
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pietrolungo Antimo, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acero n. 199B.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Via Campolungo (strada provinciale per Settefrat!)...	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Beni non lottizzati	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15



Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Beni non lottizzati	19
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 191.040,00	22



INCARICO

All'udienza del 30/01/2022, il sottoscritto Ing. Pietroluongo Antimo, con studio in Via S. Angelo, 168 - 03043 - Cassino (FR), email antimo.pietroluongo@gmail.com, PEC antimo.pietroluongo@ingpec.eu, Fax 0776 21385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acero n. 199B (Coord. Geografiche: 41°40'50"N - 13°48'52"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Via Campolungo (strada provinciale per Settefrati)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA EX S.P. FORCA D'ACERO N. 199B

Trattasi di fabbricato con struttura in cemento armato - categoria catastale D/1 - monopiano a pianta regolare rettangolare, dimensioni esterne m. 24,00, x 8,00, altezza interna m. 3,30, con annessa corte esclusiva, regolarmente costituita con atto pubblico, costituita da piazzola in battuto di cemento, di dimensioni di m. 13,00 x 18,00.

L'accesso dalla strada provinciale è assicurato da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, su strada della larghezza di metri tre che si diparte dall'adiacente strada provinciale.

L'immobile è adibito a frantoio oleario, attività condotta dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GALLINARO (FR) - VIA CAMPOLUNGO (STRADA PROVINCIALE PER SETTEFRATI)

Trattasi di terreno di complessivi 3.710 mq, estesi senza soluzione di continuità ma catastalmente diviso in due porzioni colturali:

particella AA di mq. 3.051 a destinazione uliveto

particella AB di mq. 659 a destinazione seminativo arborato

Il terreno è sito in località Campolungo (strada provinciale per Settefrati) e costituisce pertinenza del fabbricato adibito a civile abitazione identificato al foglio 2 mappale 188, catastalmente intestato a **** Omissis **** e **** Omissis ****.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acero n. 199B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione depositata ex art. 567 comprende l'estratto di mappa e le visure catastali. Non sono presenti il certificato di destinazione urbanistica, la certificazione della Conservatoria e la certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare dei diritti è legalmente separato.

CONFINI

L'immobile confina a nord ed ovest con il mappale 484, ad est con il mappale 316 a sud con il mappale 330.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	192,00 mq	192,00 mq	1,00	192,00 mq	3,50 m	Terra
Corte esclusiva	234,00 mq	234,00 mq	0,20	46,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				238,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	238,80 mq	
--	------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è costituito da struttura in cemento armato, articolata in telai ancorati su fondazioni in travi rovesce, monopiano con copertura piana realizzata anch'essa con solaio in latero cemento. E' sito in zona extraurbana del comune di Gallinaro (Fr) lungo via Stradone n. 199/B, raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). Nel fabbricato viene condotta l'attività di frantoio oleario ed a tale scopo, a servizio dell'immobile, sono state realizzate vasche interrato per lo stoccaggio delle acque reflue provenienti dalla molitura delle olive e impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche.

Al fabbricato principale è annessa, in aderenza, la corte esclusiva delle dimensioni di m. 13 x 18, rifinita in battuto di cemento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2018 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 483 Categoria C2 Cl.5, Cons. 170 mq Rendita € 105,36
Dal 26/07/2018 al 19/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 483 Categoria C2, Cons. 170 mq Rendita € 105,36
Dal 19/11/2018 al 15/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 483, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 680,00
Dal 15/11/2019 al 09/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 483, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 870,00

L'immobile di cui al foglio n. 2 part. 483 deriva dalla fusione dei mappali 310 sub. 3 e 310 sub 2, giusta descrizione atto rep. 9618 racc. 8061 notaio **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	483	1		D1				870 €			



Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza tra planimetria catastale e situazione dei luoghi.

La descrizione dell'immobile nell'atto di compravendita - atto notaio **** Omissis **** del 27.07.2018 - descrive il locale sito al piano terra, della superficie catastale di mq. 170, con annessa corte esclusiva.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. non trovandola completa.

Sono stati quindi richiesti presso il comune di Gallinaro i documenti inerenti i titoli edilizi dell'immobile e presso il notaio rogante, l'atto di compravendita dell'immobile presso cui è stato impiantata l'attività artigianale di frantoio.

Entrambi i documenti vengono allegati alla presente.

PATTI

Il bene viene utilizzato per l'attività imprenditoriale condotta dal debitore esecutato e consistente nell'attività agricola di frantoio oleario, molitura olive e produzione olio e sansa.

La descritta utilizzazione necessita della quantificazione di un valore locativo, che lo scrivente determina con i seguenti criteri.

Il CTU considera la superficie utile urbanisticamente regolare pari a circa 190,00 mq.

Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore locativo e/o indennità di occupazione basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti, del mercato locale attuale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del locale, il sottoscritto ritiene congruo, in riferimento a strutture similari in buone condizioni e pronte all'utilizzo, stimare un valore

VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE: 400,00 €/mese

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato, internamente, appare rifinito ed in discreto stato conservativo. Non sono presenti problemi di infiltrazioni d'acqua o di altra natura, nè risultano visibili rotture di elementi costruttivi o distacchi.

Esternamente, la copertura posta al di sopra della particella n. 305 è priva di tegole o coppi o simili, e presenta esclusivamente un rivestimento in guaina bitumosa impermeabilizzante. Le pareti esterne sono tinteggiate nella parete anteriore ed allo stato rustico (privo di intonaco) nella parte posteriore.



Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni, le finiture interne appaiono curate ed in buono stato.

Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

In favore dello stesso è stata costituita servitù di passaggio, pedonale e carrabile, per l'accesso da e per la strada provinciale da esercitarsi per mezzo di una strada della larghezza di metri tre a partire dal confine con il mappale n.310 che si diparte dalla strada provinciale, si immette sull'area (adibita a corte) riportata in catasto fabbricati al foglio 2, mappale 484 e poi attraversa il terreno di cui alla particella 347, entrambi di proprietà di **** Omissis ****.

Il tutto come descritto e rappresentato nell'atto dott.**** Omissis **** rep n. 9618, racc. n. 8061 del 26.07.2018.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In favore dell'immobile pignorato è stata costituita servitù di passaggio, pedonale e carrabile, per l'accesso da e per la strada provinciale da esercitarsi per mezzo di una strada della larghezza di metri tre a partire dal confine con il mappale n.310 che si diparte dalla strada provinciale, si immette sull'area (adibita a corte) riportata in catasto fabbricati al foglio 2, mappale 484 e poi attraversa il terreno di cui alla particella 347, entrambi di proprietà di **** Omissis ****.

Il tutto come descritto e rappresentato nell'atto dott.**** Omissis **** rep n. 9618, racc. n. 8061 del 26.07.2018.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a semplice elevazione, è costituito da struttura portante in cemento armato con telai intelaiati su fondazioni a travi rovesce in cemento armato.

Le tamponature perimetrali sono realizzate in blocchi di cemento - sp. 30 cm - intonacate e tinteggiate nella parte anteriore, prove di intonaco lungo la facciata posteriore.

La copertura è costituita da solaio in latero cemento con sovrastante soletta in calcestruzzo e manto impermeabilizzante di copertura.

Il pavimento è realizzato in cemento, gli infissi perimetrali in alluminio, le porte ed portoni in alluminio e ferro.

Le pareti interne sono piastrellate fino all'altezza di 2,00 m., verniciate in tinta al di sopra.

La zona uffici è regolarmente pavimentata e tinteggiata, l'adiacente bagno è completo delle dotazioni sanitarie (w.c., doccia e lavabo) pavimentato e con maioliche chiare alle pareti.

Gli impianti idraulico ed elettrico sono presenti e funzionanti con attestato di conformità (prot. 4-2018 del 24/11/2018 impresa **** Omissis ****).

La zona esterna risulta pavimentata in cemento ed in buono stato. La strada di acceso dalla provinciale è realizzata in terra priva di avvallamenti ed in discreto stato di conservazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato per la conduzione dell'attività di imprenditore agricolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1981 al 13/11/2015	**** Omissis ****	cessione a titolo di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Roberto Labate	06/06/1981	8753	2599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Frosinone	01/07/1981		8170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	19/06/1981	1374			
Dal 13/11/2015 al 26/07/2018	**** Omissis ****	successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia Entrate Sora	13/11/2015	129	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2018	**** Omissis ****	Vendita - Costituzione di servitù			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Iadecola	26/07/2018	9618	8061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Frosinone	03/08/2018	13216	9991
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 30/12/2019
Reg. gen. 20889 - Reg. part. 2742
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: ##Raponi Francesco##
Data: 27/12/2019
N° repertorio: 57243
N° raccolta: 29149

Trascrizioni

- **pubblicazione testamento**
Trascritto a Frosinone il 03/03/2006
Reg. gen. 4238 - Reg. part. 2811
A favore di **** Omissis ****
- **certificato denunciata successione**
Trascritto a Frosinone il 20/05/2006
Reg. gen. 10404 - Reg. part. 6841
A favore di **** Omissis ****
- **costituzione diritti reali**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2018
Reg. gen. 13217 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2018
Reg. gen. 13216 - Reg. part. 9991
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Frosinone il 30/12/2019
Reg. gen. 20888 - Reg. part. 16068
A favore di **** Omissis ****
- **atto giudiziario pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2021
Reg. gen. 4420 - Reg. part. 5437
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Gallinaro in data 11.02.2022 e rilasciato in data 14.03.2022 prot. 15/2022:

- la destinazione urbanistica dei fabbricati distinti in catasto urbano al Foglio n. 2 mappali nn. 483 sub. 1 e 382 ricadono in zona agricola E1 con regolamentazione come da certificato prot. 15/2022 (in allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

In base alle ricerche effettuate ed agli accessi agli atti presso il Comune di Gallinaro l'immobile in questione risulta essere stato edificato in base alle seguenti autorizzazioni:

Concessione edilizia N. 17 del 16/07/1984 rilasciata a **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato in c.a da adibire a "deposito materiali da costruzione"

Permesso di costruire Prot. n. 4591 del 24/10/2018 rilasciata a **** Omissis **** per "Intervento di riparazione locale di fabbricato in c.a. - Realizzazione vasca a tenuta interrata per lo stoccaggio delle acque reflue di vegetazione provenienti dalla molitura delle olive - Modifica spazi interni "

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Via Campolungo (strada provinciale per SettefratI)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione depositata ex art. 567 comprende l'estratto di mappa e le visure catastali. Non sono presenti il certificato di destinazione urbanistica, la certificazione della Conservatoria e la certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il titolare dei diritti è legalmente separato.

CONFINI

Il terreno confina a nord con il mappale 188, ad ovest con il mappale 187, ad est con il mappale 349 a sud con strada provinciale per Settefrati.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 22/12/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 188 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3945 Reddito dominicale € 13,24 Reddito agrario € 8,15
Dal 22/12/1980 al 25/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 188 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3945 Reddito dominicale € 13,24 Reddito agrario € 8,15
Dal 25/10/1993 al 03/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 188 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 3945 Reddito dominicale € 13,24 Reddito agrario € 8,15
Dal 03/05/2002 al 09/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 382 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3710 Reddito dominicale € 12,45 Reddito agrario € 7,66
Dal 09/12/2010 al 10/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 382, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 659 Reddito dominicale € 2,21 Reddito agrario € 1,36
Dal 09/12/2010 al 10/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 382, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3051 Reddito dominicale € 19,70 Reddito agrario € 10,24

La variazione culturale è stata eseguita d'ufficio ed ha generato le due porzioni AA e AB della particella 382.



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
2	382		AA		Oliveto	2	3051 mq	19,7 €	10,24 €	
2	382		AB		Seminativo arborato	2	659 mq	2,21 €	1,36 €	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. non trovandola completa.

Sono stati quindi richiesti presso il comune di Gallinaro i documenti inerenti il certificato di destinazione urbanistica e il titolo edilizio dell'immobile per il quale il terreno in oggetto costituisce pertinenza (rappresenta il giardino del complesso edificato e recintato).

PATTI

Il bene viene utilizzato quale pertinenza (giardino e spazi a verde) dell'immobile edificato come "fabbricato rurale con annessa civile abitazione" giusta concessione edilizia N. 6 del 18/05/1993.

Si segnala che la superficie del terreno in oggetto è stata utilizzata/asservita come facente parte della superficie complessiva del lotto ai fini dell'indice di fabbricabilità per il rilascio del titolo edilizio citato.

PARTI COMUNI

Il terreno pignorato presenta parti comuni con l'unità immobiliare principale cui è asservita e che costituisce la residenza dell'esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno costituisce di fatto servitù pertinenziale dell'immobile principale cui è annessa giusta C.E. N. 6/1993 rilasciata a **** Omissis ****, genitore di un comproprietario dell'immobile.

La superficie del terreno è stata utilizzata ai fini dell'indice di fabbricabilità nei calcoli urbanistici a giustificazione del titolo edilizio di costruzione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si allega certificato di destinazione urbanistica Prot. n 15/2022 del Comune di Gallinaro del 14/03/2022 in cui si colloca il terreno mq destinazione agricola.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato in quanto facente parte inscindibile dell'immobile utilizzato quale residenza.

I sopralluoghi effettuati hanno evidenziato come il terreno sia pertinenza dell'immobile principale in cui l'esecutato ha la propria residenza, costituendone spazio a giardino ed ingresso.
Inoltre il terreno risulta al momento intercluso essendo delimitato da accesso carrabile (lateralmente alla S.P. per Settefrati) giusta richiesta all'Amm.ne Provinciale di Frosinone del 07/08/1992 e D.I.A. al Comune di Gallinaro per la realizzazione della recinzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1980 al 25/10/1993	**** Omissis ****	atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio A. Venditti	22/12/1980	438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	09/01/1981	195	86
		Dal 25/10/1993	**** Omissis ****	atto tra vivi - donazione accettata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio F. Raponi	25/10/1993			7715	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II Frosinone	12/11/1993			15479	12179
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 30/12/2019
Reg. gen. 20889 - Reg. part. 2742
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: ##Raponi Francesco##
Data: 27/12/2019
N° repertorio: 57243
N° raccolta: 29149

Trascrizioni

- **pubblicazione testamento**
Trascritto a Frosinone il 03/03/2006
Reg. gen. 4238 - Reg. part. 2811
A favore di **** Omissis ****
- **certificato denunciata successione**
Trascritto a Frosinone il 20/05/2006
Reg. gen. 10404 - Reg. part. 6841
A favore di **** Omissis ****
- **costituzione diritti reali**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2018
Reg. gen. 13217 - Reg. part. 9992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Compravendita**
Trascritto a Frosinone il 03/08/2018
Reg. gen. 13216 - Reg. part. 9991
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Frosinone il 30/12/2019
Reg. gen. 20888 - Reg. part. 16068
A favore di **** Omissis ****
- **atto giudiziario pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/04/2021
Reg. gen. 4420 - Reg. part. 5437
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (in allegato) al Comune di Gallinara in data 11.02.2022 e rilasciato in data 14.03.2022 prot. 15/2022:

- la destinazione urbanistica del terreno distinto in catasto al Foglio n.2 mappale 382 è individuata "esclusivamente ad uso agricolo".

Inoltre per caratterizzare la situazione esistente è stata esaminato il titolo edilizio che ha dato luogo alla costruzione dell'immobile principale di cui di fatto il terreno in oggetto costituisce spazio pertinenziale. La concessione risulta rilasciata 1993 (C.E. N. 6 del 18/05/1993) per "la costruzione fabbricato rurale con annessa civile abitazione" e la superficie del terreno oggetto di esecuzione è utilizzata per il raggiungimento degli standards urbanistici necessari al rilascio del titolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acero n. 199B
 Trattasi di fabbricato con struttura in cemento armato - categoria catastale D/1 - monopiano a pianta regolare rettangolare, dimensioni esterne m. 24,00, x 8,00, altezza interna m. 3,30, con annessa corte esclusiva, regolarmente costituita con atto pubblico, costituita da piazzola in battuto di cemento, di dimensioni di m. 13,00 x 18,00. L'accesso dalla strada provinciale è assicurato da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, su strada della larghezza di metri tre che si diparte dall'adiacente strada provinciale. L'immobile è adibito a frantoio oleario, attività condotta dall'esecutato **** Omissis ****.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 1, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 191.040,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acero n. 199B	238,80 mq	800,00 €/mq	€ 191.040,00	100,00%	€ 191.040,00
				Valore di stima:	€ 191.040,00

Valore di stima: € 191.040,00

Valore finale di stima: € 191.040,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Gallinaro (FR) e nelle zone limitrofe.

Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Frosinone e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

In riferimento ad edifici in buono stato e pronti all'utilizzo, i dati raccolti indicano un valore unitario al metro quadrato che oscilla tra 550,00 €/mq e 800,00 €/mq.

Considerato il mercato immobiliare locale che versa ancora in una condizione di stallo, considerate le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto della presente esecuzione:

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in cemento armato;
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 20 anni (1984);
- Stato di conservazione e impianti: internamente buono, con copertura piana da rifinire e impianti in normale stato di usura;

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto e collegamenti: periferia posta nelle vicinanze della strada provinciale;
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: sufficiente;

lo scrivente ritiene congruo stimare un Valore Reale del bene pari a 800,00 €/mq.

Il prezzo indicato si intende comprensivo della corte e di tutti gli spazi esterni e pertinenze ad uso del fabbricato.



BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gallinaro (FR) - Via Campolungo (strada provinciale per Settefrati)
Trattasi di terreno di complessivi 3.710 mq, estesi senza soluzione di continuità ma catastalmente diviso in due porzioni colturali: particella AA di mq. 3.051 a destinazione uliveto particella AB di mq. 659 a destinazione seminativo arborato Il terreno è sito in località Campolungo (strada provinciale per Settefrati) e costituisce pertinenza del fabbricato adibito a civile abitazione identificato al foglio 2 mappale 188, catastalmente intestato a **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 382, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 2, Part. 382, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente al bene N. 2 ovvero al terreno identificato in catasto terreni al foglio 2 particella 382 - porzioni AA e AB - per quanto accertato ovvero

- rappresentando di fatto pertinenza dell'immobile sito lungo S.P. per Settefrati (edificato giusta C.E. N. 6/1993)
- utilizzato quale lotto necessario ai fini degli indici di fabbricabilità per il rilascio della C.E. N. 6/1993 rilasciata dal Comune di Gallinaro a **** Omissis ****
- intercluso dal cancello di ingresso posto lungo la recinzione dell'immobile descritto

si ritiene lo stesso non vendibile, rimettendo la decisione al G.E. sull'eventuale vendibilità con le limitazioni descritte.

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 20/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pietrolungo Antimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo del 14/03/2022 - 11/04/2022 - 26/04/2022
- ✓ Foto - Foto da n. 1 a n. 9 immobile Fg. 2 part. 483 - da n. 10 a n. 13 terreno Fg. 2 part. 382
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Prot. n. 15/2022 (Aggiornamento al 14/03/2022)
- ✓ Concessione edilizia - N. 17 del 16/07/1984 per la costruzione di un fabbricato da adibire a deposito materiali



- ✓ Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 4591 del 24/10/2018 per cambio di destinazione d'uso da locale deposito ad opificio
- ✓ Altri allegati - Richiesta del 7/8/1992 di concessione per apertura accesso carrabile su SP per Settefrati
- ✓ Atto di provenienza - Atto notaio F. Iadecola rep. 9618 raccolta 8061 del 26/07/2018
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica per soggetto pratica T37396/2022
- ✓ Planimetrie catastali - Fg. 2 mapp. 483 (Aggiornamento al 16/02/2022)
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa Fg. 2 part. 382
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 13/06/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acero n. 199B
Trattasi di fabbricato con struttura in cemento armato - categoria catastale D/1 - monopiano a pianta regolare rettangolare, dimensioni esterne m. 24,00, x 8,00, altezza interna m. 3,30, con annessa corte esclusiva, regolarmente costituita con atto pubblico, costituita da piazzola in battuto di cemento, di dimensioni di m. 13,00 x 18,00. L'accesso dalla strada provinciale è assicurato da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, su strada della larghezza di metri tre che si diparte dall'adiacente strada provinciale. L'immobile è adibito a frantoio oleario, attività condotta dall'esecutato **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 1, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Gallinaro in data 11.02.2022 e rilasciato in data 14.03.2022 prot. 15/2022: - la destinazione urbanistica dei fabbricati distinti in catasto urbano al Foglio n. 2 mappali nn. 483 sub. 1 e 382 ricadono in zona agricola E1 con regolamentazione come da certificato prot. 15/2022 (in allegato).

Prezzo base d'asta: € 191.040,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.040,00

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Gallinaro (FR) - Via ex S.P. Forca d'Acerò n. 199B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	238,80 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato, internamente, appare rifinito ed in discreto stato conservativo. Non sono presenti problemi di infiltrazioni d'acqua o di altra natura, nè risultano visibili rotture di elementi costruttivi o distacchi. Esternamente, la copertura posta al di sopra della particella n. 305 è priva di tegole o coppi o simili, e presenta esclusivamente un rivestimento in guaina bitumosa impermeabilizzante. Le pareti esterne sono tinteggiate nella parete anteriore ed allo stato rustico (privo di intonaco) nella parte posteriore. Lo stato conservativo complessivo è in buone condizioni, le finiture interne appaiono curate ed in buono stato. Altrettanto dicasi per la corte esclusiva e la zona di accesso dalla strada provinciale.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato con struttura in cemento armato - categoria catastale D/1 - monopiano a pianta regolare rettangolare, dimensioni esterne m. 24,00, x 8,00, altezza interna m. 3,30, con annessa corte esclusiva, regolarmente costituita con atto pubblico, costituita da piazzola in battuto di cemento, di dimensioni di m. 13,00 x 18,00. L'accesso dalla strada provinciale è assicurato da servitù di passaggio, pedonale e carrabile, su strada della larghezza di metri tre che si diparte dall'adiacente strada provinciale. L'immobile è adibito a frantoio oleario, attività condotta dall'esecutato **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato per la conduzione dell'attività di imprenditore agricolo.		

