



## SOMMARIO

---

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTE.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	5
CONSISTENZA BENE N° 1 mappale 171.....	5
CONSISTENZA BENE N° 2 mappale 1053.....	5
CONSISTENZA BENE N° 3 mappale 998.....	6
CONSISTENZA BENE N° 4 mappale 433.....	6
CONSISTENZA BENE N° 5 mappale 193.....	6
CONSISTENZA BENE N° 6 mappale 429.....	6
CONSISTENZA BENE N° 7 mappale 938.....	6
CONSISTENZA BENE N° 8 mappale 18.....	6
CONSISTENZA BENE N° 9 mappale 172.....	7
CONSISTENZA BENE N° 10 mappale 173.....	7
CONSISTENZA BENE N° 11 mappale 1054.....	7
CONSISTENZA BENE N° 12 mappale 292.....	7
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	7
DATI CATASTALI – aggiornati allo stato attuale con la variazione catastale -.....	9
PRECISAZIONI.....	9
PATTI.....	9
STATO CONSERVATIVO.....	10
PARTI COMUNI.....	10
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
NORMATIVA URBANISTICA.....	14
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	14
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	14
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	14
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 18.10.2017, il sottoscritto Arch. Gilberto Venditti, con Studio, sede operativa, in Via Fontechiari, 2 Isola del Liri (FR), e-mail: [gilberto.venditti@libero.it](mailto:gilberto.venditti@libero.it), [gilberto.venditti@archiworldpec.it](mailto:gilberto.venditti@archiworldpec.it), mob: 3356104007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.06.2018 e in data 20/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - fabbricato di abitazione ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio n°5;
- Bene N° 2** - fabbricato uso magazzino-rimessa ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio snc
- Bene N° 3** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19 mapp. 998;
- Bene N° 4** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 433;
- Bene N° 5** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 193;
- Bene N° 6** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 429;
- Bene N° 7** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 938;
- Bene N° 8** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 18;
- Bene N° 9** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19, mappale 172;
- Bene N° 10** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 173;
- Bene N° 11** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 1054 ex 178;
- Bene N° 12** - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mappale 292.

## DESCRIZIONE

---

**Bene 1):** Terreno esteso catastalmente mq. 1.348, con sovrastante fabbricato abitativo composta da un piano terra e piano primo con accessori rimesse tettoie con corte e recintato con cancello di accesso carrabile distinto in catasto al foglio 19 mappale 171. Il fabbricato abitativo è costituito da 11,5 vani con altezza media di circa 2.85 m. La struttura è in parte in muratura portante e in parte in c.a. mentre gli accessori in muratura. I solai sono in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati. La copertura è del tipo a falde e manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Il fabbricato con corte ed accessori si presenta come un villino unifamiliare di campagna;

**Bene 2)** Fabbricato con corte su terreno tutto esteso mq 83 ad uso magazzino, composto da un locale disimpegno e un locale sgombero, distinto in catasto al foglio 19 mappale 1053 ex 178. La struttura portante è in muratura. La copertura è del tipo a falda. Il fabbricato con corte è recintato in parte ed è in continuità con il fabbricato di abitazione (mapp. 171);

**Bene 3)** - Appezamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 3.850, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 998 in continuità con il mappale 171 (fabbricato);

**Bene 4)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 20, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 433;

**Bene 5)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 2.492, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 193 e risulta in continuità con la particella 998;

**Bene 6)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 60, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 429. e risulta in continuità con il mappale 171 (fabbricato);

**Bene 7)** - Appezamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 9.384, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 938. e risulta in discosto dagli altri terreni.

**Bene 8)** - Appezamento di terreno a forma di pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 1.479, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 18;

**Bene 9)** - Appezamento di terreno a forma pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 1.449, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 172;

**Bene 10)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 640, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 173;



- terreno esteso catastalmente mq. 3.850, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 998;
- terreno esteso catastalmente mq. 20, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 433;
- terreno esteso mq. 60, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 429;

██████████ per la piena proprietà, in ragione di 1/2 e ██████████ per la piena proprietà, in ragione di 1/2, complessivamente per la piena proprietà, in ragione di 1/1 IN AQUINO

- terreno esteso catastalmente mq. 9.384, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 938;
- terreno esteso catastalmente mq. 1.479, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 18;
- terreno esteso catastalmente mq. 1.449, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 172;
- terreno esteso catastalmente mq. 640, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 173;
- terreno esteso mq 83 con sovrastante Fabbricato con corte ad uso magazzino, C/2 7 21 m<sup>2</sup> Totale: 33 m<sup>2</sup> Euro 61,82, distinto in catasto al foglio 19 mappale 1053 ex 178;
- terreno esteso catastalmente mq. 456, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 1054 ex 178;
- terreno esteso catastalmente mq. 870, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 292.

## CONFINI

**I Beni del lotto 1:** confina con fosso della Pantanella e mappali n° 955 -956- 918 – 958 – 995 -577- 233-1043-573-570-571-425;

**I Beni del lotto 2: mappali 18-172-173:** confinano con fosso della Pantanella e mappali n° 192-426 - 191-209-283. **mentre il mappale 433** confina con strada pubblica a due lati e mappali 443 -357.

**Beni del lotto 2: confina con mappali 1029 - 5-** fosso della Pantanella, 613-612-939-913-912-910- 936-

## CONSISTENZA BENE N° 1 mappale 171

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media m	Piano
Abitazione vani principali e accessori diretti. (bagni rip. Corridoi ecc.)	174,83	248,89	1	248,89	2,85 m	T -1
Accessori indiretti: Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	72,42	72,42	0,25	18,105	2.80 m	T-1
Balcone terrazzi portici	97,00	97,00	0,25	24,25	0,00	T-1
Cortile	993	993	0,18	178,74	0,00	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>489,02</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva arrotondata :</b>				<b>489,00</b>		

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

## CONSISTENZA BENE N° 2 mappale 1053

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media m	Piano
Magazzino locali di sgombero	20,81	27,15	0,33	8,9595	2,85 m	pt

Cortile	55,92	55,92	0,18	10,0656	0,00	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,025</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva arrotondata:</b>				<b>19,00</b>		

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

#### CONSISTENZA BENE N° 3 mappale 998

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	3.850	3.850	1	3.850
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3.850</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

#### CONSISTENZA BENE N° 4 mappale 433

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	20	20	1	20
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

#### CONSISTENZA BENE N° 5 mappale 193

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	2.492	2.492	1	2.492
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2.492</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

#### CONSISTENZA BENE N° 6 mappale 429

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3	60	60	1	60
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

#### CONSISTENZA BENE N° 7 mappale 938

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo seminativo 3 arborato	9.384	9.384	1	9.384
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9.384</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

#### CONSISTENZA BENE N° 8 mappale 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	1.479	1.479	1	1.479
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1.479</b>

### CONSISTENZA BENE N° 9 mappale 172

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	1.449	1.449	1	1.449
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1.449</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

### CONSISTENZA BENE N° 10 mappale 173

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	640	640	1	640
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>640</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

### CONSISTENZA BENE N° 11 mappale 1054

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo seminativo arborato	456	456	1	456
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>456</b>



Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

### CONSISTENZA BENE N° 12 mappale 292

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie
				Convenzionale
terreno agricolo SEMINATIVO 3	870	870	1	870
<b>Totale superficie</b>				<b>870</b>

Il bene allo stato attuale, non è comodamente divisibile per natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Bene N° 1 -fabbricato di abitazione ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio n°5;</b>		
dal 28/05/2010 -al 12/12/2013		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 171 Categoria A4 Cl.8, Cons. 11,5 vani Rendita Euro 712,71Piano T-1
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 171 Categoria A4 Cl.8, Cons. 11,5 vani Totale: 324 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 273 m <sup>2</sup> Rendita Euro 712,71Piano T-1

<b>Bene N° 2 – fabbricato uso magazzino-rimessa ubicato in Aquino (FR) - Via Castelluccio snc;</b>		
Dal 08/08/2019 - al 07/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 1053 Categoria C/2 Cl.7, Cons. 21 Superficie catastale 33mq Rendita € 397,67 Piano T
<b>Bene N° 3 –Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19 mapp. 998</b>		
dal 14/09/1988 al 08/01/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da particella 194 a particella 954
dal 08/01/2007 al 15/04/2010	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 954 a Part. 998 (tipo mappale)
dal 15/04/2010 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 998
<b>Bene N° 4 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 433;</b>		
14/09/1988 al 17/11/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 954 a Part. 433
dal 17/11/1992 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 954 a Part. 433
<b>Bene N° 5 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 193;</b>		
14/09/1988 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 954 a Part. 193
<b>Bene N° 6 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 429;</b>		
14/09/1988 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 954 a Part. 429
<b>Bene N° 7 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 938;</b>		
dal 04/12/1979 al 08/01/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 954 a Part. 6 frazionata diventa 611
dal 08/01/2007 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, da 611 passa a 938
<b>Bene N° 8 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 18;</b>		
dal 11/07/1992 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, part. 18
<b>Bene N° 9 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio foglio 19, mappale 172;</b>		
dal 11/07/1992 al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, part. 172
<b>Bene N° 10 - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 173;</b>		

dal 11/07/1992	al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 173
<b>Bene N° 11</b> - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mapp. 1054 ex 178;			
dal 11/07/1992	al 08/08/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 178 ----- passa a 1054 tipo mappale
al 08/08/2019	al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 1054 tipo
<b>Bene N° 12</b> - Terreno agricolo ubicato in Aquino località Castelluccio al foglio 19, mappale 292.			
dal 11/07/1992	al 15/11/2019	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 19, part. 292

Titolari Corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI – aggiornati allo stato attuale con la variazione catastale -

### Corrispondenza catastale

I dati catastali sono conformi a quelli riportati nel pignoramento e a quelli risultanti dalla documentazione prodotta.

Lo stato dei Luoghi del terreno corrispondente alla particella 178 non corrisponde alla planimetria catastale in quanto risulta presente un "Magazzino". Per tale difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali si è proceduto a fare l'accatastamento con l'introduzione in mappa mediante il rilievo celerimetrico con denuncia al catasto terreno mediante la procedura "tipo mappale" e con successiva denuncia di "nuovo Accatastamento" per corrispondenza all'attualità. (vedasi tipo mappale e docfa)

### Dati catastali

Aggiornamento con variazione catastale

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1053			C/2	7	21mq	33mq	€61,82	T	

## PRECISAZIONI

E stata esaminata la documentazione in atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma e come da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto risulta esservi congruenza al momento del pignoramento, tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

## PATTI

Dalla documentazione in atti e dal titolo di provenienza non si rilevano particolari questioni ai fini del trasferimento.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in stato di conservazione discreto con finitura interna buona. Al momento del sopralluogo si presenta con finiture interne in discreto stato di conservazione il piano primo necessita di manutenzione su alcune pareti, mentre le facciate esterne i balconi e il terrazzo sono in stato discreto. (vedasi foto)

## PARTI COMUNI

Il bene non rientra in un contesto condominiale pertanto mancano parti comuni con altre unità immobiliari

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta una servitù reale di passaggio sulla particella 1054 ex 178 per accedere alle particelle edere al piano terra al piano secondo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, mappale 171, ha struttura portante in muratura ed in parte in c.a.. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura ed in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è sotto traccia e in buone condizioni ma non sono state prodotte le relative certificazioni, lo stesso dicasi per l'impianto idraulico e di riscaldamento. Nel redigere l'APE si è "simulato" l'impianto di riscaldamento in quanto l'attuale era sprovvisto di documentazione (libretto d'impianto e certificazione). Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica e sulla facciata nord con le persiane, le porte interne in legno. La copertura dell'intero fabbricato è del tipo a "falde" e parzialmente coperto a terrazzo. Il piccolo vano, mappale 1053, ha struttura portante in muratura con copertura a falde ed è adibito a "deposito magazzino".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (16/07/2018) Sia l'abitazione, il magazzino e i terreni erano occupato dalla famiglia di Di [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14.09.1988	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Iadecola	14/09/1988	2937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	29/09/1988	10831	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 14.09.1988	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G. Iadecola	11/07/92	23749	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/07/1992	11079	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 del Territorio di Frosinone aggiornate al 15/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/1988 - Registro  
Particolare 10831 Registro Generale 13608  
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 2937  
del 14/09/1988

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in AQUINO(FR)  
SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/1992 - Registro  
Particolare 11079 Registro Generale 13259  
Pubblico ufficiale IADECOLA GIACINTO Repertorio 23479  
del 11/07/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in AQUINO(FR)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/1994 - Registro  
Particolare 10515 Registro Generale 13454  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE GIUNTA REGIONE LAZI  
Repertorio 165 del 29/01/1993  
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/1995 - Registro Particolare 11986 Registro Generale 14909  
Pubblico ufficiale SCARDAMAGLIA FERNANDO Repertorio 58575 del 14/09/1995

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/1995 - Registro Particolare 12909 Registro Generale 16001  
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 24576 del 12/10/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in AQUINO(FR)  
SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/1999 - Registro Particolare 9114 Registro Generale 11696  
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 30083 del 09/07/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in AQUINO(FR)  
SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2001 - Registro Particolare 9229 Registro Generale 11369  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 290 del 06/06/2001  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2003 - Registro Particolare 2907 Registro Generale 4301  
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 35866 del 27/02/2003  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE VOLONTARIA DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO FERROVIARIO  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2003 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 4513  
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 35925 del 05/03/2003  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/2003 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4514  
Pubblico ufficiale TURCHETTA PAOLO Repertorio 35925 del 05/03/2003  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2007 - Registro Particolare 10801 Registro Generale 19153  
Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Repertorio 1674/2007 del 18/04/2007  
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2010 - Registro Particolare 11405 Registro Generale 16806  
Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 6/2010 del 28/04/2010  
ATTO AMMINISTRATIVO - ATTO DI ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA'  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2018 - Registro Particolare 5562 Registro Generale 7270  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CASSINO Repertorio 1450 del 17/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico  
TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2019 - Registro Particolare 10387 Registro Generale 13238  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1925 del

02/07/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in AQUINO(FR) Nota disponibile in formato elettronico

### **Iscrizioni**

ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/1987 - Registro Particolare 220 Registro Generale 2166

IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO PRESIDENTE TRIBUNALE

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 757 del 02/02/2007

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1999 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13472

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 286/98 del 14/12/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AQUINO(FR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1999 - Registro Particolare 1936 Registro Generale 13472

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 286/98 del 14/12/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in AQUINO(FR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2003 - Registro Particolare 5634 Registro Generale 26723

Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 261786 del 22/12/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in AQUINO(FR) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3041 del 03/11/2010 (PROROGA DURATA DEL MUTUO)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2007 - Registro Particolare 757 Registro Generale 3433

Pubblico ufficiale AGENZIA ENTRATE Repertorio 2082 del 13/02/1987

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA LEGALE PER PROVVEDIMENTO PRESIDENTE

TRIBUNALE Immobili siti in AQUINO(FR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 220 del 1987;

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 4224 Registro Generale 29916

Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 323982/56768 del 30/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in AQUINO(FR)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2016 - Registro Particolare 3019 Registro Generale 18716

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2283/4716 del 18/11/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in AQUINO(FR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Aquino in data 13/03/2019 prot. N. 2824. L'area in cui sono ubicati gli immobili ed i terreni, della presente perizia, risulta, secondo il vigente PRG, essere Zona Agricola "E" sottozona " El ";(vedasi il C.D.U.)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del comune di Aquino, sentito anche il tecnico che ha redatto l'accatastamento, per il fabbricato, mappale 171, non risultano precedenti licenze edilizie, autorizzazioni, permessi a costruire o condoni edilizi. Il sottoscritto ha effettuato una richiesta presso dell'Agenzia del territorio senza risultato.

La costruzione risulta legittimata con l'atto di donazione del 14/09/1988: 1) fabbricato rurale alla località Castelluccio, per due piani composto di vani sette più accessori, con annessa corte , esteso il tutto tra coperto e scoperto are 9,00 (are nove consistenza di 7 vani più accessori) "detto bene è stato denunciato per l'accatastamento con mod.29 del 22 dicembre 1987, mod.29 n .44 del 1987";

Mentre, il vano rurale proviene dall'atto di compravendita del 11/07/1992 del Notaio Iadecola Giacinto e risulta essere sulla particella n. 178, di vecchia costruzione, dedotto all'atto del sopralluogo, ma non risulta essere mai stato denunciato al catasto.

Quanto rilevato invece da una ricerca "fotografica" all'attualità risulta realizzata una porzione di recinzione senza il titolo abilitativo (CILA). Allo stato attuale è possibile presentare una CILA in sanatoria. Per la pratica edilizia per la regolarizzazione in sanatoria di tale attività si stima che il costo risulti pari a € 2.000,00 comprensivi di sanzioni, della redazione di atti progettuali e oneri fiscali.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Al momento del sopralluogo non è stata prodotta dagli occupanti alcuna certificazione relativamente agli impianti e non era esistente il certificato energetico dell'immobile / APE. Pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione e al deposito presso il portale della Regione Lazio in data 13/11/2019 con rilascio della copia contenete l'identificazione con il n. 6000726000116861.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di più lotti così costituiti:

### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Terreno esteso catastalmente mq. 1.348, con sovrastante fabbricato abitativo composta da un piano terra e piano primo con accessori rimesse tettoie con corte e recintato con cancello di accesso carrabile distinto in catasto al foglio 19 mappale 171. Il fabbricato abitativo è costituito da 11,5 vani con altezza media di circa 2.85 m. La struttura è in parte in muratura portante e in parte in c.a. mentre gli accessori in muratura. I solai sono in latero cemento con pignatte e travetti prefabbricati. La copertura è del tipo a falde e manto di tegole ed in parte a terrazzo praticabile. Il fabbricato con corte ed accessori si presenta come un villino unifamiliare di campagna;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 171, Categoria cat. A/4, vani 11,5, mq. 324, piani T e I;

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

Valore di stima del bene: € 415.650,00;

Lo scopo della presente valutazione è quello di ricercare il prezzo al quale l'immobile oggetto potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, caratteristiche costruttive, ecc. Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste del settore e nei siti specializzati e collegati ad agenzie immobiliari, oltre che alla visita delle sedi presenti nel Comune di Cassino. I dati raccolti sono stati confrontati tra loro al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona pari circa 1000,00 €/mq, valore supportato dalle quotazioni rilevate da Immobiliare.it che indica valori compresi tra 900,00€/mq e 1.100,00€/mq e dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) che per il 1° semestre 2019 riporta per la zona Fascia -zona: Extraurbana V.SELVOTTA, V.SAUDONI, S.P.ONTECORVO, V.LATINA, V.VALLI, V.TERMINI, V.CANAPINE, V.FILETTI, V.CASILINA Codice zona: R3, microzona 1, Abitazioni in villini normali valori oscillano tra i 700,00€/mq e 900,00€/mq. Considerando l'ubicazione e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche in cui globalmente si trova l'immobile (vetustà), si ritiene di stabilire quale valore più probabile 850,00€/mq decurtato dalla vetustà si può valutare complessivamente 850,00€ X 489,00 mq superficie convenzionale arrotondata = € 415.650,00;

**Bene 2)** Fabbricato con corte su terreno tutto esteso mq 83 ad uso magazzino, composto da un locale disimpegno e un locale sgombero, distinto in catasto al foglio 19 mappale 1053 ex 178. La struttura portante è in muratura. La copertura è del tipo a falda. Il fabbricato con corte è recintato in parte ed è in continuità con il fabbricato di abitazione (mapp. 171); Valore di stima 850,00€/mq decurtato dalla vetustà si può valutare complessivamente 850,00€ X 19,00 mq superficie convenzionale arrotondata = € 16.150,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1053, Categoria cat. C2, vani 11,5, mq. 324, piani T ; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Bene 3)** - Appezamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 3.850, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 998, ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 3850 mq = € 16.150,00

**Bene 5)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 2.492, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 193 e risulta in continuità con la particella 998. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente mq 3,50 X 2492 mq € 8.722,00;

**Bene 6)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 60, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 429. e risulta in continuità con il mappale 171 (fabbricato); ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 60 mq = € 16.150,00;

**Bene 11)** Appezamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 456, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 1054 ex 178, in continuità con il mappale 171 (fabbricato); ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 456 mq = € 1.596,00;

**Bene 12)** Appezamento di terreno a forma Irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 870, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 292, in continuità con il mappale 171 (fabbricato). ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente 3,50 € X 870 mq = € 3.045,00;

tabella riepilogativa Lotto 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	489 mq	850 €/mq	€ 415.650,00	100,00	€ 415.650,00
Bene N° 2 -	19 mq	850 €/mq	€ 16.150,00	100,00	€ 16.150,00
Bene N° 3 -	3850	3,50€/mq	€ 13.475,00	100,00	€ 13.475,00
Bene N° 5 -	2492	3,50€/mq	€ 8.722,00	100,00	€ 8.722,00
Bene N° 6 -	60	3,50€/mq	€ 210,00	100,00	210,00 €
Bene N° 11 -	456	3,50€/mq	€ 1.596,00	100,00	€ 1.596,00
Bene N° 12 -	870 mq	3,50€/mq	€ 3.045,00	100,00	€ 3.045,00
Valore di stima LOTTO 1:					<b>€ 458.848,00</b>

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi relativi alla definizione della legittimità del bene n 2 per per attività di condono edilizio opere eseguite (muro di recinzione), pari a circa 2.000,00 €

pertanto il valore corretto del **LOTTO 1** risulterà essere in cifra tonda pari a € 458.848,00 - € 2.000,00  
= TOTALE LOTTO 1 **€ 456.848,00;**

## LOTTO 2

**Bene 4)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso mq. 20, riportato nel N. C.T. al foglio 19, mappale 433; ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 20 mq= € 70,00;

**Bene 8)** - Appezamento di terreno a forma di pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 1.479, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 18. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 1479 mq= € 5.176,50

**Bene 9)** - Appezamento di terreno a forma pentagono irregolare con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 1.449, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 172. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 1449 mq = € 5.071,50

**Bene 10)** - Appezamento di terreno a forma trapezoidale con andamento pianeggiante esteso terreno esteso mq. 640, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 173. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a 3,5 si può valutare complessivamente € 3,50 X 640 mq= € 2.240,00

tabella riepilogativa Lotto 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 -	20 mq	3,50€/mq	€ 70,00	100,00	€ 70,00
Bene N° 8-	1479	3,50€/mq	€ 5.176,50	100,00	€ 5.176,50
Bene N° 9 -	1449	3,50€/mq	€ 5.071,50	100,00	€ 5.071,50
Bene N° 10 -	640	3,50€/mq	€ 8.722,00	100,00	€ 2.240,00
TOTALE Valore di stima LOTTO 2:					<b>€ 12.558,00</b>

### LOTTO 3

**Bene 7)** - Appezamento di terreno a forma irregolare con andamento pianeggiante esteso mq. 9.384, riportato nel N.C.T. al foglio 19, mappale 938. e risulta in discosto dagli altri terreni. ricadente in zona del PRG agricola E sottozona "E1. Dalle ricerche svolte si è giunti ad un valore medio di mercato della zona di terreni simili pari circa 5,00 €/mq, e valore tabellare tabelle dell'agenzia territorio del tipo di terreno arrotondato a 2,00€/mq pertanto mediando i valori si arriva ad una stima al mq pari a € 3,50 si può valutare complessivamente € 3,50 X 9.384 mq= € 32.844,00

tabella riepilogativa Lotto 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 -	9.384 mq	3,50€/mq	€ 32.844,00	100,00	€ 32.844,00
TOTALE Valore di stima LOTTO 3 :					<b>€ 32.844,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare se non la necessita di legittimare una porzione di recinzione realizzata senza titolo abilitativo pertanto la pratica di CILA in Sanatoria ha un costo stimato pari a circa 2.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Isola del Liri, li 12/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gilberto Venditti

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto esterne
- ✓ N° 2 Foto Interne
- ✓ N° 3 Foto AEREE
- ✓ N° 4 Estratto di mappa -
- ✓ N° 5 Planimetrie immobili;
- ✓ N° 6 visura storica -
- ✓ N° 7 Variazione terreni Tipo mappale, nuova costruzione "Docfa", schede catastali ricevuta;
- ✓ N° 8 Ispezione ipotecaria;
- ✓ N° 9 Attestato di Prestazione Energetica APE;
- ✓ N° 10 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ✓ N° 11 Atto di donazione;
- ✓ N° 12 Perizia di Stima Privacy;