

# TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Complesso immobiliare ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Complesso immobiliare ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano.....	24



In data 18/04/2024, il sottoscritto Geom. Agnoletti Claudio, con studio in Via Degli Eroi 33 - 03043 - Cassino (FR), email claudio.agnoletti@virgilio.it, PEC claudio.agnoletti@geopec.it, Tel. 0776 23202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano (Coord. Geografiche: 41.512449, 13.644771)
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano (Coord. Geografiche: 41.512177, 13.642997)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA CERRO PANTANO**

LOTTO DI TERRENO AGRICOLO INTERAMENTE PIANEGGIANTE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 5.110. UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI ROCCASECCA IN ZONA EXTRA URBANA, RICADENTE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE AGRICOLA ZOOTECNICA".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA CERRO PANTANO**

INTERO COMPENDIO AD USO RESIDENZIALE E AGRICOLO CON CORTE PERTINENZIALE, COSI' COMPOSTO:

-F. 40 MAPPALE 991 SUB. 1: UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSA CORTE AD USO ESCLUSIVO, REALIZZATA CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E COPERTURA A TETTO A FALDE. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA CUCINA, SEI CAMERE, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, UN AMPIO DISIMPEGNO E UN BALCONE, OLTRE A DUE CANTINE, DUE RIMESSE, UN ULTERIORE RIPOSTIGLIO, UNA TETTOIA ED UN PORTICATO. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA A MQ. 465,00 ED UN VOLUME PARI A MC. 1300,00, OLTRE ALLA CORTE ESCLUSIVA PARI A MQ. 875,00.

-F. 40 MAPPALE 91 SUB. 2: UNITA' AD USO AGRICOLO, STALLA E TETTOIE, COMPOSTO DA TRE CORPI DI FABBRICATO, OLTRE AD UNA ANNESSA AREA AD USO ESCLUSIVO DELLA SUPERFICIE PARI A MQ. 985,00 (QUEST'ULTIMA RIPORTATA CON LA LETTERA E SULLA PLANIMETRIA CATASTALE), E' REALIZZATA IN PARTE CON STRUTTURA PREFABBRICATA IN CEMENTO ARMATO, IN PARTE CON STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE ED IN PARTE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO, LA COPERTURA E' IN PARTE IN LATERO CEMENTO ED IN PARTE CON PANNELLI/LAMIERE IN FERRO. LA PORZIONE PRINCIPALE, IN C.A. PREFABBRICATO E IN MURATURA PORTANTE (RIPORTATA CON LA LETTERA A SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) E' ADIBITA A STALLA, MAGAZZINO, SALA MUNGITURA E SALA ATTESA ED HA UNA SUPERFICIE

COMPLESSIVA PARI A MQ. 455,00 ED UN VOLUME DI. MC. 1640,00. L'ADIACENTE CORPO DI FABBRICA ADIBITO A DEPOSITO ATTREZZI E MACCHINE AGRICOLE (RIPORTATO CON LA LETTERA B SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ.150,00 ED UN VOLUME DI MC. 570. IL FIENILE E TETTOIA CON ANNESSA PICCOLA STALLA (RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA C) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 355,00 ED UN VOLUME DI MC. 1.240,00. ULTERIORE PICCOLA AREA CON SOVRASTANTE SILOS (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA D) AVENTE UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 10,00. SULLA CORTE (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA E) E' PRESENTE UNA PICCOLA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E COPERTURA IN PANNELLI COIBENTATI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Gli immobili in oggetto furono donati in nuda proprietà dal padre sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva dell'usufrutto in favore di quest'ultimo, giusto atto per notar Fabio Iadecola del 22/06/2021 Rep. 14598/11952. A seguito del decesso del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta il 30/09/2022, giusto certificato di morte in atti, l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà e, pertanto, attualmente il diritto vantato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è della piena proprietà.

### CONFINI

Il lotto confina a nord con l'autostrada del sole, ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5110,00 mq	5110,00 mq	1	5110,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5110,00 mq</b>		

Il lotto oggetto di stima è sito in agro del comune di Roccasecca in zona periferica prevalentemente a destinazione agricola.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1994 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 41, Part. 548 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2610 Reddito dominicale € 23,59 Reddito agrario € 18,20
Dal 09/03/1994 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 41, Part. 546 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2500 Reddito dominicale € 10,97 Reddito agrario € 7,75

Catastralmente intestato anche al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto, diritto di usufrutto di fatto estinto a causa della morte dell'usufruttuario avvenuta in data 30/09/2022

**DATI CATASTALI**

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	546				Seminativo	2	2500 mq	10,97 €	7,75 €	
41	548				Seminativo irriguo	1	2610 mq	23,59 €	18,2 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NECESSITA' PRESENTARE LA VOLTURA CATASTALE PER IL RICONGIUNGIMENTO DELL'USUFRUTTO A CAUSA DEL DECESSO DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* AVVENUTA IN DATA 30/09/2022

### PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C. SI SEGNA LA NECESSITA' DI EFFETTUARE LA VOLTURA CATASTALE PER L'ELIMINAZIONE DEL DIRITTO D'USUFRUTTO A FAVORE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTO IN DATA 30/09/2022.

### PATTI

Non risultano patti in essere.

### STATO CONSERVATIVO

Terreno attualmente coltivato e ben tenuto.

### PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso il lotto in questione risultava libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1964 al 22/06/2021	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MAURO BELARDELLI	15/09/1964	2096	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI CASERTA-SANTA MARIA	15/10/1964	32345	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 22/06/2021 al 21/10/2024	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FABIO IADECOLA	22/06/2021	14598	11952
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	07/07/2021	9103	
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Provenienza ventennale come da certificazione in atti.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 31/05/2023  
Reg. gen. 10945 - Reg. part. 804  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.331,61  
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO  
Data: 25/10/2011  
N° repertorio: 308  
Note: FORMALITA' RILEVATA SULLA CERTIFICAZIONE IN ATTI

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 27/03/2024  
Reg. gen. 5703 - Reg. part. 4605  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE COME DA CERTIFICAZIONE IN ATTI.

### Oneri di cancellazione

IL TUTTO COME RISULTANTE DALLA CERTIFICAZIONE ALLEGATA ALLA PROCEDURA E CONFERMATA DALLA VISURA IPOTECARIA ESEGUITA IN DATA 21/10/2024.

## NORMATIVA URBANISTICA

DA ACCERTAMENTI EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA E' STATO ACCERTATO CHE IL LOTTO IN QUESTIONE RICADE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE ORTICOLA ZOOTECNICA".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

TRATTASI DI TERRENO.

TRATTASI DI TERRENO.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

TRATTASI DI TERRENO.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Gli immobili in oggetto furono donati in nuda proprietà dal padre sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riserva dell'usufrutto in favore di quest'ultimo, giusto atto per notar Fabio Iadecola del 22/06/2021 Rep. 14598/11952. A seguito del decesso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta il 30/09/2022, giusto certificato di morte in atti, l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà e, pertanto, attualmente il diritto vantato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è della piena proprietà.

## CONFINI

Il lotto confina ad est con la via pubblica Cerro Pantano, a nord e ad ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,90 m	T
Abitazione	103,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,90 m	1
Cantina	30,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	2,90 m	T
Box	33,00 mq	41,00 mq	0,30	12,30 mq	2,90 m	T
Magazzino	11,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,90 m	T
Tettoia	41,00 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	3,50 m	T
Porticato	23,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	2,90 m	T
Balcone scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Area pertinenziale	875,00 mq	875,00 mq	0,02	17,50 mq	0,00 m	T
Area di sedime Sub. 2	2046,00 mq	2046,00 mq	0,02	40,92 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>402,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>402,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

IL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA E' UBICATO IN ZONA PERIFERICA, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE AGRICOLA, FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO LA VIABILITA' ORDINARIA. PER LA PORZIONE IMMOBILIARE DISTINTA CON IL MAPPALE 991 SUB. 2, E' STATA CALCOLATA LA SOLA AREA DI SEDIME IN QUANTO OGGETTO DI DEMOLIZIONE PERCHE' REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO E NON SANABILE.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2007 al 22/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.526,00 Piano T
Dal 27/07/2007 al 22/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 991, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 372 mq Rendita € 564,23 Piano T-1
Dal 22/06/2021 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.526,00 Piano T
Dal 22/06/2021 al 21/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 991, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 372 mq Rendita € 564,23 Piano T-1

CATASTALMENTE INTESTATO ANCHE AL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PER IL DIRITTO DI USUFRUTTO, DIRITTO DI FATTO ESTINTO A CAUSA DELLA MORTE DELL'USUFRUTTUARIO AVVENUTA IN DATA 30/09/2022.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	991	2	2	A3	2	11,5	372 mq	564,23 €	T-1	
	40	991	2	2	D10				2526 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NECESSITA PRESENTARE LA VOLTURA CATASTALE PER IL RICONGIUNGIMENTO DELL'USUFRUTTO A CAUSA DEL DECESSO DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* AVVENUTA IN DATA 30/09/2022.

DALL'ACCESSO EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA, RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE DISTINTO CON IL SUB. 1, RISULTA PENDENTE LA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 309/711 PROT. 7724 DEL 30/09/1986, AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85, LA PRATICA RISULTA PARZIALMENTE ISTRUITA, DI FATTO MANCANO SOLO ALCUNE CERTIFICAZIONI. RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DISTINTO CON IL SUB. 2, DALL'ACCESSO AGLI ATTI NON E' EMERSO ALCUN TITOLO EDILIZIO PER LA SUA COSTRUZIONE, LO SCRIVENTE AL FINE DI APPURARE SE LO STESSO SIA STATO REALIZZATO IN EPOCA ANTECEDENTE IL 01/09/1967, E QUINDI DI FATTO REGOLARE, HA PRELEVATO PRESSO L'I.G.M. (ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE) L'ORTOFOTO DEL 14/10/1966, SULLA QUALE NON E' PRESENTE L'IMMOBILE IN OGGETTO, PERTANTO CONFERMANDO CHE L'IMMOBILE E' TOTALMENTE ABUSIVO, TALE ULTIMA CIRCOSTANZA E' RELATIVA ANCHE ALLA TETTOIA PRESENTE SULLA CORTE COMUNE (SUB. 2). PER TALE CIRCOSTANZA PER L'IMMOBILE CENSITO CON IL SUB. 2 NE E' STATA PREVISTA LA DEMOLIZIONE. ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C. SI SEGNA LA NECESSITA' DI EFFETTUARE LA VOLTURA CATASTALE PER L'ELIMINAZIONE DEL DIRITTO D'USUFRUTTO A FAVORE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DECEDUTO IN DATA 30/09/2022.

#### PATTI

Non risultano patti in essere.

#### STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DEL SUB.1 E' DISCRETO.

#### PARTI COMUNI

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE NON HA PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUI BENI IN OGGETTO.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI STATICHE ED IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

LO STESSO E' REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE, IL SOLAIO DI INTERPIANO E DI COPERTURA E' IN LATERO CEMENTO, LE TAMPONATURE SONO IN MURATURA, GLI INFISSI ESTERNI SONO IN ALLUMINIO MUNITI DI AVVOLGIBILI IN PLASTICA, LE PAVIMENTAZIONI SONO IN CERAMICA, LE PORTE INTERNE SONO TAMBURATE ED IL PORTONCINO D'INGRESSO E' IN ALLUMINIO. L'ALTEZZA UTILE INTERNA E' PARI A MT.

2,90. L'IMMOBILE E' DOTATO DI RECINZIONE ESTERNA IN MURATURA E CANCELLO DI ACCESSO IN FERRO, E' PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E DI RISCALDAMENTO. LA PORZIONE ADIBITA A CANTINE, GARAGE E TETTOIA E' MENO RIFINATA ED IN ALCUNI AMBIENTI E' AL GREZZO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

AL MOMENTO DELL'ACCESSO L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTAVA ABITATO DALLA MAMMA DELL'ESECUTATO E DALLA BADANTE DELLA STESSA.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1964 al 22/06/2021	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MAURO BELARDELLI	15/09/1964	2096	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI CASERTA-SANTA MARIA	15/10/1964	32345	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 22/06/2021 al 21/10/2024	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FABIO IADECOLA	22/06/2021	14598	11952
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	07/07/2021	9103	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza ventennale come da certificazione in atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 21/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

Iscritto a FROSINONE il 31/05/2023

Reg. gen. 10945 - Reg. part. 804

Quota: 1/1

Importo: € 45.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 20.331,61

Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO

Data: 25/10/2011

N° repertorio: 308

Note: FORMALITA' RILEVATA SULLA CERTIFICAZIONE IN ATTI

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il 27/03/2024

Reg. gen. 5703 - Reg. part. 4605

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE COME DA CERTIFICAZIONE IN ATTI.

IL TUTTO COME RISULTANTE DALLA CERTIFICAZIONE ALLEGATA ALLA PROCEDURA E CONFERMATO DALLA VISURA IPOTECARIA ESEGUITA IN DATA 21/10/2024.



## NORMATIVA URBANISTICA

DAGLI ACCERTAMENTI EFFETTUATI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA E' STATO ACCERTATO CHE IL LOTTO IN QUESTIONE RICADE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE ORTICOLA ZOOTECNICA". DALLA CONSULTAZIONE DEL P.T.P.R. (PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE) DELLA REGIONE LAZIO, PER L'AREA IN OGGETTO NON SONO PRESENTI VINCOLI OSTATIVI. DALLA VERIFICA DELLA CARTOGRAFIA RELATIVA AL VINCOLO IDROGEOLOGICA L'AREA IN OGGETTO NON RISULTA RICOMPRESA. L'IMMOBILE DISTINTO CON IL SUB. 1 RISULTA IN PARTE REALIZZATO IN EPOCA REMOTA, ANTECEDENTE IL 01/09/1967, ED IN PARTE IN EPOCA SUCCESSIVA, PER QUESTA ULTIMA PARTE PENDE, PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA, ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85, N. 309/711 PROT. 7724 DEL 30/09/1986.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente 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.

DAGLI ACCERTAMENTI EFFETTUATI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA E' STATO ACCERTATO CHE L'IMMOBILE DISTINTO CON IL SUB. 1 RISULTA IN PARTE REALIZZATO IN EPOCA REMOTA, ANTECEDENTE IL 01/09/1967, ED IN PARTE IN EPOCA SUCCESSIVA, PER QUESTA ULTIMA PARTE PENDE, PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA, ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85, N. 309/711 PROT. 7724 DEL 30/09/1986.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

L'IMMOBILE DISTINTO CON IL SUB. 1 RISULTA IN PARTE REALIZZATO IN EPOCA REMOTA, ANTECEDENTE IL 01/09/1967, ED IN PARTE IN EPOCA SUCCESSIVA, PER QUESTA ULTIMA PARTE PENDE, PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA, ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85, N. 309/711 PROT. 7724 DEL 30/09/1986.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON VI SONO VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI IN QUANTO TRATTASI DI FABBRICATO ISOLATO.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano  
 LOTTO DI TERRENO AGRICOLO INTERAMENTE PIANEGGIANTE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 5.110.UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI ROCCASECCA IN ZONA EXTRA URBANA, RICADENTE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE AGRICOLA ZOOTECNICA".  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 546, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 548, Qualità Seminativo irriguo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.775,00  
 LA STIMA E' STATA EFFETTUATA ATTRAVERSO UNA ACCURATA INDAGINE DI MERCATO ANCHE ATTRAVERSO AGENZIE IMMOBILIARI PRESENTI IN ZONA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano	5110,00 mq	2,50 €/mq	€ 12.775,00	100,00%	€ 12.775,00
Valore di stima:					€ 12.775,00

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano  
 INTERO COMPENDIO AD USO RESIDENZIALE E AGRICOLO CON CORTE PERTINENZIALE, COSI' COMPOSTO: -F. 40 MAPPALE 991 SUB. 1: UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSA CORTE AD USO ESCLUSIVO, REALIZZATA CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E



COPERTURA A TETTO A FALDE. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA CUCINA, SEI CAMERE, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, UN AMPIO DISIMPEGNO E UN BALCONE, OLTRE A DUE CANTINE, DUE RIMESSE, UN ULTERIORE RIPOSTIGLIO, UNA TETTOIA ED UN PORTICATO. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA A MQ. 465,00 ED UN VOLUME PARI A MC. 1300,00, OLTRE ALLA CORTE ESCLUSIVA PARI A MQ. 875,00. -F. 40 MAPPALE 91 SUB. 2: UNITA' AD USO AGRICOLO, STALLA E TETTOIE, COMPOSTO DA TRE CORPI DI FABBRICATO, OLTRE AD UNA ANNESSA AREA AD USO ESCLUSIVO DELLA SUPERFICIE PARI A MQ. 985,00 (QUEST'ULTIMA RIPORTATA CON LA LETTERA E SULLA PLANIMETRIA CATASTALE), E' REALIZZATA IN PARTE CON STRUTTURA PREFABBRICATA IN CEMENTO ARMATO, IN PARTE CON STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE ED IN PARTE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO, LA COPERTURA E' IN PARTE IN LATERO CEMENTO ED IN PARTE CON PANNELLI/LAMIERE IN FERRO. LA PORZIONE PRINCIPALE, IN C.A. PREFABBRICATO E IN MURATURA PORTANTE (RIPORTATA CON LA LETTERA A SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) E' ADIBITA A STALLA, MAGAZZINO, SALA MUNGITURA E SALA ATTESA ED HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 455,00 ED UN VOLUME DI MC. 1640,00. L'ADIACENTE CORPO DI FABBRICA ADIBITO A DEPOSITO ATTREZZI E MACCHINE AGRICOLE (RIPORTATO CON LA LETTERA B SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ.150,00 ED UN VOLUME DI MC. 570. IL FIENILE E TETTOIA CON ANNESSA PICCOLA STALLA (RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA C) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 355,00 ED UN VOLUME DI MC. 1.240,00. ULTERIORE PICCOLA AREA CON SOVRASTANTE SILOS (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA D) AVENTE UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 10,00. SULLA CORTE (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA E) E' PRESENTE UNA PICCOLA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E COPERTURA IN PANNELLI COIBENTATI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 111.287,80

LA STIMA E' STATA EFFETTUATA ATTRAVERSO UNA ACCURATA INDAGINE DI MERCATO E DALLA CONSULTAZIONE DEI VALORI O.M.I. (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE).

PER LA DEMOLIZIONE ED IL TRASPORTO A DISCARICA DEL FABBRICATO DISTINTO CON IL MAPPALE 991 SUB. 2, E' STATA ACCERTATA UNA SPESA COMPLESSIVA PARI AD € 42.531,48, COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ALLEGATO ALLA PRESENTE. PER QUANTO CONCERNE L'ISTRUTTORIA DELLA PRATICA DI CONDONO DEL MAPPALE 991 SUB. 1 E' STATA PREVENTIVATA UNA SPESA COMPLESSIVA, TENENTE CONTO DEGLI ONERI DA CORRISPONDERE AL COMUNE E DELLE SPESE TECNICHE, PARI AD € 3.000. PERTANTO IL COSTO COMPLESSIVO DA SOSTENERE SARA' PARI AD € 45.531,48, CHE IN CIFRA TONDA E' DI € 45.500,00, TALE CIFRA E' STATA SOTTRATTA AL VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano	402,02 mq	390,00 €/mq	€ 156.787,80	100,00%	€ 111.287,80
				Valore di stima:	€ 111.287,80

NESSUN TIPO DI RISERVA O PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE.



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

Cassino, li 30/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Agnoletti Claudio

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 2 Google maps - FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOPTECARIA ELENCO FORMALITÀ (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO CON ALLEGATI (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ORTOFOTO I.G.M. SU BASE CATASTALE (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - QUOTAZIONE OMI (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI URBANO (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO (Aggiornamento al 21/10/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano  
LOTTO DI TERRENO AGRICOLO INTERAMENTE PIANEGGIANTE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 5.110.UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI ROCCASECCA IN ZONA EXTRA URBANA, RICADENTE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE AGRICOLA ZOOTECNICA". Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 546, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 548, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: DA ACCERTAMENTI EFFETTUATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA E' STATO ACCERTATO CHE IL LOTTO IN QUESTIONE RICADE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE ORTICOLA ZOOTECNICA".

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano  
INTERO COMPENDIO AD USO RESIDENZIALE E AGRICOLO CON CORTE PERTINENZIALE, COSI' COMPOSTO: -F. 40 MAPPALE 991 SUB. 1: UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSA CORTE AD USO ESCLUSIVO, REALIZZATA CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E COPERTURA A TETTO A FALDE. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA CUCINA, SEI CAMERE, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, UN AMPIO DISIMPEGNO E UN BALCONE, OLTRE A DUE CANTINE, DUE RIMESSE, UN ULTERIORE RIPOSTIGLIO, UNA TETTOIA ED UN PORTICATO. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA A MQ. 465,00 ED UN VOLUME PARI A MC. 1300,00, OLTRE ALLA CORTE ESCLUSIVA PARI A MQ. 875,00. -F. 40 MAPPALE 91 SUB. 2: UNITA' AD USO AGRICOLO, STALLA E TETTOIE, COMPOSTO DA TRE CORPI DI FABBRICATO, OLTRE AD UNA ANNESSA AREA AD USO ESCLUSIVO DELLA SUPERFICIE PARI A MQ. 985,00 (QUEST'ULTIMA RIPORTATA CON LA LETTERA E SULLA PLANIMETRIA CATASTALE), E' REALIZZATA IN PARTE CON STRUTTURA PREFABBRICATA IN CEMENTO ARMATO, IN PARTE CON STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE ED IN PARTE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO, LA COPERTURA E' IN PARTE IN LATERO CEMENTO ED IN PARTE CON PANNELLI/LAMIERE IN FERRO. LA PORZIONE PRINCIPALE, IN C.A. PREFABBRICATO E IN MURATURA PORTANTE (RIPORTATA CON LA LETTERA A SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) E' ADIBITA A STALLA, MAGAZZINO, SALA MUNGITURA E SALA ATTESA ED HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 455,00 ED UN VOLUME DI MC. 1640,00. L'ADIACENTE CORPO DI FABBRICA ADIBITO A DEPOSITO ATTREZZI E MACCHINE AGRICOLE (RIPORTATO CON LA LETTERA B SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ.150,00 ED UN VOLUME DI MC. 570. IL FIENILE E TETTOIA CON ANNESSA PICCOLA STALLA (RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA C) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 355,00 ED UN VOLUME DI MC. 1.240,00. ULTERIORE PICCOLA AREA CON SOVRASTANTE SILOS (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA D) AVENTE UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 10,00. SULLA CORTE (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA E) E' PRESENTE UNA PICCOLA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E COPERTURA IN PANNELLI COIBENTATI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: DAGLI ACCERTAMENTI EFFETTUATI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA E' STATO ACCERTATO CHE IL LOTTO IN QUESTIONE RICADE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE ORTICOLA ZOOTECNICA". DALLA CONSULTAZIONE DEL P.T.P.R. (PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE) DELLA REGIONE LAZIO, PER L'AREA IN





OGGETTO NON SONO PRESENTI VINCOLI OSTATIVI. DALLA VERIFICA DELLA CARTOGRAFIA RELATIVA AL VINCOLO IDROGEOLOGICA L'AREA IN OGGETTO NON RISULTA RICOMPRESA. L'IMMOBILE DISTINTO CON IL SUB. 1 RISULTA IN PARTE REALIZZATO IN EPOCA REMOTA, ANTECEDENTE IL 01/09/1967, ED IN PARTE IN EPOCA SUCCESSIVA, PER QUESTA ULTIMA PARTE PENDE, PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASECCA, ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L. 47/85, N. 309/711 PROT. 7724 DEL 30/09/1986.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 546, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 548, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	5110,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno attualmente coltivato e ben tenuto.		
<b>Descrizione:</b>	LOTTO DI TERRENO AGRICOLO INTERAMENTE PIANEGGIANTE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 5.110.UBICATO IN AGRO DEL COMUNE DI ROCCASECCA IN ZONA EXTRA URBANA, RICADENTE NEL VIGENTE P.R.G. IN "ZONA AGRICOLA A VOCAZIONE AGRICOLA ZOOTECNICA".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Complesso immobiliare			
<b>Ubicazione:</b>	Roccasecca (FR) - Via Cerro Pantano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 40, Part. 991, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10	<b>Superficie</b>	402,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	LO STATO CONSERVATIVO DEL SUB.1 E' DISCRETO.		
<b>Descrizione:</b>	INTERO COMPENDIO AD USO RESIDENZIALE E AGRICOLO CON CORTE PERTINENZIALE, COSI' COMPOSTO: -F. 40 MAPPALE 991 SUB. 1: UNITA' ABITATIVA AL PIANO TERRA E PRIMO, CON ANNESSA CORTE AD USO ESCLUSIVO, REALIZZATA CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E COPERTURA A TETTO A FALDE. L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA CUCINA, SEI CAMERE, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, UN AMPIO DISIMPEGNO E UN BALCONE, OLTRE A DUE CANTINE, DUE RIMESSE, UN ULTERIORE RIPOSTIGLIO, UNA TETTOIA ED UN PORTICATO. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA A MQ. 465,00 ED UN VOLUME PARI A MC. 1300,00, OLTRE ALLA CORTE ESCLUSIVA PARI A MQ. 875,00. -F. 40 MAPPALE 91 SUB. 2: UNITA' AD USO AGRICOLO, STALLA E TETTOIE, COMPOSTO DA TRE CORPI DI FABBRICATO, OLTRE AD UNA ANNESSA AREA AD USO ESCLUSIVO DELLA SUPERFICIE PARI A MQ. 985,00 (QUEST'ULTIMA RIPORTATA CON LA LETTERA E SULLA PLANIMETRIA CATASTALE), E' REALIZZATA IN PARTE CON STRUTTURA PREFABBRICATA IN CEMENTO ARMATO, IN PARTE CON STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE ED IN PARTE CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO, LA COPERTURA E' IN PARTE IN LATERO CEMENTO ED IN PARTE CON PANNELLI/LAMIERE IN FERRO. LA PORZIONE PRINCIPALE, IN C.A. PREFABBRICATO E IN MURATURA PORTANTE (RIPORTATA CON LA LETTERA A		

	<p>SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) E' ADIBITA A STALLA, MAGAZZINO, SALA MUNGITURA E SALA ATTESA ED HA UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A MQ. 455,00 ED UN VOLUME DI. MC. 1640,00. L'ADIACENTE CORPO DI FABBRICA ADIBITO A DEPOSITO ATTREZZI E MACCHINE AGRICOLE (RIPORTATO CON LA LETTERA B SULLA PLANIMETRIA CATASTALE) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ.150,00 ED UN VOLUME DI MC. 570. II FIENILE E TETTOIA CON ANNESSA PICCOLA STALLA (RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA C) HA UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 355,00 ED UN VOLUME DI MC. 1.240,00. ULTERIORE PICCOLA AREA CON SOVRASTANTE SILOS (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA D) AVENTE UNA SUPERFICIE PARI A MQ. 10,00. SULLA CORTE (RIPORTATA SULLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LA LETTERA E) E' PRESENTE UNA PICCOLA TETTOIA CON STRUTTURA PORTANTE IN FERRO E COPERTURA IN PANNELLI COIBENTATI.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA CERRO PANTANO****Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 31/05/2023  
Reg. gen. 10945 - Reg. part. 804  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.331,61  
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO  
Data: 25/10/2011  
N° repertorio: 308  
Note: FORMALITA' RILEVATA SULLA CERTIFICAZIONE IN ATTI

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a FROSINONE il 27/03/2024  
Reg. gen. 5703 - Reg. part. 4605  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE COME DA CERTIFICAZIONE IN ATTI.

**BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA CERRO PANTANO****Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO  
Iscritto a FROSINONE il 31/05/2023  
Reg. gen. 10945 - Reg. part. 804  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.331,61  
Rogante: TRIBUNALE DI CASSINO  
Data: 25/10/2011  
N° repertorio: 308  
Note: FORMALITA' RILEVATA SULLA CERTIFICAZIONE IN ATTI

**Trascrizioni**



• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a FROSINONE il 27/03/2024

Reg. gen. 5703 - Reg. part. 4605

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLE COME DA CERTIFICAZIONE IN ATTI.

