

TRIBUNALE DI CASSINO

OGGETTO: RELAZIONE PRIVACY

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.**

promossa da

- Omissis -

contro

- Omissis -

GIUDICE: DOTT. SANDULLI LORENZO

UDIENZA: 22/01/2025

CASSINO, 20/12/2024

IL C.T.U.

Geom. Aldo PELLEGRINI



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pellegrini Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	7
Confini	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo.....	16
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21

Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30



All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Geom. Pellegrini Aldo, con studio in Via San Giuliano, 132 - 03039 - Sora (FR), email aldo.pellegrini50@libero.it, PEC aldo.pellegrini@geopec.it, Tel. 329 1834303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 880. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 319, 281, 280, 894, 335, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 200. QUALITA' ULIVETO. CLASSE 2. SUPERFICIE ARE 08 E CA 80. REDDITO DOMENICALE EURO 4,09. REDDITO AGRARIO EURO 2,27.

Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251, 259 e 281, si raggiunge il terreno in oggetto.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 470. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 325, 258, 259, 282, 200, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 281. QUALITA' ULIVETO. CLASSE 2. SUPERFICIE ARE 04 E CA 70. REDDITO DOMENICALE EURO 2,18. REDDITO AGRARIO EURO 1,21.

Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251 e 259, si raggiunge il terreno in oggetto.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - VIA VALLANITO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO IN PARTE PIANEGGIANTE ED IN PARTE LEGGERMENTE SCOSCESO VERSO IL VALLONE, DI NATURA SEMINATIVO ARBORATO ESTESO PER INTERO A CIRCA MQ 1450. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' VALLANITO.

DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: STRADA COMUNALE, DISTACCO MAPPALI 274, 744, 275, STRADA COMUNALE, VALLONE - TORRENTE, 542, 539, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO:

- AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 538, QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 11 E CA 50, REDDITO DOMENICALE EURO 5.64, REDDITO AGRARIO EURO 3.56;

- AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 541, QUALITA' BOSCO CEDUO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 03 E CA 00, REDDITO DOMENICALE EURO 0.46, REDDITO AGRARIO EURO 0.09.

Il lotto risulta accessibile dalla limitrofa strada comunale fronteggiante il mappale n. 538. Mediante l'attraversamento dello stesso mappale n. 538 si raggiunge il confinante mappale n. 541.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 880. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO.

DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 319, 281, 280, 894, 335, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 200, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 08 E CA 80, REDDITO DOMENICALE EURO 4,09, REDDITO AGRARIO EURO 2,27.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 470. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO.

DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 325, 258, 259, 282, 200, SALVO ALTRI.

NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 281, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 04 E CA 70, REDDITO DOMENICALE EURO 2,18, REDDITO AGRARIO EURO 1,21.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	880,00 mq	880,00 mq	1	880,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				880,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	470,00 mq	470,00 mq	1	470,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1974 al 06/08/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 200 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 1940 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 5,00
Dal 06/08/1974 al 04/07/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 200 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 1940 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 5,00
Dal 04/07/1975 al 11/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 200 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 880 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,27
Dal 11/03/2000 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 200 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 880 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 2,27

Si notizia che nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 01/09/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 262 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 2392 Reddito dominicale € 11,12 Reddito agrario € 6,18
Dal 01/09/1976 al 07/04/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 262 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 2392 Reddito dominicale € 11,12 Reddito agrario € 6,18
Dal 07/04/1979 al 26/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 281 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 1,21
Dal 26/10/1989 al 11/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 281 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 1,21
Dal 11/03/2000 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 281 Qualità ULIVETO Cl.2 Superficie (ha are ca) 470 Reddito dominicale € 2,18 Reddito agrario € 1,21

Si notizia che nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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
33	200				ULIVETO	2	880 mq	4,09 €	2,27 €	

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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
33	281				ULIVETO	2	470 mq	2,18 €	1,21 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Si precisa che nonostante il terreno risulti intercluso e quindi non accessibile direttamente dalla limitrofa strada comunale "Cippillo", sull'ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE Rep. n. 201156, racc. n. 28536 per Dott. ROBERTO LABATE Notaio in Sora (FR), registrato a Sora in data 15/03/2000 al n. 412, non risulta citato nessun diritto di passaggio e/o servitù gravante sulle particelle confinanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Si precisa che nonostante il terreno risulti intercluso e quindi non accessibile direttamente dalla limitrofa strada comunale "Cippillo", sull'ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE Rep. n. 201156, racc. n. 28536 per Dott. ROBERTO LABATE Notaio in Sora (FR), registrato a Sora in data 15/03/2000 al n. 412, non risulta citato nessun diritto di passaggio e/o servitù gravante sulle particelle confinanti.

Pertanto si notizia che a giudizio dello scrivente per l'accesso al suddetto fondo è necessario richiedere servitù coattiva di passo carrabile a danno del limitrofo fondo, che partendo dalla strada comunale "Cippillo" attraversa i fondi a mappale n.ri 259 e 251 e raggiunge il lotto in oggetto.

Tale servitù della lunghezza di circa ml. 55,00 e larga circa ml. 3,00 che occupa una superficie pari a circa mq. 165 dovrà essere richiesta:

- in prima battuta in via bonaria, a danno dei fondi serventi per un costo presunto pari a circa €/mq 2,00 oltre alle spese di stipula e registrazione di Atto Pubblico;
- in seconda battuta in via giudiziaria a cui andranno aggiunte, oltre le già citate spese, le ulteriori spese legali.

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Il terreno di natura agricola risulta attualmente non coltivato con presenza di alberi di ulivo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Il terreno di natura agricola risulta attualmente non coltivato con presenza di alberi di ulivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Il terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Cippillo" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappale n. 200 ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i..

Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di Sora, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale atto N. 9188 del 29 ottobre 1991, pubblicato sul B.R. del 10 Febbraio 1992, ricade in zona classificata "A2 AGRICOLA INTENSIVA" (Agricola Speciale).

Sul lotto di terreno in oggetto risulta presente il Diritto del concedente da parte del Comune di Sora.

Come già precedentemente notiziato nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata erroneamente la "**piena proprietà**" degli immobili oggetto di pignoramento. **Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".**

Pertanto, al fine di ottenere la piena proprietà, bisognerà eseguire l'Affrancazione del livello secondo la Deliberazione di C.C. n. 49 del 30/10/2009 recante "Affrancazione livelli. Determinazione sul procedimento" in quanto l'Ente ha autorizzato la concessione delle affrancazioni del livello gravante sugli immobili siti nel territorio comunale a favore dei privati che ne facciano richiesta.

Come già precisato Si precisa inoltre che nonostante il terreno risulti intercluso e quindi non accessibile direttamente dalla limitrofa strada comunale "Cippillo", sull'ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE Rep. n. 201156, racc. n. 28536 per Dott. ROBERTO LABATE Notaio in Sora (FR), registrato a Sora in data 15/03/2000 al n. 412, non risulta citato nessun diritto di passaggio e/o servitù gravante sulle particelle confinanti.

Pertanto si notizia che a giudizio dello scrivente per l'accesso al suddetto fondo è necessario richiedere servitù coattiva di passo carrabile a danno del limitrofo fondo, che partendo dalla strada comunale "Cippillo" attraversa i fondi a mappale n.ri 259 e 251 e raggiunge il lotto in oggetto.

Tale servitù della lunghezza di circa ml. 55,00 e larga circa ml. 3,00 che occupa una superficie pari a circa mq. 165 dovrà essere richiesta, in prima battuta in via bonaria, a danno dei fondi serventi per un costo presunto pari a circa €/mq 2,00 oltre alle spese di stipula e registrazione di Atto Pubblico; in seconda battuta in via giudiziaria a cui andranno aggiunte, oltre le già citate spese, le ulteriori spese legali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Il terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Cippillo" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappale n. 281 ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i..

Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di Sora, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale atto N. 9188 del 29 ottobre 1991, pubblicato sul B.R. del 10 Febbraio 1992, ricade in zona classificata "A2 AGRICOLA INTENSIVA" (Agricola Speciale).

Sul lotto di terreno in oggetto risulta presente il Diritto del concedente da parte del Comune di Sora.

Come già precedentemente notiziato nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** **veniva donata erroneamente la "piena proprietà"** degli immobili oggetto di pignoramento. **Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi"**.

Pertanto, al fine di ottenere la piena proprietà, bisognerà eseguire l'Affrancazione del livello secondo la Deliberazione di C.C. n. 49 del 30/10/2009 recante "Affrancazione livelli. Determinazione sul procedimento" in quanto l'Ente ha autorizzato la concessione delle affrancazioni del livello gravante sugli immobili siti nel territorio comunale a favore dei privati che ne facciano richiesta.

Come già precisato Si precisa inoltre che nonostante il terreno risulti intercluso e quindi non accessibile direttamente dalla limitrofa strada comunale "Cippillo", sull'ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE Rep. n. 201156, racc. n. 28536 per Dott. ROBERTO LABATE Notaio in Sora (FR), registrato a Sora in data 15/03/2000 al n. 412, non risulta citato nessun diritto di passaggio e/o servitù gravante sulle particelle confinanti.

Pertanto si notizia che a giudizio dello scrivente per l'accesso al suddetto fondo è necessario richiedere servitù coattiva di passo carrabile a danno del limitrofo fondo, che partendo dalla strada comunale "Cippillo" attraversa i fondi a mappale n.ri 259 e 251 e raggiunge il lotto in oggetto.

Tale servitù della lunghezza di circa ml. 55,00 e larga circa ml. 3,00 che occupa una superficie pari a circa mq. 165 dovrà essere richiesta, in prima battuta in via bonaria, a danno dei fondi serventi per un costo presunto pari a circa €/mq 2,00 oltre alle spese di stipula e registrazione di Atto Pubblico; in seconda battuta in via giudiziaria a cui andranno aggiunte, oltre le già citate spese, le ulteriori spese legali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Sulla particella n. 200 estesa per intero a circa are 08 e ca 80 insistono circa quindici piante di ulivo, posizionate in maniera discontinua sul lotto ed impiantate verosimilmente nell'ultimo cinquantennio. In sede di sopralluogo si è potuto inoltre constatare che dalle stesse piante era stata effettuata la raccolta annuale.

Il lotto stesso risulta in leggero declivio verso valle, con presenza di modeste zone terrazzate e delimitate da muretti a secco (macera) nonché in parte da recinzione costituita da paletti in ferro e/o legno con sovrastante filo spinato che impedisce l'accesso diretto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Sulla particella n. 281 di circa are 04 e ca 70 insistono una dozzina di piante di ulivo, posizionate in maniera discontinua sul lotto ed impiantate verosimilmente nell'ultimo cinquantennio. In sede di sopralluogo si è potuto inoltre constatare che dalle stesse piante era stata effettuata la raccolta annuale.

Il lotto stesso risulta in leggero declivio verso valle, con presenza di modeste zone terrazzate e delimitate da muretti a secco (macera) nonché in parte da recinzione costituita da paletti in ferro e/o legno con sovrastante filo spinato che impedisce l'accesso diretto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2000 al 12/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO LABATE	11/03/2000	201156	28536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede SORA	15/03/2000	412	

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.

Si notizia che nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2000 al 12/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO LABATE	11/03/2000	201156	28536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede SORA	15/03/2000	412	

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.

Si notizia che nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 31/08/2022
Reg. gen. 16060 - Reg. part. 12920
Quota: 1/1
Importo: € 5.129,47
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.129,47
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO
Data: 29/06/2022
N° repertorio: 6994

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 31/08/2022

Reg. gen. 16060 - Reg. part. 12920

Quota: 1/1

Importo: € 5.129,47

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.129,47

Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO

Data: 29/06/2022

N° repertorio: 6994

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Il terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Cippillo" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappale n. 200 ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i..

Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di Sora, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale atto N. 9188 del 29 ottobre 1991, pubblicato sul B.R. del 10 Febbraio 1992, ricade in zona classificata "A2 AGRICOLA INTENSIVA" (Agricola Speciale).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Il terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Cippillo" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappale n. 200 ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i..

Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett.

c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di Sora, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale atto N. 9188 del 29 ottobre 1991, pubblicato sul B.R. del 10 Febbraio 1992, ricade in zona classificata "A2 AGRICOLA INTENSIVA" (Agricola Speciale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul lotto di terreno in oggetto risulta presente il Diritto del concedente da parte del Comune di Sora.

Come già precedentemente notiziato nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata erroneamente la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

Pertanto, al fine di ottenere la piena proprietà, bisognerà eseguire l'Affrancazione del livello secondo la Deliberazione di C.C. n. 49 del 30/10/2009 recante "Affrancazione livelli. Determinazione sul procedimento" in quanto l'Ente ha autorizzato la concessione delle affrancazioni del livello gravante sugli immobili siti nel territorio comunale a favore dei privati che ne facciano richiesta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SORA (FR) - LOCALITÀ CIPPILLO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul lotto di terreno in oggetto risulta presente il Diritto del concedente da parte del Comune di Sora.

Come già precedentemente notiziato nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata erroneamente la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

Pertanto, al fine di ottenere la piena proprietà, bisognerà eseguire l'Affrancazione del livello secondo la Deliberazione di C.C. n. 49 del 30/10/2009 recante "Affrancazione livelli. Determinazione sul procedimento" in quanto l'Ente ha autorizzato la concessione delle affrancazioni del livello gravante sugli immobili siti nel territorio comunale a favore dei privati che ne facciano richiesta.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito

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 **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- **** Omissis **** (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I CONFINANTI SONO: STRADA COMUNALE, DISTACCO MAPPALI 274, 744, 275, STRADA COMUNALE, VALLONE - TORRENTE, 542, 539, SALVO ALTRI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1150,00 mq	1150,00 mq	1	1150,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	300,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1450,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1450,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 11/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 538 Qualità Semin Arbor Cl.2 Superficie (ha are ca) 1150 Reddito dominicale € 5,64 Reddito agrario € 3,56
Dal 11/03/2000 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 538 Qualità Semin Arbor Cl.2 Superficie (ha are ca) 1150 Reddito dominicale € 5,64 Reddito agrario € 3,56

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1976 al 11/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 541 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 300 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,09
Dal 11/03/2000 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 541 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 300 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,09

Si notizia che nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

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
32	538				Seminativo arborato	2	1150 mq	5,64 €	3,56 €	
32	541				Bosco ceduo	2	300 mq	0,46 €	0,09 €	

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

STATO CONSERVATIVO

Il primo appezzamento di natura seminativo arborato (identificato al Foglio 32 particella 538) insistono sporadiche piantumazioni nella zona posto a confine con la particella 541, mentre sul fronte strada vi è la sola presenza di due ceppaie di alberi ad alto fusto; mentre il secondo appezzamento di natura bosco ceduo (identificato al Foglio 32 particella 541) risulta attualmente incolto, con presenza di una fitta vegetazione con piante di medio ed alto fusto che, in alcuni tratti, non consentono una facile percorribilità dello stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Vallanito" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappali n.ri 538 e 541, ricadenti all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i..

Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Parte dello stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. g) aree boscate" ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla particella n. 538 di circa are 11 e ca 50 insistono sporadiche piantumazioni nella zona posto a confine con la particella 541, mentre sul fronte strada vi è la sola presenza di due ceppaie di alberi ad alto fusto.

Sulla particella n. 541 sono presenti svariate qualità di piante ed arbusti che rendono per la gran parte, la stessa particella, inaccessibile e poco praticabile data la fitta vegetazione ivi esistente.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che:

1) la particella n. 538 del Foglio 32 risulta delimitata come segue:

- parte munita di una recinzione posta sul lato confinante con la limitrofa particella n. 274 costituita da un cordolo in ca con sovrastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica del tipo plastificata.

2) la particella n. 541 del Foglio 32 risulta totalmente inaccessibile in quanto vi è la presenza di una fitta vegetazione costituita da arbusti di vario genere ed alberatura di medio ed alto fusto. Inoltre lo stesso terreno presenta un forte declivio verso il lato Nord-Est a confine con un fosso naturale per lo scolo delle acque (torrente).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/2000 al 12/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. ROBERTO LABATE	11/03/2000	201156	28536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sede SORA	15/03/2000	412	

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.

Si notizia che nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 31/08/2022
Reg. gen. 16060 - Reg. part. 12920
Quota: 1/1
Importo: € 5.129,47
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.129,47
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Vallanito" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappali n.ri 538 e 541, ricadenti all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i..

Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Parte dello stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. g) aree boscate" ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul lotto di terreno in oggetto risultano presenti:

- 1) il Diritto del concedente da parte del Comune di Sora;
- 2) L'usufrutto parziale del livello da parte di *****, nato a ***** il *****, cod. fisc. *****.

Come già precedentemente notiziato nell'Atto di Donazione Rep. n. 201156, Racc. n. 28531 del 11/03/2000 per Dott. Roberto Labate Notaio in Sora, alla ***** veniva donata erroneamente la "piena proprietà" degli immobili oggetto di pignoramento. Ad oggi catastalmente non risulta il diritto della "piena proprietà" ma bensì il diritto di "enfiteusi".

Pertanto, al fine di ottenere la piena proprietà, bisognerà eseguire l'Affrancazione del livello secondo la Deliberazione di C.C. n. 49 del 30/10/2009 recante "Affrancazione livelli. Determinazione sul procedimento" in quanto l'Ente ha autorizzato la concessione delle affrancazioni del livello gravante sugli immobili siti nel territorio comunale a favore dei privati che ne facciano richiesta.

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.

Nell'indicazione del prezzo si è tenuto conto della presenza di piante di ulivo sul soprassuolo le quali risultano in buono stato conservativo e pertanto produttive.

Considerata la diversa ubicazione planimetrica dei singoli appezzamenti di terreno, si è deciso di procedere alla definizione di numero 2 (due) lotti:

- il primo lotto costituito dalle particelle n.ri 200 e 281 del Foglio 33 ubicate in Sora (FR) alla località "Cippillo";
- il secondo lotto costituito dalle particelle n.ri 538 e 541 del Foglio 32 ubicate in Sora (FR) alla località "Vallanito".

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo**

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 880. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 319, 281, 280, 894, 335, SALVO ALTRI. NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPAL N. 200, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 08 E CA 80, REDDITO DOMENICALE EURO 4,09, REDDITO AGRARIO EURO 2,27. Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251, 259 e 281, si raggiunge il terreno in oggetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 200, Qualità ULIVETO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq 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 all'immobile oggetto di stima.

Inoltre si sono effettuate indagini mirate per verificare se la quotazione di cui appresso siano riscontrabili nel mercato cittadino, rilevando che le richieste delle agenzie immobiliari per detti manufatti risultano più elevate e ciò appare giustificato dal fatto che tali quotazioni si riducono generalmente al momento della trattativa per effettivo acquisto.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo**

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 470. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 325, 258, 259, 282, 200, SALVO ALTRI. NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPAL N. 281, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 04 E CA 70, REDDITO DOMENICALE EURO 2,18, REDDITO

AGRIARIO EURO 1,21. Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251 e 259, si raggiunge il terreno in oggetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 281, Qualità ULIVETO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.350,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq 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 all'immobile oggetto di stima.

Inoltre si sono effettuate indagini mirate per verificare se la quotazione di cui appresso siano riscontrabili nel mercato cittadino, rilevando che le richieste delle agenzie immobiliari per detti manufatti risultano più elevate e ciò appare giustificato dal fatto che tali quotazioni si riducono generalmente al momento della trattativa per effettivo acquisto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Sora (FR) - Località Cippillo	880,00 mq	5,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00%	€ 4.400,00
Bene N° 2 - Terreno Sora (FR) - Località Cippillo	470,00 mq	5,00 €/mq	€ 2.350,00	100,00%	€ 2.350,00
Valore di stima:					€ 6.750,00

Oltre al valore del terreno viene considerata e valutata la presenza di piante di ulivo, per il prezzo di seguito riportato da aggiungere al sopracitato valore di stima:

- sul terreno identificato al **Fg. 33 part. 200 sono presenti 15 piante di ulivo** per un valore medio unitario (in considerazione dell'età della pianta) pari ad € 400,00 pertanto ne scaturisce che il valore complessivo è pari ad € 400,00 x 15 = **€ 6.000,00**;
- sul terreno identificato al **Fg. 33 part. 281 sono presenti 10 piante di ulivo** per un valore medio unitario (in considerazione dell'età della pianta) pari ad € 400,00 pertanto ne scaturisce che il valore complessivo è pari ad € 400,00 x 10 = **€ 4.000,00**.

Valore di stima: € 6.750,00 + € 6.000,00 + € 4.000,00 = € 16.750,00

Valore finale di stima: € 16.750,00

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito**

ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO IN PARTE PIANEGGIANTE ED IN PARTE LEGGERMENTE SCOSCESO VERSO IL VALLONE, DI NATURA SEMINATIVO ARBORATO ESTESO PER INTERO A CIRCA MQ 1450. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' VALLANITO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: STRADA COMUNALE, DISTACCO MAPPALI 274, 744, 275, STRADA COMUNALE, VALLONE - TORRENTE, 542, 539, SALVO ALTRI. NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO:

- AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 538, QUALITA' SEMNATIVO ARBORATO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 11 E CA 50, REDDITO DOMENICALE EURO 5,64, REDDITO AGRARIO EURO 3,56;

- AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 541, QUALITA' BOSCO CEDUO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 03 E CA 00, REDDITO DOMENICALE EURO 0,46, REDDITO AGRARIO EURO 0,09.

Il lotto risulta accessibile dalla limitrofa strada comunale fronteggiante il mappale n. 538. Mediante l'attraversamento dello stesso mappale n. 538 si raggiunge il confinante mappale n. 541.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 538, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 541, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq 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 all'immobile oggetto di stima.

Inoltre si sono effettuate indagini mirate per verificare se la quotazione di cui appresso siano riscontrabili nel mercato cittadino, rilevando che le richieste delle agenzie immobiliari per detti manufatti risultano più elevate e ciò appare giustificato dal fatto che tali quotazioni si riducono generalmente al momento della trattativa per effettivo acquisto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Sora (FR) - Via Vallanito	1450,00 mq	4,00 €/mq	€ 5.800,00	100,00%	€ 5.800,00
Valore di stima:					€ 5.800,00

Valore di stima: € 5.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come meglio specificato nella relazione peritale, il lotto di terreno identificato al Foglio 33 con le particelle n.ri 200 e 281, esteso per intero a circa ha 13 ca 50 risulta intercluso e pertanto non accessibile direttamente dalla limitrofa strada comunale denominato "cippillo".

Lo stesso lotto pertanto risulta raggiungibile mediante l'attraversamento di circa 55 metri lineari che, diparte dalla stessa strada comunale "cippillo", attraversa i due terreni identificati al Foglio 33 particelle n.ri 251 e 259 (di altra ditta proprietaria) ed infine raggiunge il lotto oggetto di esecuzione.

Si precisa che nonostante il terreno risulti intercluso e quindi non accessibile direttamente dalla limitrofa strada comunale "Cippillo", sull'ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE Rep. n. 201156, racc. n. 28536 per Dott. ROBERTO LABATE Notaio in Sora (FR), registrato a Sora in data 15/03/2000 al n. 412, non risulta citato nessun diritto di passaggio e/o servitù gravante sulle particelle confinanti.

Pertanto si notizia che a giudizio dello scrivente per l'accesso al suddetto fondo è necessario richiedere servitù coattiva di passo carrabile a danno del limitrofo fondo, che partendo dalla strada comunale "Cippillo" attraversa i fondi a mappale n.ri 259 e 251 e raggiunge il lotto in oggetto.

Tale servitù della lunghezza di circa ml. 55,00 e larga circa ml. 3,00 che occupa una superficie pari a circa mq. 165 dovrà essere richiesta, in prima battuta in via bonaria, a danno dei fondi serventi per un costo presunto pari a circa €/mq 2,00 oltre alle spese di stipula e registrazione di Atto Pubblico; in seconda battuta in via giudiziaria a cui andranno aggiunte, oltre le già citate spese, le ulteriori spese legali.

Rispondendo, quindi al mandato ricevuto, il sottoscritto determina il valore venale degli immobili, distribuiti in due lotti, nel loro complesso in € 22.550,00 così riepilogato:

- LOTTO 1 - Valore finale di stima: € 16.750,00
- LOTTO 2 - Valore finale di stima: € 5.800,00

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.

Sora, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pellegrini Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di Donazione per Notaio LABATE R del 11/03/2000 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ Estratti di mappa - Foglio 33 particelle n.ri 200 e 281 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ Estratti di mappa - Foglio 32 particelle n.ri 538 e 541 (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU - Terreni al Foglio 33 particelle n.ri 200 - 281 (Aggiornamento al 13/12/2024)

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU - Terreni al Foglio 32 particelle n.ri 538 - 541 (Aggiornamento al 10/07/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica - Terreno al Foglio 33 particella 200 (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica - Terreno al Foglio 33 particella 281 (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica - Terreno al Foglio 32 particella 538 (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica - Terreno al Foglio 32 particella 541 (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 06/09/2022)
- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del giorno 24/11/2024
- ✓ Certificato di Residenza
- ✓ Documentazione Fotografica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo
ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 880. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 319, 281, 280, 894, 335, SALVO ALTRI. **NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 200, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 08 E CA 80, REDDITO DOMENICALE EURO 4,09, REDDITO AGRARIO EURO 2,27.** Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251, 259 e 281, si raggiunge il terreno in oggetto. **Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 200, Qualità ULIVETO.**

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto dell'enfiteuta (1/1).

Destinazione urbanistica: Il terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Cippillo" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappale n. 200 ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i.. Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26. Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di Sora, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale atto N. 9188 del 29 ottobre 1991, pubblicato sul B.R. del 10 Febbraio 1992, ricade in zona classificata "A2 AGRICOLA INTENSIVA" (Agricola Speciale).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Località Cippillo
ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 470. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 325, 258, 259, 282, 200, SALVO ALTRI. **NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 281, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 04 E CA 70, REDDITO DOMENICALE EURO 2,18, REDDITO AGRARIO EURO 1,21.** Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251 e 259, si raggiunge il terreno in oggetto. **Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 281, Qualità ULIVETO.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Cippillo" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappale n. 200 ricade all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i.. Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26. Mentre nel vigente P.R.G. del Comune di Sora, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale atto N. 9188 del 29 ottobre 1991, pubblicato sul B.R. del 10 Febbraio 1992, ricade in zona classificata "A2 AGRICOLA INTENSIVA" (Agricola Speciale).

Prezzo base d'asta: € 16.750,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sora (FR) - Via Vallanito
ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO IN PARTE PIANEGGIANTE ED IN PARTE LEGGERMENTE SCOSCESO VERSO IL VALLONE, DI NATURA SEMINATIVO ARBORATO ESTESO PER INTERO A CIRCA MQ 1450. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' VALLANITO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: STRADA COMUNALE, DISTACCO MAPPALI 274, 744, 275, STRADA COMUNALE, VALLONE - TORRENTE, 542, 539, SALVO ALTRI. **NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO: - AL FOGLIO 32 MAPPAL N. 538, QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 11 E CA 50, REDDITO DOMENICALE EURO 5,64, REDDITO AGRARIO EURO 3,56; - AL FOGLIO 32 MAPPAL N. 541, QUALITA' BOSCO CEDUO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 03 E CA 00, REDDITO DOMENICALE EURO 0,46, REDDITO AGRARIO EURO 0,09.** Il lotto risulta accessibile dalla limitrofa strada comunale fronteggiante il mappale n. 538. Mediante l'attraversamento dello stesso mappale n. 538 si raggiunge il confinante mappale n. 541. **Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 538, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 541, Qualità Bosco ceduo.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto dell'enfiteuta (1/1).

Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno sito nel Comune di Sora ubicato in località "Vallanito" e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 33 mappali n.ri 538 e 541, ricadenti all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i.. Lo stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lvo 42/04.

Parte dello stesso ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico di cui al P.T.P.R. della Regione Lazio, "lett. g) aree boscate" ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04. Inoltre lo stesso immobile ricade in zona gravata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Prezzo base d'asta: € 5.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - Località Cippillo		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 200, Qualità ULIVETO	Superficie	880,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno di natura agricola risulta attualmente non coltivato con presenza di alberi di ulivo.		
Descrizione:	ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 880. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 319, 281, 280, 894, 335, SALVO ALTRI. NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 200, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 08 E CA 80, REDDITO DOMENICALE EURO 4,09, REDDITO AGRARIO EURO 2,27. Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251, 259 e 281, si raggiunge il terreno in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sora (FR) - Località Cippillo		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 281, Qualità ULIVETO	Superficie	470,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno di natura agricola risulta attualmente non coltivato con presenza di alberi di ulivo.		
Descrizione:	ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO LEGGERMENTE SCOSCESO DI NATURA ULIVETO ESTESO A CIRCA MQ 470. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' CIPPILLO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: DISTACCO MAPPALI 325, 258, 259, 282, 200, SALVO ALTRI. NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO AL FOGLIO 33 MAPPALE N. 281, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 04 E CA 70, REDDITO DOMENICALE EURO 2,18, REDDITO AGRARIO EURO 1,21. Il lotto risulta intercluso pertanto partendo dalla Strada Comunale Cippillo, attraversando i lotti a mappali n.ri 251 e 259, si raggiunge il terreno in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Sora (FR) - Via Vallanito		
Diritto reale:	Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 538, Qualità Seminativo arborato - Fg. 32, Part. 541, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1450,00 mq
Stato conservativo:	Il primo appezzamento di natura seminativo arborato (identificato al Foglio 32 particella 538) risulta attualmente non coltivato con presenza di sporadiche ceppaie e piante di medio e alto fusto; mentre il secondo appezzamento di natura bosco ceduo (identificato al Foglio 32 particella 541) risulta attualmente incolto, con presenza di una fitta vegetazione con piante di medio ed alto fusto che, in alcuni tratti, non consentono una facile percorribilità dello stesso.		
Descrizione:	ENFITEUSI PER 1/1 SU TERRENO IN PARTE PIANEGGIANTE ED IN PARTE LEGGERMENTE SCOSCESO VERSO IL VALLONE, DI NATURA SEMINATIVO ARBORATO ESTESO PER INTERO A CIRCA MQ 1450. LA ZONA E' UBICATA IN PERIFERIA DEL COMUNE DI SORA IN LOCALITA' VALLANITO. DA RISULTANZE CATASTALI I CONFINANTI SONO: STRADA COMUNALE, DISTACCO MAPPALI 274, 744, 275, STRADA COMUNALE, VALLONE - TORRENTE, 542, 539, SALVO ALTRI. NEL CATASTO TERRENI IDENTIFICATO: - AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 538, QUALITA' SEMNATIVO ARBORATO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 11 E CA 50, REDDITO DOMENICALE EURO 5,64, REDDITO AGRARIO EURO 3,56; - AL FOGLIO 32 MAPPALE N. 541, QUALITA' BOSCO CEDUO, CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 03 E CA 00, REDDITO DOMENICALE EURO 0,46, REDDITO AGRARIO EURO 0,09. Il lotto risulta accessibile dalla limitrofa strada comunale fronteggiante il mappale n. 538. Mediante l'attraversamento dello stesso mappale n. 538 si raggiunge il confinante mappale n. 541.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		