

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Giulia Ester, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2019,
182/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	11
Stato conservativo.....	11

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa.....	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2019 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.090,18	25



All'udienza del 14/10/2019, il sottoscritto Arch. Giuliani Giulia Ester, con studio in Via Torrente Piomba, 1/B - 65015 - Montesilvano (PE), email giuliani@2gdesign.org, PEC giuliaester.giuliani@archiworldpec.it, Tel. 0852 195692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Fabbricato agricolo utilizzato per attività zootecnica (allevamento di conigli) di complessivi 540 mq sviluppato su un unico livello, libero su quattro lati, oltre terreno agricolo adiacente di ca. 1'000 mq, sito nelle campagne del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT).

L'immobile dista ca. 10 km dalla superstrada Cassino-Formia, ed è posto in prossimità della strada comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11 Novembre 2019, in accordo con il Custode Dott. C. Bianchi, si è dato inizio con le operazioni peritali, presso il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare. All'appuntamento era presente l'esecutato Sig. **** Omissis **** che si è reso collaborativo nell'accompagnare i consulenti presso le aree interessate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1°TRAVERSA

Terreno agricolo pianeggiante, di complessivi 1000 mq, parallelo alla strada comunale, sito nella parte retrostante del fabbricato oggetto della presente, utilizzato come orto domestico, privo su due lati di recinzione verso i terreni confinanti ed accessibile tramite breve percorso ricadente su area di altra proprietà. Si presenta con una forma geometrica regolare con una lunghezza di ca. 45 ml e una profondità di ca. 25 metri, per complessivi 1064 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 11 Novembre 2019, in accordo con il Custode Dott. C. Bianchi, si è dato inizio con le operazioni peritali, presso il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare. All'appuntamento era presente l'esecutato Sig. **** Omissis **** che si è reso collaborativo nell'accompagnare i consulenti presso le aree interessate.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1°TRAVERSA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

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)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

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)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Il fabbricato, individuato al fg. 61 - part. 1205, confina a Nord con la part. 623 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, a Nord-Est con la part. 1087 oggetto anch'essa della presente esecuzione immobiliare, a Sud-Est con la part. 1085 la cui nuda proprietà appartiene al Sig. **** Omissis **** mentre l'usufrutto alla Sig.ra **** Omissis ****. Il lato nord-occidentale è fiancheggiato dalla strada pubblica denominata "1° traversa Via Campanili".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Il terreno, individuato al fg. 61 - part. 1087, confina a Nord con la part. 623 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, a N-E con la part. 819 (ex part. 624) appartenente alla Sig.ra **** Omissis ****, a Sud con la part. 1085 (già part. 111) la cui nuda proprietà risulta del Sig. **** Omissis **** mentre l'usufrutto della Sig.ra **** Omissis ****. A Nord-Ovest, il fondo confina con la particella n° 1205, oggetto della presente esecuzione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	527,45 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	4,75 m	PT
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1064,00 mq	1064,00 mq	1,00	1064,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1064,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1064,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1971 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 622 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 28 90 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 4,48
Dal 27/10/1997 al 16/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 111 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 43 92 Reddito dominicale € 11,15 Reddito agrario € 22,29
Dal 17/09/1998 al 16/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 622 Qualità Seminativo Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 4,48
Dal 16/07/2001 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 1084 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 04 17 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,65
Dal 16/07/2001 al 17/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 622 Qualità Seminativo
Dal 17/05/2002 al 07/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 1084 Qualità Seminativo

		CL3 Superficie (ha are ca) 00 04 17 Reddito dominicale € 0,32 Reddito agrario € 0,65
Dal 17/05/2002 al 14/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 1086 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 00 18 26 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 2,83
Dal 17/07/2008 al 11/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 1205, Zc. 1 Categoria D10 Rendita € 1.242,00

L'attuale part.lla 1205 ha origine da due terreni distinti: il mappale n°622 (frazionato successivamente nelle part. 1086 e 1087) e il mappale n°111 (frazionato e divenuto part.lle 1084 e 1085). In seguito, le part. 1084 e 1086 vengono fuse generando l'attuale mappale n° 1025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1°TRAVERSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1971 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 622 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 00 28 90 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 4,48
Dal 17/09/1998 al 16/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 622 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 28 90 Reddito dominicale € 2,24 Reddito agrario € 4,48
Dal 16/07/2001 a oggi	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 61, Part. 1087 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 00 10 64 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 1,60

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.			catastale			
61	1205		1	D10			1242 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

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
61	1087				Seminativo	3	00 10 64 mq	0,82 €	1,65 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Attualmente il fabbricato risulta utilizzato dal debitore per mezzo di "contratto di locazione ad uso commerciale di natura transitoria" al fine di concedere al conduttore la sua attività di allevamento e ricovero di animali. La locazione, risolutivamente condizionata alla vendita in sede esecutiva, avente ad oggetto l'immobile pignorato, è stabilita in canoni mensili di € 350,00.

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 a far data dal 01/02/2020 sino al 31/01/2021 con rinnovo automatico, salvo aggiudicazione del predetto immobile e/o estinzione della presente procedura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Attualmente, il terreno è utilizzato come orto domestico dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Il fabbricato rurale realizzato i primi anni del 2000 con regolare concessione edilizia per attività zootecnica, destinato all'allevamento di conigli ospitati in gabbie sollevate da terra mediante cavalletti in metallo zincato e posizionati al di sopra delle fosse per le deiezioni, si presenta complessivamente in discrete condizioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Il terreno è curato periodicamente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

L'insieme dei beni pignorati sono inseriti all'interno di un'area recitanta dove ricadono altri beni immobiliari - terreno **** Omissis **** oltre fabbricato disabitato (part.222)- appartenenti ad altra ditta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Dall'analisi documentale effettuata non si rilevano l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici nell'area interessata dalla presente procedura.

Diversamente si precisa che, l'accesso carrabile al compendio (part.lla n°1205 fabbricato e n°1087 terreno) oggetto della presente, ricade attualmente sulla part.lla contigua n° 1085 del fg.61 la quale, assieme alla part.lla n° 819 (rispettivamente ex part.lla n° 111 e 624) sono state asservite nel titolo edilizio per la realizzazione del complesso zootecnico ed appartengono a soggetti diversi dal debitore,

creando di fatto una servitù di passaggio all'intero lotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

L'appezzamento agricolo si presenta intercluso rispetto alla strada comunale, da cui è possibile accedere mediante un passo carrabile posto a circa 20 metri dallo stesso. Si precisa che il lotto pignorato ha concorso - assieme alla part. 1205 e ad altri contigui, appartenenti a proprietari non coinvolti dalla presente procedura - alla costituzione di un'unica area su cui realizzare una serie di manufatti (capannoni oltre uffici) per la realizzazione di un'azienda zootecnica dedita alla cunicoltura. Il progetto è stato approvato dal Comune a mezzo di Concessione Edilizia e successiva variante. Ne consegue che, il presente bene, è divenuto di fatto fondo dominante rispetto al mappale n°**** Omissis **** ove insiste l'accesso carrabile alla via pubblica.

Altresì, si evidenzia che, il presente terreno è attraversato da due percorsi, uno sterrato ed uno pedonale, che servono la part.lla **** Omissis **** (ex n°**** Omissis ****) intestata ad altra ditta, anch'essa partecipe dell'insieme di terreni che assentiti nella concessione edilizia per la costruzione dell'azienda zootecnica.

Dalle ricerche effettuate non risultano altri vincoli gravare sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Il capannone, ad impianto planimetrico rettangolare, è realizzato, nei suoi elementi portanti, con una struttura in ferro zincato: pilastri Hea con relative fondazioni in c.a., al di sopra dei pilastri si innestano capriate reticolari in ferro collegate tra loro mediante arcarecci. La copertura a doppia falda è ricoperta in lamiera coibentata. Anche le pareti perimetrali risultano tamponate con pannelli del tipo sandwich costituiti esternamente da una lamiera di rivestimento grecata e un isolante interno in poliuretano. Il volume, a pianta rettangolare e libera su quattro lati, è articolato su un unico livello al piano terra in cui si sviluppa la zona di allevamento cunicolo e, a servizio di essa, nella parte anteriore si trova un ingresso-deposito per piccole attività di stoccaggio materiali di consumo, pesa e vendita.

Il pavimento in battuto di cemento, nella zona allevamento è caratterizzato da una sequenza parallela di n°5 vasche per la raccolta delle deiezioni, evacuate periodicamente in un raccoglitore esterno.

Il sistema pavimento-fossa è realizzato in cemento armato e prevede l'uso di materiali isolanti rispetto al sottosuolo in modo da evitare eventuali infiltrazioni nel terreno.

All'interno del capannone il riciclo dell'aria è garantito dalle finestrature a nastro che si sviluppano lungo le pareti perimetrali. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

Le finiture e l'impiantistica sono essenziali e limitati all'uso previsto: impianto idrico per il beveraggio dei conigli e impianto elettrico per l'illuminazione interna oltre per la movimentazione dei sistemi meccanizzati. Esternamente si trovano i silos contenenti il mangime per i conigli.

Complessivamente, le condizioni di manutenzione sono discrete.

L'area esterna che circonda l'immobile su tre lati, è costituita da una fascia di terreno non battuto, di circa 10 ml di profondità, mentre il quarto lato posto a Sud, ove è collocato l'ingresso al capannone, presenta una copertura in lamiera sorretta da tubolari in ferro che insistono su un battuto di cemento.

Il lato lungo del fabbricato è costeggiato dalla strada comunale da cui è separata mediante recinzione realizzata con rete elettrosaldata e cancello carrabile. La copertura d'ingresso e il passaggio carrabile ricadono su altra proprietà - part. **** Omissis ****.

In aderenza al fabbricato, opposto alla strada comunale, si sviluppa linearmente un orto domestico di

complessivi mq 1000, oggetto anch'esso della presente esecuzione immobiliare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Terreno agricolo con destinazione catastale "seminativo" di complessivi 1064 mq, pianeggiante e libero su 4 lati, fornito in prossimità di accesso all'impianto idrico, è posto a circa 1 ml di altezza rispetto al piano stradale. Attualmente è utilizzato per la coltivazioni di ortaggi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

L'immobile risulta occupato dal debitore per l'esercizio dell'attività di allevamento e vendita conigli. In seguito ad un'analisi di mercato è stato attribuito un valore di €uro 350,00 quale canone locativo mensile.

Il debitore esecutato si è reso disponibile a stipulare con la procedura un contratto di locazione risolutivamente condizionato alla vendita in sede esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

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

Il bene è utilizzato con continuità dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1971 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pantaleo Aurelio	23/03/1971	32670/9889	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II. di S.M. Capua Vetere	05/04/1971	12989	10802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede di Minturno	23/03/1971	295	290.1/1971
Dal 27/10/1997 al 07/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita a favore			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Schettino Antonio	27/10/1997	45537	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	18/11/1997	19647	13688
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/1998	**** Omissis ****	Compravendita a favore			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Areniello	17/09/1998	29591	3178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	02/10/1998	17178	11789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Formia	17/09/1998	29591/3178	
Dal 07/11/2002 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Acquisto mortis causa-testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Prodigio Massimo	13/05/2003	50	323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	08/03/2005	6893	3706
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/02/2003	**** Omissis ****	Atto Causa morte-Acquisto legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Prodigio Massimo	17/02/2003	2740	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Latina	04/03/2003	6304	3874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'attuale particella su cui insiste il fabbricato oggetto della presente, è il risultato di vari accorpamenti di terreno che si sono succeduti negli anni con diversa provenienza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1971 al 17/09/1998	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pantaleo Aurelio	23/03/1971	32670/9889	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di S.M. Capua Vetere	05/04/1971	12989	10802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/1998	**** Omissis ****	UR sede di Minturno	23/03/1971	295	290.1/1971
		Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Areniello Antonio	17/09/1998	29591	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.LL. di Latina	02/10/1998	17178	11789
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede di Formia	06/10/1998	1862	

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.

Il presente bene compravenduto nel Comune di Santi Cosma e Damiano (LT) e individuato al Catastale dei Terreni al fg.61 - part. 622, ha variato negli anni il numero di mappale attribuito passando all'attuale n°1087.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 08/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Latina il 10/03/2016
 Reg. gen. 5061 - Reg. part. 750
 Quota: 1/1
 Importo: € 55.858,88
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 27.929,44
 Data: 10/03/2016
 N° repertorio: 1232/5716

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 05/11/2019
Reg. gen. 24766 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.324,54

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 21/05/2019

N° repertorio: 503

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/06/2019

Reg. gen. 12867 - Reg. part. 9300

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 10/12/2019

Reg. gen. 27881 - Reg. part. 20413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 03/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Latina il 05/11/2019

Reg. gen. 24766 - Reg. part. 3943

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.324,54

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 21/05/2019

N° repertorio: 503

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 05/06/2019

Reg. gen. 12867 - Reg. part. 9300

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento**

Trascritto a Latina il 10/12/2019

Reg. gen. 27881 - Reg. part. 20413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal funzionario responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano è stato accertato che gli immobili distinti in Catasto al fg. 61 part.lle **** Omissis **** risultano ricadere nella zona omogenea E a destinazione agricola, sottozona E/1, in cui è consentito:

- la costruzione di edilizia residenziale nella misura di 0,01 mc/mq con lotto minimo di mq 10'000;
- la realizzazione di unità minime aziendali ai sensi dell'art. 52 della L.R. n°38/1999 se individuate dall'Amministrazione comunale;
- altri tipi di edificazione compatibili con la ruralità del sito con un lotto minimo di mq 30'000.

La zona non è sottoposta a vincolo idrogeologico né risulta iscritta nell'elenco delle zone percorse dal fuoco.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1°TRAVERSA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal funzionario responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano è stato accertato che gli immobili distinti in Catasto al fg. 61 part.lle **** Omissis **** risultano ricadere nella zona omogenea E a destinazione agricola, sottozona E/1, in cui è consentito:

- la costruzione di edilizia residenziale nella misura di 0,01 mc/mq con lotto minimo di mq 10'000;
- la realizzazione di unità minime aziendali ai sensi dell'art. 52 della L.R. n°38/1999 se individuate dall'Amministrazione comunale;
- altri tipi di edificazione compatibili con la ruralità del sito con un lotto minimo di mq 30'000.

La zona non è sottoposta a vincolo idrogeologico né risulta iscritta nell'elenco delle zone percorse dal fuoco.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

La costruzione non 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.

Il fabbricato, nato per attività zootecnica, è stato realizzato mediante le seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.E. n° 30 del 09/07/2001;
- Variante alla C.E. n° 64 del 07/12/2001;
- D.I.A. prot. n° 3539 del 2004 per opere interne.

Agli atti non risulta presente la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAGI).

A tal fine, sarà necessario l'attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'edificio, la conformità dell'opera al progetto presentato oltre il certificato di collaudo delle opere. La dichiarazione da parte dell'impresa installatrice che attesti la rispondenza degli impianti installati; documento di avvenuto allaccio alle reti fognarie.

Si precisa che il fabbricato, rientra nei casi in cui non bisogna dotare l'immobile di Attestato di prestazione energetica (APE).

Il costo per la redazione di una SCAGI, completa delle varie certificazioni, è quantificabile in Euro 4'000 ca.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dallo studio delle concessioni rilasciate è emerso la parziale realizzazione del progetto approvato che consisteva nella costruzione di due capannoni speculari tra loro, oltre l'edificazione di uno stabile di mq 65,00 da destinare ad uffici.

La parte del progetto realizzato - ricadente nell'area interessata dalla presente esecuzione - consta di un unico capannone di complessivi mq 540, edificato secondo le indicazioni degli elaborati grafici.

Quindi, la concessione edilizia decaduta va comunque considerata efficace per la parte già eseguita.

In forza dell'art. 15 del DPR n. 380/2001, la decadenza del titolo abilitativo non può coinvolgere la parte eseguita mentre la parziale realizzazione del progetto edilizio non comporta una difformità sanzionabile né costituisce variante essenziale rispetto alla concessione rilasciata, poiché è espressamente contemplata dal titolo edilizio assentito e realizzata in maniera conforme allo stesso.

Altresì, si rileva che, nella parte antistante il capannone è stata realizzata una copertura metallica all'ingresso dello stabile di 3,00 ml ca. di profondità. Inoltre, nel medesimo prospetto sono state realizzate due aperture finestrate per aerare i locali retrostanti.

Al fine di sanare le difformità riscontrate, sarà necessario predisporre, da parte di un professionista abilitato, un nuovo permesso a costruire con seguente segnalazione certificata di agibilità.

Il costo presunto per la redazione del titolo edilizio e della relativa agibilità, complete delle varie certificazioni, è quantificabile in Euro 7'000 ca.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Il terreno, avrebbe dovuto ospitare sulla propria area un secondo capannone per la realizzazione di attività zootecnica, in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.E. n° 30 del 09/07/2001;
- Variante alla C.E. n° 64 del 07/12/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'edificio è autonomo e non ricompreso all'interno di un complesso condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA CAMPANILI - 1° TRAVERSA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non ricade all'interno di un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa
Fabbricato agricolo utilizzato per attività zootecnica (allevamento di conigli) di complessivi 540 mq sviluppato su un unico livello, libero su quattro lati, oltre terreno agricolo adiacente di ca. 1'000 mq, sito nelle campagne del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT). L'immobile dista ca. 10 km dalla superstrada Cassino-Formia, ed è posto in prossimità della strada comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1205, Zc. 1, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 216.000,00

Vista la disposizione geometrica regolare del lotto, il suo soleggiamento, la prossimità alle infrastrutture stradali principali; osservati, inoltre, i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornate al 2° semestre 2019) per la destinazione produttiva, relativamente alla zona in oggetto, rientrante nella microzona 1 catastale denominata "D2/Periferica/SAN LORENZO -VIA F. BARACCA - VIA PANDACCIO (P)" in "normale" stato di conservazione, che si attestano tra i 335,00 e i 670,00 €/mq, la sottoscritta ha ritenuto opportuno una correzione del valore al mq, stimandolo pari a 400,00 €/mq, per un complessivo di 216'00,00 €.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa
Terreno agricolo pianeggiante, parallelo alla strada comunale, sito nella parte restrostante del fabbricato oggetto della presente, utilizzato come orto domestico, privo su due lati di recinzione verso i terreni confinanti ed accessibile tramite breve percorso ricadente su area di altra proprietà. Si presenta con una forma geometrica regolare con una lunghezza di ca. 45 ml e una profondità di ca. 25 metri, per complessivi 1064 mq.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 1087, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.192,00
Vista l'assenza dei valori OMI per terreni agricoli siti nella provincia di Latina, si è provveduto alla ricerca diretta dei prezzi di mercato inerenti beni simili afferenti a "terreni agricoli non edificabili".E' emerso che i prezzi variano da 2,00 €/mq fino a 9,00 euro per terreni di più ampie dimensioni. Nella valutazione si è tenuto conto della regolarità geometrica del lotto, del suo soleggiamento, del servizio idrico presente, nonché della sua prossimità alla via pubblica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa	540,00 mq	400,00 €/mq	€ 216.000,00	100,00%	€ 216.000,00
Bene N° 2 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa	1064,00 mq	3,00 €/mq	€ 3.192,00	100,00%	€ 3.192,00
Valore di stima:					€ 219.192,00

Valore di stima: € 219.192,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,24	%

Osservate le difformità presenti - installazione di una pensilina in corrispondenza dell'accesso al fabbricato e mancato aggiornamento delle opere effettivamente realizzate - al fine di conferire la legittimità urbanistica all'esistente, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia oltre l'asseverazione per la segnalazione di agibilità con relativo collaudo strutturale, per un importo complessivo di 7'000,00 € ca. Ciò comporta una riduzione del 3,24% del valore. Decurtati gli oneri professionali da sostenere, il valore di stima finale si attesta a complessivi € 212.090,12.

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.

Montesilvano, li 09/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuliani Giulia Ester

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Provenienza ventennale
- ✓ Estratti di mappa - Fg 61 - part. 1205 e 1087
- ✓ Estratti di mappa - Consistenza catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Fg. 61 - part. 1205
- ✓ Visure e schede catastali - Cronistoria catastale
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Zona omogenea E
- ✓ Concessione edilizia e successiva variante
- ✓ Tavola del progetto - CE 64/2001 e successiva variante
- ✓ Google maps - Inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - Fg. 61- part 1205 Fabbricato agricolo
- ✓ Altri allegati - Consistenza Fabbricato agricolo
- ✓ Altri allegati - Fg. 61-part.1087 Terreno agricolo
- ✓ Altri allegati - Esonero obbligo APE





- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa

Fabbricato agricolo utilizzato per attività zootecnica (allevamento di conigli) di complessivi 540 mq sviluppato su un unico livello, libero su quattro lati, oltre terreno agricolo adiacente di ca. 1'000 mq, sito nelle campagne del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT). L'immobile dista ca. 10 km dalla superstrada Cassino-Formia, ed è posto in prossimità della strada comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1205, Zc. 1, Categoria D10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal funzionario responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano è stato accertato che gli immobili distinti in Catasto al fg. 61 part.lle **** Omissis **** risultano ricadere nella zona omogenea E a destinazione agricola, sottozona E/1, in cui è consentito: - la costruzione di edilizia residenziale nella misura di 0,01 mc/mq con lotto minimo di mq 10'000; - la realizzazione di unità minime aziendali ai sensi dell'art. 52 della L.R. n°38/1999 se individuate dall'Amministrazione comunale; - altri tipi di edificazione compatibili con la ruralità del sito con un lotto minimo di mq 30'000. La zona non è sottoposta a vincolo idrogeologico né risulta iscritta nell'elenco delle zone percorse dal fuoco.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa
Terreno agricolo pianeggiante, di complessivi 1000 mq, parallelo alla strada comunale, sito nella parte retrostante del fabbricato oggetto della presente, utilizzato come orto domestico, privo su due lati di recinzione verso i terreni confinanti ed accessibile tramite breve percorso ricadente su area di altra proprietà. Si presenta con una forma geometrica regolare con una lunghezza di ca. 45 ml e una profondità di ca. 25 metri, per complessivi 1064 mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 1087, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal funzionario responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano è stato accertato che gli immobili distinti in Catasto al fg. 61 part.lle **** Omissis **** risultano ricadere nella zona omogenea E a destinazione agricola, sottozona E/1, in cui è consentito: - la costruzione di edilizia residenziale nella misura di 0,01 mc/mq con lotto minimo di mq 10'000; - la realizzazione di unità minime aziendali ai sensi dell'art. 52 della L.R. n°38/1999 se individuate dall'Amministrazione comunale; - altri tipi di edificazione compatibili con la ruralità del sito con un lotto minimo di mq 30'000. La zona non è sottoposta a vincolo idrogeologico né risulta iscritta nell'elenco delle zone percorse dal fuoco.

Prezzo base d'asta: € 212.090,18

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.090,18

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1° traversa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 1205, Zc. 1, Categoria D10	Superficie	540,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato rurale realizzato i primi anni del 2000 con regolare concessione edilizia per attività zootecnica, destinato all'allevamento di conigli ospitati in gabbie sollevate da terra mediante cavalletti in metallo zincato e posizionati al di sopra delle fosse per le deiezioni, si presenta complessivamente in discrete condizioni.		
Descrizione:	Fabbricato agricolo utilizzato per attività zootecnica (allevamento di conigli) di complessivi 540 mq sviluppato su un unico livello, libero su quattro lati, oltre terreno agricolo adiacente di ca. 1'000 mq, sito nelle campagne del Comune di Santi Cosma e Damiano (LT). L'immobile dista ca. 10 km dalla superstrada Cassino-Formia, ed è posto in prossimità della strada comunale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore per l'esercizio dell'attività di allevamento e vendita conigli. In seguito ad un'analisi di mercato è stato attribuito un valore di Euro 350,00 quale canone locativo mensile. Il debitore esecutato si è reso disponibile a stipulare con la procedura un contratto di locazione risolutivamente condizionato alla vendita in sede esecutiva.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Campanili - 1°traversa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 1087, Qualità Seminativo	Superficie	1064,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è curato periodicamente.		
Descrizione:	Terreno agricolo pianeggiante, di complessivi 1000 mq, parallelo alla strada comunale, sito nella parte restrostante del fabbricato oggetto della presente, utilizzato come orto domestico, privo su due lati di recinzione verso i terreni confinanti ed accessibile tramite breve percorso ricadente su area di altra proprietà. Si presenta con una forma geometrica regolare con una lunghezza di ca. 45 ml e una profondità di ca. 25 metri, per complessivi 1064 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		