TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Petruccelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E.

promossa da

ITACA SPV SRL

Codice fiscale: 05310700264

contro

[redacted]

e

[redacted]

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 5

Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 6

Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 6

Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 6

Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 6

Completezza documentazione ex art. 567 7

Bene N° 1 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 7

Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 7

Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 7

Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 8

Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 8

Titolarità 8

Bene N° 1 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 8

Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 8

Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 9

Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 9

Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 9

Confini 10

Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 10

Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 10

Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 10

Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 10

Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 11

Consistenza 11

Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 11

Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 11

Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 12

Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 12

Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 12

Cronistoria Dati Catastali 14

Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 14

Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 14

Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 14

Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 15
Dati Catastali 15
Bene N° 1 - Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 15
Bene N° 2 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 16
Bene N° 3 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 16
Bene N° 4 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 16
Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 17
Stato conservativo 17
Bene N° 1 - Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 17
Bene N° 2 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 17
Bene N° 3 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 17
Bene N° 4 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Parti Comuni 18
Bene N° 1 - Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Bene N° 2 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Bene N° 3 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Bene N° 4 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 18
Servitù, censo, livello, usi civici 19
Bene N° 1 - Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 19
Bene N° 2 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 19
Bene N° 3 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 19
Bene N° 4 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 19
Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Bene N° 1 - Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 20
Bene N° 2 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 20
Bene N° 3 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 20
Bene N° 4 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 20
Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 20
Stato di occupazione 21
Bene N° 1 - Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 21
Bene N° 2 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 21
Bene N° 3 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 21
Bene N° 4 – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 21
Bene N° 5 – Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Provenienze Ventennali **21**
Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **22**
Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **22**
Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **23**
Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **24**
Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **26**
Formalità pregiudizievoli **27**
Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **27**
Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **28**
Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **28**
Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **29**
Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **30**
Normativa urbanistica **30**
Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **30**
Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **30**
Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **30**
Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **31**
Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **31**
Regolarità edilizia **33**
Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **33**
Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **33**
Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **33**
Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **33**
Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **33**
Vincoli od oneri condominiali **36**
Bene N° 1 - **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **36**
Bene N° 2 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **36**
Bene N° 3 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **36**
Bene N° 4 – **Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **36**
Bene N° 5 – **Fabbricato ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63** **36**
Stima / Formazione lotti 37
Lotto 1 ..... **37**
Riepilogo bando d'asta 44
Lotto 1 ..... **44**
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2023 del R.G.E. 45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 143.000,00 ..... **45**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

INCARICO

All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Ing. Simone Petruccelli, con studio in Via dei Gelsi, 2 - 04023 - Formia (LT), email simonepetruccelli@libero.it, PEC simone.petruccelli@ingpec.eu, Tel. 329 5681841, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 145;
- **Bene N° 2** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 146;
- **Bene N° 3** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 147;
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 148;
- **Bene N° 5** – Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 148, S1-T-P1;

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Santopadre (FR), piccola cittadina di c.a. 1.186 abitanti.

BENE N° 1 – TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), in prossimità della SP 63 via Canale, con forma irregolare e media acclività. Lo stesso è posto ai confine con la pubblica via dalla quale vi si può accedere direttamente in quanto privo di recinzioni.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 14/12/2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), in prossimità della SP 63 via Canale, con forma irregolare e media acclività.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 14/12/2023.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), in prossimità della SP 63 via Canale, con forma regolare e media acclività.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 14/12/2023.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Trattasi di terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), posto al confine con la pubblica via, avente forma trapezioidale.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 14/12/2023.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Santopadre (FR). Allo stesso vi si accede dalla pubblica via. Il manufatto si sviluppa su tre livelli, in particolare piano S1, T, P1.

Per il bene in questione è stato effettuato il primo accesso in data 14/12/2023.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

LOTTI

Il CTU, visti i luoghi, procede nella costituzione di un unico lotto come di seguito descritto.

Lotto 1, costituito da:

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – trada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 145;
- **Bene N° 2 –** Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – trada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 146;
- **Bene N° 3 –** Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – trada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 147;
- **Bene N° 4 –** Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – trada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 148;
- **Bene N° 5 –** Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Santopadre (FR) – trada Provinciale 63 Via Canale – Foglio 7 p.lla 148, S1-T-P1;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, in quanto carente dell'estratto di mappa, che in ogni caso, il CTU ha provveduto a produrre (*cfr. allegato 1).*

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, in quanto carente dell'estratto di mappa, che in ogni caso, il CTU ha provveduto a produrre (*cfr. allegato 1).*

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, in quanto carente dell'estratto di mappa, che in ogni caso, il CTU ha provveduto a produrre (*cfr. allegato 1).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, in quanto carente dell'estratto di mappa, che in ogni caso, il CTU ha provveduto a produrre (*cfr. allegato 1).*

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, in quanto carente dell'estratto di mappa, che in ogni caso, il CTU ha provveduto a produrre (*cfr. allegato 1).*

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]
- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

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

- [redacted]
- [redacted]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Il terreno individuato in catasto al Foglio 7 con la p.lla 145 allo stato attuale confina (cfr. *Allegati n. 1*):

-a nord, con la Strada Provinciale 63 Via Canale e p.lla 144 ;

-a sud, con la p.lla 146 (stessa ditta);

-ad ovest, con la p.lla 148 (stessa ditta);

-ad est, con la p.lla 142;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili, su tutti i lati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Il terreno individuato in catasto al Foglio 7 con la p.lla 146 allo stato attuale confina (*cfr. Allegato n. 1*):

- a nord, con la particella 145 (stessa ditta) ;

- a sud, con la particella 147 (stessa ditta);

- ad est, con le particelle 141, 153, 922;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Il terreno individuato in catasto al Foglio 7 con la p.lla 147 allo stato attuale confina (*cfr. Allegato n. 1*):

- a nord, con la particella 146 (stessa ditta);

- a sud, con la particella 582;

- a ovest, con la particella 148 (stessa ditta);

- ad est, con la particella 153;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Il terreno individuato in catasto al Foglio 7 con la p.lla 148 allo stato attuale confina (*cfr. Allegato n. 1*):

- a nord, con la Strada Provinciale 63 Via Canale;
- a sud, con le particelle 580, 582;
- a ovest, con la particella 580;
- ad est, con le particelle 145, 146, 147;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili, su tutti i lati.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Il fabbricato individuato in catasto al Foglio 7 con la p.lla 148 allo stato attuale confina (*cfr. Allegato n. 1*), insiste sulla medesima p.lla 148 che come su rappresentato confina:

- a nord, con la Strada Provinciale 63 Via Canale;
- a sud, con le particelle 580, 582;
- a ovest, con la particella 580;
- ad est, con le particelle 145, 146, 147;

Si specifica che i confini catastali non sono nettamente distinguibili, su tutti i lati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3085,00 mq	3085,00 mq	1,00	3085,00 mq	-	-
			Totale superficie convenzionale:	3085,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3085,00 mq		

I beni non sono divisibili in natura, come da PRG per zona agricola "E".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1855,00 mq	1855,00 mq	1,00	1855,00 mq	-	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Totale superficie convenzionale:	1855,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1855,00 mq	

I beni non sono divisibili in natura, come da PRG per zona agricola "E".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1147,00 mq	1147,00 mq	1,00	1147,00 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				1147,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1147,00 mq		

I beni non sono divisibili in natura, come da PRG per zona agricola "E".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1845,00 mq	1845,00 mq	0,10	184,50 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				184,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,00 mq		

I beni non sono divisibili in natura, come da PRG per zona agricola "E".

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Fabbricato in corso di costruzione – PS1 Garage, Cantina e locale di sgombero	180,46 mq +7,59 mq*	207,19 mq +9,36 mq*	0,50	216,55 mq	3,00**	S1
Fabbricato in corso di costruzione – P T Residenziale	132,54 mq	167,07 mq	1,00	167,07 mq	2,70	T
Fabbricato in corso di costruzione – P T Non Residenziale	63,51 mq +16,95 mq*	63,51 mq +16,95 mq*	0,30 fino a 25 mq 0,10 per misura accedente	13,05 mq	2,70	T
Fabbricato in corso di costruzione – P 1 Residenziale	44,26 mq - 7,23 mq*	68,20 mq - 9,54 mq*	1,00	58,66 mq	Media 3,40**	1
Fabbricato in corso di costruzione – P 1 Non Residenziale	25,84 mq +18,00 mq*	25,84 mq +18,00 mq*	0,30 fino a 25 mq 0,10 per misura accedente	9,38 mq	Media 3,40	1
			Totale superficie convenzionale:	**465,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**465,00 mq**		

Si rendono necessari alcuni chiarimenti in merito alle superfici rilevate dell'immobile. Nello specifico dal sopralluogo eseguito, è emerso che vi sono alcuni ampliamenti di superficie non residenziale al piano seminterrato, al piano terra e piano primo.

Inoltre, si hanno ampliamenti volumetrici per difformità delle altezze rispetto all'autorizzato.

Quindi, si è proceduto a detrarre le superfici non ammissibili, in compensazione alla variazione di volume determinata con l'aumento delle altezze, affinchè il volume totale sia sempre al di sotto di quello ammissibile per il lotto di terreni asserviti alla costruzione del fabbricato.

In particolare, al piano seminterrato è stato rilevato un ampliamento di circa 9,36 mq. Sempre a tale livello si riscontrano altezze al grezzo pari a 3,50 ml.

Visto che il fabbricato risulta in corso di costruzione a tale piano non si hanno problemi in quanto andando a realizzare l'isolamento con igloo, il massetto e la paimentazione, al "finito" si dovrà rispettare l'altezza dei 3,00 ml come da progetto autorizzato.

A livello del piano terra si riscontra un aumento delle superfici del balcone lato sud in particolare si rileva un incremento di 16,95 mq.

Anche al piano primo si riscontrano superfici del balcone in aumento in particolare di circa 18,00 mq.

Sempre al piano primo, si riscontra sull'intero livello un incremento delle altezze di circa un metro.

Si è pertanto verificato in base a quanto stabilito dal PRG per la zona agricola "E", che altezze massime del fabbricato possono essere di 7,50 m. Pertanto, con gli incrementi si è ancora nei limiti richiamati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

In ogni caso, l'incremento volumentrico che ne deriva dovrà essere scontato a scapito di superficie dello stesso piano, che dovrà essere segregata e costituire intercapedine non accessibile.

I beni non sono comodamente divisibili in natura, in quanto il fabbricato risulta ricadere in zona agricola "E".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il CTU ha provveduto ad eseguire le visure storiche per gli immobili esecutati, aggiornate al 20/11/2023 *(cfr. Allegati n. 2, 3,4,5,6)*. Di seguito se ne riporta l'ultimo dato catastale:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 145 Qualità ULIVETO Cl.2, Cons. ha are ca 30 85 Reddito: Dominicale € 12,75, Agrario € 7,17

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/09/2003**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 146 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 2, Cons. ha are ca 18 55 Reddito: Dominicale € 4,79, Agrario € 3,35

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/11/2002**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 147 Qualità SEMIN ARBOR Cl. 2, Cons. ha are ca 11 47

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

		Reddito: Dominicale € 2,96, Agrario € 2,07

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/11/2002**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 148 Qualità SEMINATIVO Cl. , Cons. ha are ca 1845 Reddito: Dominicale € 0,45 , Agrario € 0,92

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/01/2009**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 148 Categoria **F3** Piano S1- T-1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	145		-		ULIVETO	2	30 85	12,75 €	7,17 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 145.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

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
7	146				SEMIN ARBOR	2	18 55	4,79 €	3,35 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 146.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

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
7	147				SEMIN ARBOR	2	11 47	2,96 €	2,07 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 147.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

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
7	148				ENTE URBANO		18 45	0,95 €	0,57 €	

Corrispondenza catastale

Il terreno esecutato, risulta correttamente rappresentato in mappa con la p.lla 148.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	148			F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

L'immobile individuato al foglio 7 con la particella 148 risulta accatastato come fabbricato in corso di costruzione.

Agli atti è stato reperito elaborato planimetrico (*cfr. Allegato n. 8*), e dal confronto con la consistenza rilevata in loco in data 14/12/2023, non emergono discrepanze sulla sagoma del fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Per quanto concerne il terreno esecutato allo stato attuale risulta adibito ad uliveto. Lo stesso presenta una acclività apprezzabile. Per quanto riguarda il suo stato di manutenzone si rappresenta che sul terreno vi sono diverse specie di alberi tra cui olivi ben curati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Per quanto concerne il terreno esecutato allo stato attuale risulta adibito ad uliveto. Lo stesso presenta una acclività apprezzabile. Per quanto riguarda il suo stato di manutenzone si rappresenta che sul terreno vi sono diverse specie di alberi tra cui olivi ben curati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Per quanto concerne il terreno esecutato allo stato attuale risulta adibito ad uliveto. Lo stesso presenta una acclività apprezzabile. Per quanto riguarda il suo stato di manutenzone si rappresenta che sul terreno vi sono diverse specie di alberi tra cui olivi ben curati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Sulla particella esecuta è stato edificato un fabbricato per civile abitazione, il resto dell'area risulterà adibita a corte dello stesso. Allo stato attuale le opere di realizzazione di detta abitazione risultanto sospese, pertanto l'area non risulta sistemata e presenta ancora gli apprestamenti di cantiere. Gli alberi presenti risultano ben mantenuti.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

L'immobile individuato con la p.lla 148 costituito da una struttura in c.a. con tamponature in laterizio e copertura a falde risulta in corso di costruzione.

Le lavorazioni del manufatto allo stato attuale risultano sospese. Dal rilievo è stato possibile appurare che il fabbricato non risulta agibile in quanto manca di opere di completamento e di finiture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Per i beni esecutati non esistono parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Per i beni esecutati non esistono parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Per i beni esecutati non esistono parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Per i beni esecutati non esistono parti comuni.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Per i beni esecutati non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul terreno grava il vincolo di asservimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul terreno grava il vincolo di asservimento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Sul terreno grava il vincolo di asservimento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

Sul terreno grava il vincolo di asservimento (Su tale particella è stato edificato il fabbricato in corso di costruzione, mentre sulle altre particelle asservite di conseguenza vi è il vincolo di inedificabilità).

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o indivisibilità; non sussistono, inoltre, diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello e vincoli o oneri di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Trattasi di terreno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Trattasi di terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Trattasi di terreno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Trattasi di terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Il fabbricato in corso di costruzione presenta allo stato attuale una struttura in c.a. con tamponature in laterizio. Lo stesso si sviluppa su tre livelli, in particolare piano seminterrato, piano terra, e primo.

Le coperture risultano del tipo a falda e risultano complete di impermeabilizzazione isolamento e manto di tegole oltre a scossaline e canali di gronda.

Esternamente, le murature presentano intonaci allo stato grezzo, privi di rasarture e tinteggiature.

All'interno non vi sono finiture ed ogni livello risulta allo stato grezzo, fatta eccezione della zone "letto" del piano terra, in cui si ritovano pareti intonacate e rasate, ed una porzione del locale di sgombero del piano seminterrato in cui oltre alle pareti intonacate e rasate, si rileva anche la presenza di pavimentazione.

Gli impianti non risultano completati, e quelli presenti hanno carattere di provvisorietà limitata alla fase di cantiere le cui attività risultano, in ogni caso, sospese.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Libero.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Libero.

Fabbricato in corso di costruzione, con lavorazioni sospese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attraverso le visure eseguite presso l'Agenzia del territorio di Frosinone a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data odierna (*cfr. Allegato n. 32*), è stato possibile accertare la seguente titolarità per i beni oggetto di esecuzione:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/09/2003**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		LOYOLA AMILCARE	04/09/2003	79411	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	01/10/2003	13990.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Precedentemente [redacted]

Pertanto, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/09/2003**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		LOYOLA AMILCARE	04/09/2003	79411	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Frosinone	01/10/2003	13990.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Precedentemente [redacted]

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1992**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		ZINZI ANGELO	24/07/1992	5373	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con Atto del 24/07/1992 Pubblico ufficiale ZINZI ANGELO Sede ARPINO (FR) Repertorio n. 5373 - Voltura n. 9118.2/1992 in atti dal 13/07/1993 [redacted]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/11/2002**	[redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/11/2002 - [redacted] Voltura n. 7157.1/2005 - Pratica n. FR0046072 in atti dal 23/03/2005.

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **24/07/1992**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		ZINZI ANGELO	24/07/1992	5373	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Con Atto del 24/07/1992 Pubblico ufficiale ZINZI ANGELO Sede ARPINO (FR) Repertorio n. 5373 - Voltura n. 9118.2/1992 in atti dal 13/07/1993 [redacted] vendeva il terreno a [redacted]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/11/2002**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/11/2002 - [redacted] Voltura n. 7157.1/2005 - Pratica n. FR0046072 in atti dal 23/03/2005.

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

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

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/01/2009**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

COSTITUZIONE del 12/01/2009 Pratica n. FR0006412 in atti dal 12/01/2009 COSTITUZIONE (n. 149.1/2009).

Pertanto, per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 23/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, effettuando la visura per soggetto:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2003 - Registro Particolare 13990 Registro Generale 19203
  Pubblico ufficiale LOYOLA AMILCARE Repertorio 79411 del 04/09/2003
  ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 6826 Registro Generale 8604
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 259/2019 del 10/04/2019
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023 - Registro Particolare 13327 Registro Generale 17590
  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2136 del 09/08/2023
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 6062
  Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 310183/49085 del 22/02/2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1549

  Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1129/4716 del 02/02/2016

  IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2003 - Registro Particolare 13990 Registro Generale 19203

  Pubblico ufficiale LOYOLA AMILCARE Repertorio 79411 del 04/09/2003

  ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 6826 Registro Generale 8604

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 259/2019 del 10/04/2019

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023 - Registro Particolare 13327 Registro Generale 17590

  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2136 del 09/08/2023

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 6062

  Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 310183/49085 del 22/02/2007

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1549

  Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1129/4716 del 02/02/2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2019 - Registro Particolare 6826 Registro Generale 8604

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 259/2019 del 10/04/2019

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023 - Registro Particolare 13327 Registro Generale 17590

  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2136 del 09/08/2023

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 6062

  Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 310183/49085 del 22/02/2007

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1549

  Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1129/4716 del 02/02/2016

  IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2001 - Registro Particolare 16158 Registro Generale 20579

  Pubblico ufficiale LOYOLA AMILCARE Repertorio 77847 del 30/11/2001

  ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023 - Registro Particolare 13327 Registro Generale 17590

  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2136 del 09/08/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2007 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 6062

  Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 310183/49085 del 22/02/2007

  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1549

  Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1129/4716 del 02/02/2016

  IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

BENE N° 5- FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2023 - Registro Particolare 13327 Registro Generale 17590

  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 2136 del 09/08/2023

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2016 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1549

  Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1129/4716 del 02/02/2016

  IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

I beni esecutati ricadono in zona Agricola "E" di PRG *con indice di edificabilità mc/mq 0,30,* come attestato con CdU Prot. 4535 del 22/11/2023 *(cfr. allegato 10)*

Inoltre, sull'area grava il vincolo idrogeologico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

I beni esecutati ricadono in zona Agricola "E" di PRG *con indice di edificabilità mc/mq 0,30,* come attestato con CdU Prot. 4535 del 22/11/2023 *(cfr. allegato 10)*

Inoltre, sull'area grava il vincolo idrogeologico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

I beni esecutati ricadono in zona Agricola "E" di PRG *con indice di edificabilità mc/mq 0,30,* come attestato con CdU Prot. 4535 del 22/11/2023 *(cfr. allegato 10).*

Inoltre, sull'area grava il vincolo idrogeologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

I beni esecutati ricadono in zona Agricola "E" di PRG *con indice di edificabilità mc/mq 0,30,* come attestato con CdU Prot. 4535 del 22/11/2023 *(cfr. allegato 10).*

Inoltre, sull'area grava il vincolo idrogeologico.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

I beni esecutati ricadono in zona Agricola "E" di PRG *con indice di edificabilità mc/mq 0,30,* come attestato con CdU Prot. 4535 del 22/11/2023 *(cfr. allegato 10).*

Inoltre, sull'area grava il vincolo idrogeologico.

Si riporta di seguito quanto dettato dal PRG per la zona Agricola E:

"Art. 10

ZONA E

ZONA AGRICOLA

Nella zona Agricola "E" sono consentite costruzioni che abbiano chiara attinenza con l'attività agricola, zootecnica e agro-turistica, nonchè quelle di tipo abitativo, con espresso divieto di abbattere o danneggiare i boschi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

La superficie minima del fondo per la realizzazione degli interventi, non può essere inferiore a 10.000 mq e tale superficie minima può essere costituita da una o più particelle catastali anche non "funzionalmente contigue".

I fondi di cui sopra, unitamente al fondo su cui andrà ad insistere il fabbricato, dovranno essere vincolati con atto d'obbligo regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per tale zona agricola "E", l'indice di edificabilità fondiaria (If) è uguale a 0,03 mc/mq; su terreni censiti, alla data di adozione del PRG, a bosco o bosco ceduo, sarà consentita l'edificazione con l'indice di edificabilità fondiari aridotto (If) = 0.001 mc/mq ed il manufatto edilizio non potrà insistere su area coperta da alberature.

Sui terreni gravati da uso civico l'edificazione potrà avvenire solo dopo la definitive liquidazione di detto uso da parte degli organi preposti.

All'interno della zona agricola "E" valgono i seguenti indici:

- ***indice di edificabilità fondiaria*** ***If = 0,03 mc/mq***
- ***altezza massima degli edifici*** ***Hmax = 7,50 ml***
- ***distacco dei fabbricati dai confini*** ***Dc = 10 ml***
- ***distacco tra fabbricati*** ***Df = 10 ml***
- ***distacco dei fabbricati dalle strade vicinali*** ***Ds = 10 ml (5,00)***
- ***distacco dei fabbricati dalle strade comunali*** ***Ds = 20 ml (10,00)***
- ***distacco dei fabbricati dalle strade provinciali*** ***Ds = 30 ml (15,00)***

Sui fondi ricadendi in zona agricola "E" e collegati al fondo su cui andrà ad insistere il fabbricato, purchè non boschivi, sarà consentito edificare complessi produttivi strettamente collegati alla lavorazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli derivanti dai fondi di proprietà aziandale, o alla zootecnica (allevamento bovini, ovine, equine, ecc) .

In simile fattispecie tutti i terreni interessati, ivi compreso quello su cui insite il complesso produttivo, dovranno essere vincolati da atto d'obbligo regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel quale, tra l'altro , deve essere prescritto il divieto di separare detti terreni dall'intera superficie aziandale asservita.

Sarà consentita, al servizio dell'insediamento produttivo, la costruzione di fienili completamente aperti e tettoie aventi superficie coperta complessiva non superior al 30% della superficie coperta dell'insediamento stesso; l'altezza massima non potrà superare I 6,00 ml.

In zona agricola è altresì possibile realizzare piccolo manufatti edilizi finalizzati alla coltivazione del fondo, purchè la superficie del terreno disponibile sia maggiore o uguale a mq 2.500 w non insistano sullo stesso terreno altri manufatti.

Per la costruzione dei manufatti si dovranno rispettare, tassativamente, le caratteristiche e la tipologia appresso indicate:

- *superficie coperta massima mq 15,00;*
- *altezza massima alla linea di gronda ml 2,00;*
- *altezza massima della linea di colmo ml 3,50;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

- *murature perimetrali eseguite con pietrame calcareo o blocchetti di tufo senza intonaco senza lisciatura degli interstizi;*
- *copertura a tetto, del tipo a struttura lignea con sovrastanti coppi;*
- *gronde e discendenti non in PVC;*
- *divieto di eseguire ogni finitura interna oltre quelle strettamente indispensabili all'uso proprio del manufatto;*
- *possibilità di realizzare un piano totalmenre interrato, limitatamente alla proiezione del manufatto sovrastante, a condizione che lo stesso sia destinato alla raccolta delle acque piovane;*
- *sono vietate le costruzioni di portici, tettoie e strutture accessorie di ogni tipo;*
- *distanze dai confini, da fabbricati e da strade pari a quelle dalle norme di PRG.*

La superficie disponibile dell'area di intervento non potrà derivare da frazionamento, fatta eccezione del frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria.

Il rilascio della concessione edilizia potrà avvenire solo dopo che il propietario avrà presentato l'atto d'obbligo regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, dal quale risulti il vincolo dell'intera area, compreso quello dell'area su cui insiste il manufatto ,nonchè la presa d'atto, ch ein caso di eventuale esprioprio da parte dell'Amministrazioen Comunale, per ragioni di pubblica utilità, il manufatto stesso non costituirà alcun element di valutazione ai fini della determianzione dell'indennizzo.

I manufatti precari, esistenti e documentati alla data di adozione del PRG, realizzati con materiali non compatibili con l'ambiente dovranno, tero tre anni, previa richiesta di concessione edilizia, essere adeguati e resi conformi alle caratteristich ecostruttive dei piccolo mnufatti di possibile esecuzione come previsto dalla presente norma."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Trattasi di terreno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Trattasi di terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Trattasi di terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Trattasi di terreno.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Al fine di ricostruire la storia autorizzativa degli immobili esecutati, è stato necessario effettuare accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santopadre, a seguito di regolare richiesta del CTU datata 22/11/2023 (*cfr. Allegati n. 11*).

Sulla base delle ricerche è emerso che il fabbricato ad oggi in corso di costruzione è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 33/2002 Prot. n. 2574 del 21/08/2002 (*cfr. Allegati n. 12*);
- Parere favorevole ASL Prot. n. 101/PH del 01/02/02 (*cfr. Allegati n. 13*);
- N.O. vincolo idrogeologico del 10/09/2002 N. 482/02 del 04/09/2002 (*cfr. Allegati n. 14*);
- Permesso di Costruire n. 2/2005 Prot. n. 2287 del 15/07/2005 (*cfr. Allegati n. 20*);

Inoltre, si è provveduto ad effettuare accesso agli atti anche presso gli Uffici del Genio Civile con richiesta del 20/11/2023 (*cfr. Allegati n. 25*).

Dalle richieste è emerso che, è stato depositato con pos. 133/2022 il primo progetto correlato alla C.E. n. 33/02. Ma, è stato possibile verificare l'assenza di ulteriori progetti in variante, e relazioni a srutture ultimate e collaudi (*cfr. Allegati n. 26*).

Si rappresenta che rispetto al progetto di variante, il fabbricato risulta realizzato a distanza differente dalla pubblica via.

In ogni caso, il fabbricato si ritrova, come rilevato, a 20 ml dalla strada provinciale nel rispetto di quanto stabilito con D.M. 1 aprile 1968 agli artt. 3 e 4.

Il fabbricato presenta uno stato in corso di costruzione. Nello specifico risultano ultimate le strutture in c.a. e le tamponature esterne su tutti i livelli. Per il resto delle lavorazioni necessarie all'ultimazione dell'opera, i lavori risultano parziali ed incompleti.

Al livello del piano seminterrato si ha, per la maggior parte, uno stato al grezzo, unico ambiente ultimato anche con finiture di intonaco, tinteggiatura e pavimentazione risulta una parte del locale di sgombero. Quest'ultimo, tra l'atro, delimitato con tramezzatura non prevista in progetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Si ravvisa infatti una diversa distribuzione degli spazi con inizio della creazione di ambienti differenti rispetto allo stato autorizzato.

Ancora, si ritrova nell'angolo nord-est un ampliamento in difformità rispetto allo stato autorizzato.

Esternamente il terreno risulta ancora sbancato, ma la presenza di aperture in corrispondenza delle zone che da progetto sarebbero dovute essere contro terra, manifesta la volontà già in fase costruttiva di non provvedere ai rinterri successivi.

A livello del piano terra, si ritrova tutta la zona dell'ingresso e quella delle camere, con uno stato avanzato dei lavori rispetto alla zona giorno che si ritrova ancora allo stato grezzo.

Anche su tale piano si ravvisa la diversa distribuzione interna rispetto allo stato autorizzato, inoltre il balcone sud presenta superfici maggiori con sviluppo lungo tutto il fronte del fabbricato.

La scala internamente presenta una differente configurazione strutturale delle rampe.

Al piano primo, ancora allo stato grezzo, non si ravvisano tramezzature e delimiatazione delle intercapedini di sottotetto. A tale livello, dal rilievo delle altezze, è emersa la difformità rispetto allo stato attuale, in quanto, tutte le quote risultano incrementate di un metro.

Questo, determina un aumento volumetrico considerevole in eccedenza rispetto a quanto ammissibile.

Pertanto, verificato che complessivamente l'altezza del fabbricato risulta ancora all'interno di quella definita dal PRG per la zona agricola E, visto lo stato in corso d'opera del fabbricato, soluzione all'aumento volumetrico sarà quella di delimitare le superfici residenziali a tale piano.
Anche a tale livello si hanno superfici maggiori dei balconi lato sud.

Si rappresenta che a livello prospettico, oltre all'inizio della realizzazione di vani finestra nella quasi totalità in discordanza con lo stato autorizzato, si ritrovano differenti quote e inclinazioni delle falde di copertura in conseguenza delle variazioni di altezza del piano primo.

Quindi, rilevate le difformità sopra descritte, e visto lo stato incompleto delle opere, risulterà necessario chiedere un Permesso per Costruire o una SCIA in alternative al PdC in Sanatoria al fine di regolarizzare le variazioni riscontrate. Facendo seguito alla denuncia del Comune al Genio Civile, quest'ultimo potrà provvedere alla formulazione delle Deduzioni tecniche ai sensi dell'art.96 c.2 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm. e ii.; L.241/1990 e ss.mm. e ii. – R.R. n. 26 del 26/10/2020 e ss.mm. e ii.. Così si protrà inoltrare presso tale Ente le controdeduzioni del caso.

Ciò in pratica significherà presentare un calcolo di verifica della struttura esitente e l'eventuale adeguamento sismico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Una volta completati i lavori bisognerà provvedre a comunicare la fine degli stessi ed al collaudo strutturale ad oggi mai eseguiti per quanto già realizzato.

Quindi, procedere con la fine lavori da depositare presso il Comune di Santopadre con contestuale richiesta di agibilità.

I costi relativi alle varie spese tecniche e diritti amministrativi saranno valutati e portati in detrazione al valore stimato per il bene esecutato.

Da quanto sopra premesso, risulta che:

- La costruzione è successive al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile (in qaunto in corso di costruzione).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo il fabbricato in corso di costruzione:

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 145

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 146

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 147

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE UBICATO NEL COMUNE DI SANTOPADRE (FR) – STRADA PROVINCIALE 63 VIA CANALE – FOGLIO 7 P.LLA 148, P1-S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto terreni - Foglio 7 p.lla 145

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

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto terreni - Foglio 7 p.lla 146

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

- **Bene N° 3 –** Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto terreni - Foglio 7 p.lla 147

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

- **Bene N° 4 –** Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto terreni - Foglio 7 p.lla 148;

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

- **Bene N° 5 –** Fabbricato in corso di costruzione nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Trattasi di fabbricato in corso di costruzione costituito da tre piani S1-T-1.

  Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7 p.lla 148, Categoria F3

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

Valore del bene e metodi di stima Lotto 1

STIMA LOTTO 1

BENE N.1

Indagine di mercato per terreni all'interno del Comune di Santopadre

N	ZONA	S (mq)	Prezzo (€)	PU (€/mq)	Agenzia	Rif. annuncio	Data annuncio
1	Santopadre, via Valle Falco	11.000	39 000	**3,55**	www.immobiliare.it	EK-58515852	12/12/2023
2	Santopadre, via Casalena	9.800	25 000	**2,55**	idealista	16601219	-
3	Santopadre, via Don Benedetto Scafi 1	8.653	105 000	**12,13**	idealista	28013387	-
4	Santopadre, via Fraginale	3.000	25 000	**8,33**	idealista	25321769	-

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 6,60 €/mq.

Il valore normale che si ottiene ($VN_{[M]}$) è dato dalla seguente relazione:

$VN_{[M]} = PU_{[M]} \cdot S_c$ = 6,60 €/mq x 3085,00 mq =20.361,00 € (euro ventimilatrecentosessantuno/00)

che arrotondato risulta pari a **20.000,00 € (euro ventimila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

BENE N.2

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 6,60 €/mq.

Il valore normale che si ottiene ($VN_{(M)}$) è dato dalla seguente relazione:

$VN_{(M)} = PU_{(M)} \cdot S_c$ = 6,60 €/mq x 1855,00 mq =12.243,00 € (euro doddicimiladuecentoquarantatre/00)

che arrotondato risulta pari a **12.000,00 €** (**euro dodicimila/00**)

BENE N.3

Il prezzo unitario arrotondato risulta pari a 6,60 €/mq.

Il valore normale che si ottiene ($VN_{(M)}$) è dato dalla seguente relazione:

$VN_{(M)} = PU_{(M)} \cdot S_c$ = 6,60 €/mq x 1147,00 mq =7.570,20 € (euro settemilacinquecentosettanta/20)

che arrotondato risulta pari a **7.500,00 €** (**euro settemilacinquecento/00**)

BENE N.4-5

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile e la relativa documentazione, si è proceduto alla stima del bene prendendo come riferimento di base i dati messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) .

In fine, il valore stabilito, sarà corretto considerando detrazioni dovute alle spese per aggiornamento della documentazione catastale, e sanatoria urbanistica, e sanatoria delle opere strutturali.

Si precisa che la p.lla 148 (bene 4) viene considerata come corte del fabbricato insistente su di essa.

Osservatorio mercato immobiliare

La stima è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2023, risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione con destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Santopadre in stato conservativo normale, zona extraurbana, oscilla tra un valore min di 265,00 €/mq ed un valore max di 390,00 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mqxmese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	265	390	L			

In particolare, viste le condizioni dell'immobile in corso di costruzione si assume il valore minimo di 265,00 €/mq, ridotto ultriormente della percentuale pari a al 60% considerato lo stato di avanzamento attuale.

Pertanto, il valore normale dell' unità immobiliare (VN_{OMI}) risulta uguale a:

$VN_{OMI} = PU_{OMI} \cdot S_c$ = 265,00 €/mq x 0,60 x 650 mq = **103.350,00 € (euro centotremilatrecentocinquanta/00)**

Indagine di mercato

L'indagine di mercato è stata condotta rilevando il valore delle offerte per immobili nei comuni limitrofi a quello di Santopadre, sempre nella medesima provincia di Frosinone, in quanto all'interno dello stesso comune non sono state reperite offerte similari. I prezzi delle offerte selezionate per tipologia di immobile in corso di costruzione, riguardano il periodo dell'anno 2021-2023. Le stesse sono riportate sinteticamente nella tabella seguente, in cui si illustra: la zona, la superficie, il prezzo totale, il prezzo unitario, l'agenzia immobiliare, il riferimento dell'annuncio e la data dello stesso:

N	ZONA	S (mq)	Prezzo (€)	PU (€/mq)	Agenzia	Rif. annuncio	Data annuncio
1	Castrocielo, via Capodacqua	200	99 000	**495,00**	www.immobiliare.it	60722677	11/07/2023
2	Arpino, via Montenero	190	78 000	**410,53**	www.immobiliare.it	198	02/11/2022
3	Roccasecca, via Ponticello Caprile	790	180 000	**227,85**	www.immobiliare.it	EK-88941223	23/06/2021
4	Roccasecca, via traversa Moscosa	140	105 000	**750,00**	www.immobiliare.it	EK-98202642	02/02/2023

Il prezzo unitario arrotondato per difetto risulta pari a 470,00 €/mq.

Bisogna ridurlo per un coefficiente che tenga conto del fatto di non essere all'interno del comune, simato pari a 0,47.

Il valore normale che si ottiene (VN_{IM}) è dato dalla seguente relazione:

$VN_{IM} = PU_{IM} \cdot S_c$ = 470,00 €/mq x 0,47 x 650,00 mq =**143.585,00 € (euro centoquarantatremilacinquecentoottantacinque/00)**

Scelta del valore normale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

I valori ottenuti con i due procedimenti sono riportati nel prospetto di sintesi seguente:

Valore OMI (VN_{OMI})	103.350,00 €
Valore indagine (VN_{IM})	143.585,00 €

I valori delimitano il campo all'interno del quale si può definire il valore normale.

Pertanto, il valore normale del bene (VN) viene posto uguale alla media dei valori ottenuti. Si pone:

$VN = (VN_{IM} + VN_{OMI})/2$ = 123.467,50 € valore che si arrotondato per difetto a:

123.000,00 € (euro centoventitremila/00)

A tale risultato si vanno a sottrarre gli importi per spese tecniche sanatorie e diritti vari enti, accatastamento finale stimato di circa 20.000,00 €;

Il risultato finale che si ottiene è pari a **103.000,00 € (euro centotremila/00)** che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile in corso di costruzione con annessa corte (Beni 4-5).

Pertatno, di seguito si riporta una tabella riassuntiva del risultato ottenuto, specificando che la stima è stata fatta considerando il Lotto 1 nel suo complesso costituito dal Bene 1+ Bene 2+ Bene 3+ Bene 4+ Bene 5:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - terreno	3085,00 mq	6,48 €/mq	€20.000,00	100,00 %	€ 20.000,00
Bene N° 2 - terreno	1855,00 mq	6,46 €/mq	€12.000,00	100,00 %	€ 12.000,00
Bene N° 3 - terreno	1147,00 mq	6,53 €/mq	€7.500,00	100,00 %	€ 7.500,00
Bene N° 4 -5 fabbricato in corso di costruzione con corte	650,00 mq	158,46 €/mq	€103.000,00	100,00 %	€ 103.000,00
				Valore di stima Lotto 1:	€ 142.500,00

Valore finale di stima: **€ 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

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.

Formia, li 24/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simone Petruccelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratto di mappa - Estratto di mappa F 7
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica F 7 p.lla 145
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica F 7 p.lla 146
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica F 7 p.lla 147
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica F 7 p.lla 148 (terreno)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica F 7 p.lla 148 (fabbricato)
- ✓ N° 7 Elenco subalterni p.lla 148
- ✓ N° 8 Elaborato planimetrico p.lla 148
- ✓ N° 9 Richiesta Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 11 Richiesta atti Comune di Santopadre
- ✓ N° 12 Concessione Edilizia n.33/2002
- ✓ N° 13 Parere favorevole ASL
- ✓ N° 14 N.O. Idrogeologico
- ✓ N° 15 Scheda Vincolo Idrologico
- ✓ N° 16 Pratica Prot. Generale 5607 19/02/2002
- ✓ N° 17 Atto di donazione compravendita 1992
- ✓ N° 18 Vincolo inedificabilità
- ✓ N° 19 Atto di compravendita del 2003
- ✓ N° 20 PdC n. 2 del 15/07/2005

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

- ✓ N° 21 Relazione tecnica (PdC n. 2 del 15/07/2005)
- ✓ N° 22 Tav 1 (PdC n. 2 del 15/07/2005)
- ✓ N° 23 Tav 2 (PdC n. 2 del 15/07/2005)
- ✓ N° 24 Tav 2 (PdC n. 2 del 15/07/2005)
- ✓ N° 25 Richiesta Atti Genio Civile
- ✓ N° 26 Riscontro Genio Civile
- ✓ N° 27 Lettera di trasmissione documenti
- ✓ N° 28 Progetto Prot. 133/2002
- ✓ N° 29 DIL e nomina Collaudatore
- ✓ N° 30 Verbale del 14/112/2023 CTU
- ✓ N° 31 Documentazione fotografica
- ✓ N° 32 Ispezione Ipotecaria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto Terreni - Foglio 7 p.lla 145

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

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto Terreni- Foglio 7 p.lla 146

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

- **Bene N° 3** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto Terreni - Foglio 7 p.lla 147

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

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Identificato al catasto Terreni - Foglio 7 p.lla 148;

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

- **Bene N° 5** – Fabbricato in corso di costruzione ubicato nel comune di Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale

  Trattasi di un immobile in corso di costruzione, che si sviluppa su tre livelli S1-T-P1.

  Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7 p.lla 148, Categoria F3

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

Prezzo base d'asta: **€ 143.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.000,00

Bene N° 1 – terreno			
Ubicazione:	Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto terreni - Fg. 7, Part. 145, Qualità Uliveto	**Superficie**	3085,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno esecutato allo stato attuale risulta adibito ad uliveto. Lo stesso presenta una acclività apprezzabile. Per quanto rigurda il suo stato di manutenzone si rappresenta che sul terreno vi sono diverse specie di alberi tra cui olivi ben curati.		
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), in prossimità della SP 63 via Canale, con forma irregolare e media acclività. Lo stesso è posto ai confine con la pubblica via dalla quale vi si può accedere direttamente in quanto privo di recinzioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 – terreno			
Ubicazione:	Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 146,	**Superficie**	1855,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno esecutato allo stato attuale risulta adibito ad uliveto. Lo stesso presenta una acclività apprezzabile. Per quanto rigurda il suo stato di manutenzone si rappresenta che sul terreno vi sono diverse specie di alberi tra cui olivi ben curati.		
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), in prossimità della SP 63 via Canale, con forma irregolare e media acclività.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Bene N° 3 – terreno			
Ubicazione:	Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto terreni - Fg. 7, Part. 147,	**Superficie**	1147,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto concerne il terreno esecutato allo stato attuale risulta adibito ad uliveto. Lo stesso presenta una acclività apprezzabile. Per quanto rigurda il suo stato di manutenzone si rappresenta che sul terreno vi sono diverse specie di alberi tra cui olivi ben curati.		
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), in prossimità della SP 63 via Canale, con forma regolare e media acclività.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 – terreno			
Ubicazione:	Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto terreni - Fg. 7, Part. 148,	**Superficie**	185,0 mq
Stato conservativo:	Sulla particella esecuta è stato edificato un fabbricato per civile abitazione, il resto dell'area risulterà adibita a corte dello stesso. Allo stato attuale le opere di realizzazione di detta abitazione risultanto sospese, pertanto l'area non risulta sistemata e presenta ancora gli apprestamenti di cantiere. Gli alberi presenti risultano ben mantenuti.		
Descrizione:	Trattasi di terreno sito nel Comune di Santopadre (FR), posto al confine con la pubblica via, avente forma trapezioidale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 5 – fabbricato in corso di costruzione			
Ubicazione:	Santopadre (FR) – Strada Provinciale 63 Via Canale, piano S1-T-P1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 148, F3	**Superficie**	465,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile individuato con la p.lla 148 costituito da una struttura in c.a. con tamponature in laterizio e copertura a falde risulta in corso di costruzione. Le lavorazioni del manufatto allo stato attuale risultano sospese. Dal rilievo è stato possibile appurare che il fabbricato non risulta agibile in quanto manca di opera di completamento e di finiture.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Santopadre (FR). Allo stesso vi si accede dalla pubblica via. Il manufatto si sviluppa su tre livelli, in particolare piano S1, T, P1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: PETRUCCELLI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31447161f3ca3cf26906267c42d5e2b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009