,50 (terreno e soprassuolo);
Valore bene 3:€ € 2.748,15 (terreno e soprassuolo);
Valore complessivo lotto 2:€ 3.982,50 + € 2.748,15= € 6.730,65;

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ausonia (FR) - Località "Ranella"
  Il terreno in NCT al Fog. n° 4 p.lla n° 213, qualità bosco misto, superficie 5960 mq, si trova in zona montuosa località "Ranella" nel Comune di Ausonia. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno ma è stato possibile osservarlo a distanza da un rilievo constatando che questo è quasi privo di piante con prevalenza di rocce. Il percorso fatto per tentare di raggiungere il fondo è stato attraversando terreni contigui, resta in dubbio l'esistenza di un viottolo comune per il raggiungere il terreno.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 213, Qualità Bosco misto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.980,00
  Per il terreno identificato con il bene 3, non è stato riscontato un mercato attivo per reperire valori di mercato tali da consentire di applicare il criterio “sintetico comparativo”, si è fatto riferimento ai valori di mercato relativi al 2° semestre 2019 contenuti nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell’Agenzia del Territorio di Frosinone, riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Ausonia. Al valore del terreno è stato aggiunto un valore forfettario per il soprassuolo di € 500,00 per la presenza di alcune piante come riscontrabile dalle immagini allegate.
  Valore del terreno: € 2.980,00;
  Valore soprassuolo: € 500,00.
  Valore complessivo: € 3.480,00;
  Alla somma di € 3.480,00 viene detratta la somma del 10%, corrispondente alla riduzione del valore di mercato come indicato nella redazione del progetto divisionale nell'ambito del procedimento civile NRG 1294/2023, pertanto il valore è pari a:
  € 3.480,00-10% = € 3.132,00,
  corrispondente alla quota di 1/1 per il diritto di proprietà posto in vendita a seguito della sentenza in cui il giudice che ha disposto la vendita per l'intera quota dell' immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Ausonia (FR) - Località "Ranella"	5960,00 mq	0,50 €/mq	€ 2.980,00	100,00%	€ 2.980,00
				Valore di stima:	€ 2.980,00

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

Valore di stima: € 1.986,47

Valore finale di stima: **€ 3.132,00**

Valore finale di stima:€ 3.132,00 (terreno e soprassuolo).

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 26/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Mambro Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:
Per gli allegati si rimanda alla perizia depositata in data 09/12/2021.

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc
  Immobile situato nel Comune di Castelnuovo Parano è costituito da un appartamento con garage e giardino in un fabbricato di due unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano sulla strada principale di accesso al paese. Il garage con giardino è distinto in NCEU al fog. plla 686 sub 6. Il garage al piano seminterrato del fabbricato ha una superficie netta di circa 78 mq con altezza interna di 2,68 m, il giardino, che è la corte al fabbricato, ha una superficie di circa 878 mq. L'appartamento a piano rialzato, distinto in NCEU al fog 7 p.lla 686 sub 7, ha una superficie netta di circa 145 mq con altezza interna di 2,93 m ed è composto da una zona giorno (cucina e soggiorno), quattro camere da letto e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni 70, dalla tipologia delle pavimentazioni è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione ad eccezione dalla zona giorno, in cui è presente una nuova pavimentazione con piastrelle incollate sul pavimento preesistente ed un rivestimento a pietra su due pareti del soggiorno. Nella zona notte dell'appartamento mancano gli infissi interni: le finestre. Mentre le finestre dei bagni, a confine con il sub 5, sono parzialmente murate. La corte al fabbricato, ed è accessibile da un cancello carrabile ed è delimitata da una recinzione fatta con diverse tipologie di materiali. Un tratto di recinzione non segue i confini catastali ed esclude una porzione della proprietà. Sono presenti delle difformità rispetto al titolo edilizio (vedere regolarità urbanistica).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 686, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 686, Sub. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il fabbricato è in zona agricola, Zona "E" comprensorio rurale. Dal PTPR risulta che la zona ricade in area di interesse archeologica e storica con relativa fascia di rispetto.

Prezzo base d'asta: **€ 85.393,50**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
  Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 464, qualità bosco misto, superficie 3850 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" sarebbe raggiungibile percorrendo un viottolo per circa 150 m, sconnesso ed immerso nella vegetazione, collegato ad una strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno. Si è potuto osservare che sulla parte inziale del terreno (quella più vicino al viottolo) risultano esserci delle piante di quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 464, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno ricade in zona: - zona agricola "E" del PRG; - vincolo idrogeologico; Dal PTPR risulta che la zona ricade in area boscata.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"
  Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 460, qualità bosco misto, superficie 2107 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" confinante per un lato con il bene 2. Il terreno sarebbe raggiungibile attraverso il bene 2 e percorrendo un viottolo, sconnesso e mimetizzato nella vegetazione, per circa 150 m da strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno, per quanto riguarda il soprassuolo si è ipotizzato

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

per continuità delle condizioni delle stesse caratteristiche del terreno confinante, piante quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 460, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno ricade in zona: - zona agricola "E" del PRG; - vincolo idrogeologico; Dal PTPR risulta che la zona ricade in area boscata.

Prezzo base d'asta: **€ 6.730,65**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Ausonia (FR) - Località "Ranella"
  Il terreno in NCT al Fog. n° 4 p.lla n° 213, qualità bosco misto, superficie 5960 mq, si trova in zona montuosa località "Ranella" nel Comune di Ausonia. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno ma è stato possibile osservarlo a distanza da un rilievo constatando che questo è quasi privo di piante con prevalenza di rocce. Il percorso fatto per tentare di raggiungere il fondo è stato attraversando terreni contigui, resta in dubbio l'esistenza di un viottolo comune per il raggiungere il terreno.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 213, Qualità Bosco misto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno è classificato all'interno del PRG vigente in zona "E - Agricola" e che è nella zona sottoposta a "vincolo idrogeologico. La particella non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: **€ 3.132,00**

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.393,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo Parano (FR) - Via Pimpinelli snc		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 686, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 686, Sub. 7, Categoria A2	**Superficie**	288,76 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni 70, dalla tipologia dei pavimenti si riscontra che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione ad eccezione dalla zona giorno, in cui si vede un pavimento incollato sul pavimento preesistente ed un rivestimento a pietra su due pareti del soggiorno. In questo ambiente sono presenti gli infissi esterni ed interni (persiana con finestra) mentre nelle altre stanze ci sono solo le persiane. Il vano finestra presente in ogni bagno posto a confine con il sub 5 è stato parzialmente murato: conservando la dimensione del vano finestra sebbene risulti in parte chiuso.		
Descrizione:	Immobile situato nel Comune di Castelnuovo Parano è costituito da un appartamento con garage e giardino in un fabbricato di due unità immobiliari. L'immobile è ad un chilometro circa dal centro urbano sulla strada principale di accesso al paese. Il garage con giardino è distinto in NCEU al fog. plla 686 sub 6. Il garage al piano seminterrato del fabbricato ha una superficie netta di circa 78 mq con altezza interna di 2,68 m, il giardino, che è la corte al fabbricato, ha una superficie di circa 878 mq. L'appartamento a piano rialzato, distinto in NCEU al fog 7 p.lla 686 sub 7, ha una superficie netta di circa 145 mq con altezza interna di 2,93 m ed è composto da una zona giorno (cucina e soggiorno), quattro camere da letto e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni 70, dalla tipologia delle pavimentazioni è possibile riscontrare che l'appartamento non è stato oggetto di intervento di manutenzione ad eccezione dalla zona giorno, in cui è presente una nuova pavimentazione con piastrelle incollate sul pavimento preesistente ed un rivestimento a pietra su due pareti del soggiorno. Nella zona notte dell'appartamento mancano gli infissi interni: le finestre. Mentre le finestre dei bagni, a confine con il sub 5, sono parzialmente murate. La corte al fabbricato, ed è accessibile da un cancello carrabile ed è delimitata da una recinzione fatta con diverse tipologie di materiali. Un tratto di recinzione non segue i confini catastali ed esclude una porzione della proprietà. Sono presenti delle difformità rispetto al titolo edilizio (vedere regolarità urbanistica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.730,65

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 464, Qualità Seminativo	**Superficie**	3850,00 mq
Descrizione:	Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 464, qualità bosco misto, superficie 3850 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" sarebbe raggiungibile percorrendo un viottolo per circa 150 m, sconnesso ed immerso nella vegetazione, collegato ad una strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le		

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1

	condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno. Si è potuto osservare che sulla parte inziale del terreno (quella più vicino al viottolo) risultano esserci delle piante di quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Castelnuovo Parano (FR) - Località "Vallommaro"		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 460, Qualità Bosco misto	**Superficie**	2107,00 mq
Descrizione:	Terreno in NCT al Fog. n° 2 p.lla n° 460, qualità bosco misto, superficie 2107 mq. Il terreno si trova in zona montuosa località "Vallommaro" confinante per un lato con il bene 2. Il terreno sarebbe raggiungibile attraverso il bene 2 e percorrendo un viottolo, sconnesso e mimetizzato nella vegetazione, per circa 150 m da strada in parte sterrata e in parte cementata. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno, per quanto riguarda il soprassuolo si è ipotizzato per continuità delle condizioni delle stesse caratteristiche del terreno confinante, piante quercia dal diametro di circa 20 cm con altezza media di 3,50 m, disposte in modo irregolare ad una distanza di circa 5/6 m tra di loro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.132,00

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Ausonia (FR) - Località "Ranella"		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 213, Qualità Bosco misto	**Superficie**	5960,00 mq
Descrizione:	Il terreno in NCT al Fog. n° 4 p.lla n° 213, qualità bosco misto, superficie 5960 mq, si trova in zona montuosa località "Ranella" nel Comune di Ausonia. Per le condizioni della vegetazione non è stato possibile raggiungere fisicamente il terreno ma è stato possibile osservarlo a distanza da un rilievo constatando che questo è quasi privo di piante con prevalenza di rocce. Il percorso fatto per tentare di raggiungere il fondo è stato attraversando terreni contigui, resta in dubbio l'esistenza di un viottolo comune per il raggiungere il terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: DI MAMBRO GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549fd0a42b2416265533d39b9e7d316f1