

# TRIBUNALE DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare n° **151/00**

G.E. dott.ssa Maria Rosaria CIUFFI

Promossa da / creditore Procedente

.... (omissis) ....

In danno di / debitore

.... (omissis) ....

## RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

rif. udienza 19.07.2021

riunione di usufrutto – rideterminazione degli oneri per  
l'affrancazione dei beni gravati da livello - rideterminazione del  
valore di mercato dei lotti

*l'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

arch. Olindo D'Alvito

---

## SOMMARIO

PREMESSA .....	2
IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
RIUNIONE DI USUFRUTTO .....	4
DATI CATASTALI AGGIORNATI RELATIVI AI BENI COMPONENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	4
BENI GRAVATI DA LIVELLO - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER L'AFFRANCAZIONE.....	6
BENI GRAVATI DA USO CIVICO.....	7
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	7
NECESSITA' DI ACCETASTAMENTO .....	9
REGOLARITA' URBANISTICA .....	9
CRITERI DI STIMA .....	10
SCHEMA RIASSUNTIVO - DESCRIZIONE DEI BENI .....	11
FOGLIO ANALITICO DI DESCRIZIONE DEI BENI .....	16
ALLEGATI .....	26

## PREMESSA

all'Udienza del 19.07.2021 il G.E., “...stante la necessita di dover procedere alla riunione di usufrutto alla nuda proprietà e alla conseguente rivalutazione dei valori dei lotti e dei valori di affrancazione, stante l'esistenza del livello ...”, conferiva allo scrivente l'incarico di redigere una “... perizia integrativa con indicazione dei valori dei lotti interessati ad oggi, con decurtazione del 30%, tenuto conto dei numerosi esperimenti di vendita finora compiuti per la nuda proprietà ....”

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Risulta, dalla ordinanza di vendita del 13.11.2017, che il compendio immobiliare consta di n. 13 (tredici) Lotti così composti:

LOTTO	Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.	Prezzo Base
1	6	1	seminativo	4	0	7	62	€ 0,98	€ 0,98	€. 11.500,00
		2	bosco misto	1	0	1	72	€ 0,27	€ 0,05	
		592	bosco misto	1	0	53	30	€ 8,26	€ 1,65	
		125	seminativo	4	0	8	43	€ 1,06	€ 1,09	
		590	bosco misto	1	0	41	44	€ 6,42	€ 1,28	
4	8	71	pascolo	U	0	4	4	€ 0,12	€ 0,05	€. 12.150,00
		72	pascolo	U	0	15	15	€ 0,40	€ 0,16	
		211	seminativo	3	0	72	72	€ 22,31	€ 16,73	
5	8	92	bosco alto	1	0	73	90	€ 6,11	€ 0,38	€. 51.200,00
		143	bosco alto	1	0	89	20	€ 7,37	€ 0,46	
		142	bosco alto	1	0	63	40	€ 5,24	€ 0,33	
		144	bosco alto	1	0	72	20	€ 5,97	€ 0,37	
		146	pascolo	U	0	11	91	€ 0,31	€ 0,12	
		251	pascolo	U	0	9	80	€ 0,25	€ 0,10	
		252	pascolo	U	0	1	70	€ 0,04	€ 0,02	
		253	pascolo	U	0	4	50	€ 0,12	€ 0,05	
		283	pascolo	U	0	28	15	€ 0,73	€ 0,29	
		284	pascolo	U	0	0	85	€ 0,02	€ 0,01	
285	pascolo	U	0	0	80	€ 0,02	€ 0,01			
8	7	1651	seminativo arb	1	0	29	87	€ 13,87	€ 6,17	€. 10.120,00
		1652	seminativo arb	1	0	0	13	€ 0,06	€ 0,03	
11	7	1024	bosco alto	2	0	25	48	€ 0,53	€ 0,13	€. 30.300,00
		1028	seminativo arb	2	0	15	30	€ 5,93	€ 4,35	
		1101	uliveto	2	0	57	10	€ 26,54	€ 11,80	
		1102	uliveto	2	0	29	30	€ 13,62	€ 6,05	
LOTTO	Fg	mapp	Cat	descrizione	classe	vani	Sup	Rendita	Prezzo Base	
13	7	1205/4	C/1	negozio	8		123	€ 1 448,35	€. 51.800,00	
14	7	1205/5	C/1	negozio	8		57	€ 671,19	€. 30.300,00	
15	7	1205/6	C/3	laboratori per arti e mestieri	1		109	€ 168,88	€. 18.900,00	
16	7	1205/7	D/8	fabb.ti annessi a spec.li esig.ze commerciali				€ 1 652,66*	€. 111.600,00	
17	7	1205/8	A/2	civile abitaz.ne	12	6		€ 371,85	€. 46.800,00	
18	7	1205/9	A/2	civile abitaz.ne	12	5		€ 309,87	€. 37.000,00	
19	7	1205/10	C/2	magazzini loc. dep.to	11		258	€ 586,28	€. 47.300,00	
20	7	1205/11	C/2	magazzini loc. dep.to	7		128	€ 145,43	€. 28.800,00	



8	142	bosco alto	1	6.340	5,24	0,33
8	144	bosco alto	1	7.220	5,97	0,37
8	146	pascolo	U	1.191	0,31	0,12
8	251	pascolo	U	980	0,25	0,10
8	252	pascolo	U	170	0,04	0,02
8	253	pascolo	U	450	0,12	0,05
8	283	pascolo	U	2.815	0,73	0,29
8	284	pascolo	U	85	0,02	0,01
8	285	pascolo	U	80	0,02	0,01

catastralmente intestati alla ditta:

.... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      proprietà 1/1

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1651 <i>ex1246</i>	seminativo arboreo	1	2.987	13,88	6,17
7	1652 <i>ex1246</i>	seminativo arboreo	1	13	0,06	0,03

intestati catastalmente alla ditta:

.... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      livellario  
 .... ( omissis ) ....\*                                      diritto del concedente  
 \* .... ( omissis ) ....

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1024	bosco alto	2	2.548	0,53	0,13
7	1101	uliveto	2	5.710	26,54	11,80

catastralmente intestati alla ditta:

.... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      livellario  
 .... ( omissis ) ....                                      diritto del concedente

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1028	seminativo	2	1.530	5,93	4,35

catastralmente intestati alla ditta:

.... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      livellario  
 .... ( omissis ) ....                                      diritto del concedente  
 .... ( omissis ) ....                                      da verificare

### Catasto Urbano

Foglio	Part./sub	indirizzo	Cat	Classe	Cons.(mq)	Rendita. €
7	1205/4	Via Mosella P.T.	C/1	8	123	1.448,35
7	1205/5	Via Mosella P.T.	C/1	8	57	671,19
7	1205/6	Via Mosella P.T.	C/3	1	109	168,88
7	1205/7	Via Mosella P.T.	D/8			2.984,00
7	1205/8	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 6	371,85
7	1205/9	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 5	309,87
7	1205/10	Via Mosella P.2	C/2	11	258	586,28
7	1025/11	Via Mosella P.3	C/2	7	128	145,43

catastralmente intestati alla ditta:

.... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      .... ( omissis ) ....                                      proprietà 1/1

### Catasto Terreni

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1025	Ente urbano		2.170		

intestati catastalmente alla ditta:

.... ( omissis ) ....                                      Livellario fino al 15/11/1990  
 .... ( omissis ) ....                                      Usufruttuario parziale di livello fino al 15/11/1990

.... ( omissis ) ....  
 .... ( omissis ) ....

Oneri BENEFICIARIO DI DOMINIO DIRETTO fino al 15/11/1990  
 diritto del concedente;

**BENI GRAVATI DA LIVELLO - DETERMINAZIONE DEGLI ONERI PER L'AFFRANCAZIONE**

Beni gravati da Livello per il quale l'istituto concedente è un ente ecclesiastico:

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	1	seminativo	4	762	0,98	0,98
6	2	bosco misto	1	172	0,27	0,05
6	592	bosco misto	1	5.330	8,26	1,65

Istituto concedente

.... ( omissis ) ....  
 .... ( omissis ) ....

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1024	bosco alto	2	2.548	0,53	0,13
7	1101	uliveto	2	5.710	26,54	11,80
7	1028	seminativo	2	1.530	5,93	4,35
7	1025	ente urbano		2.170		

Istituto concedente

.... ( omissis ) ...  
 .... ( omissis ) ....

Con nota assunta in atti il 18.09.2021 prot. n.286/21, lo scrivente ha presentato istanza, presso la sede di Sora della Curia Vescovile, di determinazione degli oneri di affrancazione relativi ai beni di cui sopra.

In data 27.09.2021, su richiesta del tecnico incaricato dalla curia, ha integrato la suddetta richiesta inviando un prospetto relativo alla suddivisione in lotti. La richiesta è stata motivata dalla necessità di imputare il valore economico del lotto in quanto certamente superiore a quello dei singoli beni al fine di applicare una percentuale di sconto maggiore, in conformità allo schema deliberato dall'Ente.

In data 11.10.2021 il tecnico incaricato ha trasmesso allo scrivente gli importi relativi agli oneri di affrancazione divisi per lotti che risultano essere i seguenti:

Lotto	Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €	Oneri di affrancazione
1	6	1	seminativo	4	762	0,98	0,98	€. 1.273,00
	6	2	bosco misto	1	172	0,27	0,05	
	6	592	bosco misto	1	5.330	8,26	1,65	

Lotto	Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €	Oneri di affrancazione
11	7	1024	bosco alto	2	2.548	0,53	0,13	€. 2.474,00
	7	1101	uliveto	2	5.710	26,54	11,80	
	7	1028	seminativo	2	1.530	5,93	4,35	

Lotto	Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €	Oneri di affrancazione
13 -20	7	1025	ente urbano		2.170			€. 3.454,00

**BENI GRAVATI DA USO CIVICO**

Ha seguito di istanza per calcolo degli oneri di affrancazione e successivi colloqui intercorsi con il personale tecnico ed amministrativo della Curia Vescovile di Sora e di Gaeta si è potuto accertare che:

- Le Congregazioni di Carità sono state soppresse con Legge del 3.06.1937 e le competenze passate agli enti Comunali di assistenza ECA. Tali enti ne hanno acquisito l'intero patrimonio. Successivamente, gli Enti Comunali di Assistenza sono stati a loro volta soppressi e le loro funzioni, competenze, personale e beni trasferiti al Comune in cui l'ente stesso aveva sede. (art. 25 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, "Trasferimento e deleghe di funzioni amministrative ai comuni")
- La Comunità di S. Antonio di Esperia non è rubricata tra gli Enti appartenenti alla Diocesi di Aquino Sora e Pontecorvo, ed i terreni di cui trattasi non sono rubricati tra i beni della Diocesi. La denominazione "Comunità" potrebbe essere stata attribuita dagli uffici del Catasto al fine di individuare una particolare titolarità del bene di proprietà collettiva.

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	125	seminativo	4	843	1,09	1,09
6	590	bosco misto	1	4.144	6,42	1,28

Istituto concedente

.... ( omissis ) ....

ex E.C.A. Ente Comunale di Assistenza – competenza Comunale / Regionale\*

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
7	1651 <i>ex1246</i>	seminativo arboreo	1	2.987	13,88	6,17
7	1652 <i>ex1246</i>	seminativo arboreo	1	13	0,06	0,03

Istituto concedente

.... ( omissis ) ....

ex E.C.A. Ente Comunale di Assistenza – competenza Comunale / Regionale\*

Essendo i beni in questione di proprietà collettiva, essi rientrano, a parere dello scrivente, nella fattispecie di cui all'art 8 della Legge Regionale n.1 del 3 gennaio 1986 e s.m.i. (*Norme per l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati o edificabili*), norma dichiarata illegittima dalla Corte Costituzionale, con sentenza n.113 del 31.05.2018. Sono stati, pertanto, stralciati dalla formazione dei lotti in quanto ritenuti, al momento, non alienabili.

**FORMAZIONE DEI LOTTI****LOTTO n.01**

Foglio	mappale	qualità	Classe	Sup (mq)	R.D. €	R.A. €
6	1	seminativo	4	762	0,98	0,98
6	2	bosco misto	1	172	0,27	0,05
6	592	bosco misto	1	5.330	8,26	1,65





**LOTTI da n.13 a n.20****Catasto Urbano**

Foglio	Part./sub	indirizzo	Cat	Classe	Cons.(mq)	Rendita. €
7	1205/4	Via Mosella P.T.	C/1	8	123	1.448,35
7	1205/5	Via Mosella P.T.	C/1	8	57	671,19
7	1205/6	Via Mosella P.T.	C/3	1	109	168,88
7	1205/7	Via Mosella P.T.	D/8			2.984,00
7	1205/8	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 6	371,85
7	1205/9	Via Mosella P.1	A/2	12	Vani 5	309,87
7	1205/10	Via Mosella P.2	C/2	11	258	586,28
7	1025/11	Via Mosella P.3	C/2	7	128	145,43

catastralmente intestati alla ditta:

.... ( omissis ) ....

.... ( omissis ) ....

.... ( omissis ) ....

proprietà 1/1 \*

**NECESSITA' DI ACCETASTAMENTO**

Tutti gli immobili oggetto di procedimento risultano accatastati. Le planimetrie catastali, acquisite agli atti ed allegate in calce alla presente perizia, sono conformi allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 23 maggio 2013.

**REGOLARITA' URBANISTICA**

Dalla documentazione in atti (*Rif. Relazione Peritale depositata agli atti in data 23/04/2002*) risulta che: l'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74.

Sussistono agli atti del Comune di Castelnuovo Parano due istanze per Concessione in Sanatoria presentate ai sensi della L.47/85 ed assunte in atti con prot. 1226 e 1228 del 29/04/1986 per le quali risultano versati, a titolo di oblazione, i seguenti importi:

1. versamento c.c. n.701 del 29/04/1986 Lit. 1.330.000
2. versamento c.c. n. 23 del 31/07/1986 Lit. 822.000
3. versamento c.c. n.700 del 29/04/1986 Lit. 254.000
4. versamento c.c. n. 22 del 31/07/1986 Lit. 262.000
5. versamento c.c. n.341 del 27/12/1990 Lit. 600.000
6. versamento c.c. n.700 del 29/04/1986 Lit. 254.000

per un importo complessivo pari a Lit. 3.522.000

Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 :

Fabbricato a destinazione Residenziale / Commerciale

Mod 47/85 A protocollo 1226 del 29/04/1986

oblazione € 762.000 (62,30 mq)

Nel merito, il tecnico istruttore della pratica di sanatoria, in data 15.11.1998, ha relazionato precisando che “non sussistono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria”.

L'oblazione da versare ad integrazione è stata determinata in Lit. 2.889.588 (€ 1.492.35)

**Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.**

Sulla base della documentazione in atti risultano da versare a titolo di oblazione per il fabbricato destinato a civile abitazione, lit. 2.889.588 come da relazione del Tecnico Istruttore del 15.11.1998, in atti.

L'importo, attualizzato al 30/09/2021, ammonta ad **€.2.113,41** (cap + int )

Gli importi relativi agli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati imputati, per ogni singola unità immobiliare, nella specifica voce in decurtazione “Oneri di regolarizzazione urbanistica” e comprendono oltre ai versamenti residui, imputati in quota parte per le singole unità immobiliari, le tasse, i bolli ed i diritti necessari per il perfezionamento della pratica, le spese tecniche e le spese professionali necessarie per la redazione di certificazioni, asseverazioni ecc..

Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 :

Capannone a Destinazione Attività Artigianale

Mod 47/85 D protocollo n.1228 del 29/04/1986

oblazione € 3.989.971 (474,15 mq -1600mc)

Nel merito, il tecnico istruttore della pratica di sanatoria, in data 11.11.1998, ha relazionato precisando che “non sussistono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria”.

L'oblazione dovuta è stata determinata in misura inferiore all'importo versato - importo in eccedenza Lit.146.688.

**Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.**

Gli importi relativi agli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati imputati, per ogni singola unità immobiliare, nella specifica voce in decurtazione “Oneri di regolarizzazione urbanistica” e comprendono le tasse, i bolli ed i diritti necessari per il perfezionamento della pratica, le spese tecniche e le spese professionali necessarie per la redazione di certificazioni, asseverazioni ecc..

#### CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si è utilizzato il metodo di stima empirico che tende ad esprimere il valore del bene indipendentemente dall'utilità che esso produce.

La stima empirica è finalizzata infatti alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ottenuto attraverso un'accurata indagine, diretta all'individuazione del valore medio, definito quale media del valore di immobili simili a quello oggetto di indagine, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe e dei quali si conosce con certezza il valore di mercato.

Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato secondo un criterio di valutazione che ha tenuto conto dei diversi parametri considerati quali le condizioni generali dell'immobile, lo stato di conservazione, l'ubicazione, ecc. Il valore unitario così ottenuto è stato comparato con i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, per i Lotti da n.13 a n.20, gli oneri per l'affranco dell'area incidono sulle singole unità immobiliari in ragione della loro rendita.

Si precisa inoltre che, per i suddetti Lotti, gli oneri di regolarizzazione urbanistica, imputati per singola unità immobiliare, comprendono oltre ai versamenti residui, le tasse, i bolli ed i diritti necessari per il perfezionamento della pratica, le spese tecniche e le spese professionali necessarie per la redazione di certificazioni, asseverazioni ecc..

Nel merito si rimanda alle Schede di Valutazione allegate alla presente Relazione.

#### **SCHEMA RIASSUNTIVO - DESCRIZIONE DEI BENI**

##### **LOTTO N. 01**

Fondo agricolo sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto terreni al **Foglio n. 6, mappali nn. 1, 2**, non intercluso, vocazione boschivo - seminativo, superficie complessiva pari a circa 934,00 mq, giacitura in declivio, forma poligonale irregolare. Confina a nord con la part.Illa n. 261 del fg 2, ad ovest con la vecchia strada provinciale per Esperia, a sud con le part.Ile nn.125 e 590 stesso foglio, ad est con la part. n.590, salvo altri.

Fondo agricolo sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto terreni al **Foglio n. 6, mappale n.592**, intercluso, vocazione boschiva, superficie pari a circa 5.330,00 mq, giacitura in declivio, forma poligonale irregolare. Confina a nord con le part.Ile nn.413, 412, 411 e 418 del Fg 2, ad ovest con le part.Ile nn.591 e 590 stesso foglio, a sud con le part.Ile nn. 673, 672, e 671 stesso foglio, est con la part.Illa n.374 del Fg 2, e con la part.Illa n. 6 stesso foglio, salvo altri.

##### **LOTTO N. 04**

Fondo agricolo sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr) in località Vallefredda, censito in catasto terreni al **Foglio n. 8, mappali nn.71, 72, 211**, accessibile per mezzo di una mulattiera non carrabile, vocazione pascolo - seminativo, allo stato boschivo cespugliato sovrastato da piante di quercia, superficie complessiva pari a circa 9.238,00 mq, giacitura in leggero declivio, forma poligonale irregolare. Confina a nord con le part.Ile nn.73 e 74 ad ovest con le part.Ile nn. 70 e 209, a sud con la part.Illa n.210, ad est con la part.Illa n. 74, stesso foglio salvo altri.

LOTTO N. 05

Fondo agricolo sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto terreni al **Foglio n. 8, mappali nn.92, 142, 143, 144, 146, 251, 252, 253, 283, 284, 285**, accessibile per mezzo di una strada vicinale non carrabile, prevalente vocazione pascolo - bosco alto, parte cespugliato e parte boschivo, superficie complessiva pari a circa 35.641,00 mq, giacitura in declivio, forma poligonale irregolare. Confina a nord con le part.lla nn. 250, 249, 248, 309, 190, 189, 63 e 81, ad ovest con la part.lla n. 250, a sud con le part.lla nn.88, 94, 95, 257, 258 e 100 ad est con la part.lla n. 88, stesso foglio salvo altri..

LOTTO N. 11

Fondo agricolo sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), in località Mosella, censito in catasto terreni al **Foglio n.7, mappale n. 1101, 1102, 1028**, accesso diretto su strada, vocazione uliveto, superficie complessiva pari a circa 9.788,00 mq, terrazzato, giacitura in declivio, forma poligonale irregolare. Confina a nord con la part.lla n.1026 e con la strada per Ausonia, ad ovest con le part.lla nn.1363, 1362 e1024, a sud con la part.lla n.1205, ad est con la strada per Ausonia, stesso foglio salvo altri.

Fondo agricolo sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), sito in località Mosella, censito in catasto terreni al **Foglio n.7, mappale n.1024**, accesso diretto su strada, vocazione bosco alto, di superficie complessiva pari a circa 2.548,00 mq, terrazzato, giacitura in declivio, forma poligonale regolare. Confina a nord con la part. n.1010, ad ovest con le part.lla nn.1362 e 1025, a sud con la part.lla n.1101, ad est con la strada per Ausonia, stesso foglio salvo altri.

LOTTO N. 13

Locale commerciale sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 4**, e quota pro indivisa delle parti comuni. Ubicato al piano terra di una palazzina a tre livelli sita in via Mosella al civico n.4. Confina a nord con la part.lla sub 2 (vano scala), ad est con la part.lla sub 1 (corte comune), a sud part.lla con la part.lla n.1448, ad ovest con la part.lla sub.1 (corte comune), stesso foglio salvo altri. La superficie commerciale è pari a circa 162,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa mq 134,00. Si compone di tre ambienti comunicanti di cui due prospettano sul fronte strada, ed uno sul lato posteriore. Gli ambienti sono pavimentati parte in ceramica e parte in marmo, le pareti sono tinteggiate a tempera con colori chiari, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, gli impianti elettrico ed idrico sono in esercizio ma necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, l'impianto termico non è presente. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è buono, ma necessita di interventi di manutenzione, la qualità delle finiture e dei materiali è nella media. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( *omissis* )  
....; *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

LOTTO N. 14

Locale commerciale sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 5**, e quota pro indivisa delle parti comuni. Ubicato al piano terra di una palazzina a tre livelli sita in via Mosella al civico n.4. Confina a nord ed ad est con la part.lla sub 1 (corte comune), a sud part.lla sub 2 (vano scala), ad ovest con la part.lla sub.1 (corte comune) stesso foglio salvo altri. La

superficie commerciale è pari a circa 89,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa 79 mq, si compone di due ambienti comunicanti di cui uno prospetta sul fronte strada, ed uno sul lato posteriore. Gli ambienti sono pavimentati parte in ceramica e parte in marmo, le pareti sono tinteggiate a tempera con colori chiari, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, gli impianti elettrico ed idrico sono in esercizio ma necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, l'impianto termico non è presente. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è buono ma necessita di interventi di manutenzione, la qualità delle finiture e dei materiali è nella media. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegata alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis )  
.....; diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

#### LOTTO N. 15

---

Capannone ad uso industriale /artigianale sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 6**, destinato alla lavorazione del legno, e quota pro indivisa delle parti comuni. Confina a nord con la part.Illa sub 1 (corte comune), ad est con la part.Illa sub 7, a sud con la part.Illa n.42 foglio n.3, ad ovest con la part.Illa n.1149, stesso foglio salvo altri. La superficie commerciale è pari a circa 152,00 mq, la superficie netta è pari a circa 112 mq. La struttura è in muratura portante realizzata in blocchi di cemento a faccia vista, la copertura a doppia falda è in lamiera grecata con sottostruttura portante in acciaio. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli impianti elettrico ed idrico non sono in esercizio e necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, l'impianto termico non è presente. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e necessita di interventi di manutenzione. L'accesso su strada avviene dalla part.Illa Fg.n.7 mapp.le n.1448. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegata alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis )  
.....; diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

#### LOTTO N. 16

---

Capannone ad uso industriale / artigianale sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 7**, destinato alla lavorazione del legno ed a deposito/magazzino, e quota pro indivisa delle parti comuni. Confina a nord con la part.Illa sub 1 (corte comune), ad est con la part.Illa n. 1028, a sud con la part.Illa sub 1 (corte comune), ad ovest con la part.Illa sub.6 e sub.1 (corte comune), stesso foglio salvo altri. La superficie commerciale è pari a circa 789,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa 687 mq. Si compone di quattro ambienti distinti e comunicanti. La struttura è in muratura portante, realizzata in blocchi di cemento a faccia vista, la copertura a doppia falda è in lamiera grecata con sottostruttura portante in acciaio. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli impianti elettrico ed idrico non sono in esercizio e necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, l'impianto termico non è presente. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre e necessita di interventi di manutenzione. L'accesso su strada avviene dalla part.Illa Fg.n.7 mapp.le n.1448. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegata alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis )  
.... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

#### LOTTO N. 17

---

Appartamento censito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 8**, e quota pro indivisa delle parti comuni. Ubicato al piano primo di una palazzina a tre livelli sita in via Mosella al civico n.4. Confina a nord con la part.IIIa sub.2 (vano scala) e con la sub.9, ad est in affaccio con la part.IIIa sub.1 (corte comune), a sud in affaccio con la part.IIIa n.1448, ad ovest in affaccio con la part.IIIa sub.1 (corte comune). La superficie commerciale è pari a circa 156,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa 138 mq. Si compone di 5 ambienti, con ingresso, connettivo, un servizio igienico, balcone e terrazzo. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti sono tinteggiate a tempera con colori chiari, gli infissi sono in legno, gli impianti elettrico ed idrico sono in esercizio ma necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, così come l'impianto termico. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è discreto ma necessita di interventi di manutenzione. La qualità delle finiture e dei materiali è nella media. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis )  
....; diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

#### LOTTO N. 18

---

Appartamento censito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 9**, e quota pro indivisa delle parti comuni. Ubicato al piano primo di una palazzina a tre livelli sita in via Mosella al civico n.4. Confina a nord e ad est in affaccio con la part.IIIa sub.1 (corte comune), a sud con la part.IIIa sub.2 (vano scala) e con la part.IIIa sub.8, ad ovest in affaccio con la part.IIIa sub.1 (corte comune). La superficie commerciale è pari a circa 126,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa 112,00 mq. Si compone di 4 ambienti, con ingresso, connettivo, servizio igienico e balcone. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti sono tinteggiate a tempera con colori chiari, gli infissi sono in legno, gli impianti elettrico ed idrico sono in esercizio ma necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, così come l'impianto termico. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è discreto ma necessita di interventi di manutenzione. La qualità delle finiture e dei materiali è nella media. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis )  
....; diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

#### LOTTO N. 19

---

Magazzino deposito sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 10**, e quota pro indivisa delle parti comuni. Ubicato al piano secondo di una palazzina a tre livelli sita in via Mosella al civico n.4. Confina a nord in affaccio con la part.Illa sub.1 (corte comune), ad est con la part.Illa sub.2 (vano scala) e in affaccio con la part.Illa sub.1 (corte comune), a sud in affaccio con la part.Illa n1448, ad ovest in affaccio con la part.Illa sub.1 (corte comune). La superficie commerciale è pari a circa 290,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa 253,00 mq. Si compone di un unico ambiente dotato di servizio igienico da rifinire, e balcone. Gli ambienti sono pavimentati in ceramica, le pareti sono tinteggiate a tempera con colori chiari, gli infissi sono in legno, gli impianti elettrico ed idrico sono in esercizio ma necessitano di interventi di manutenzione e di messa a norma, l'impianto termico non è in esercizio ed è privo degli elementi radianti. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è discreto ma necessita di interventi di manutenzione. La qualità delle finiture e dei materiali è nella media. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( *omissis* )  
....; *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

#### LOTTO N. 20

---

Magazzino deposito sito nel Comune di Castelnuovo Parano (Fr), censito in catasto fabbricati al **Foglio n. 7, mappale n.1205 sub 11**, e quota pro indivisa delle parti comuni. Ubicato all'ultimo piano di una palazzina a tre livelli sita in via Mosella al civico n.4. Confina a nord in affaccio con la part.Illa sub.1 (corte comune), ad est con la part.Illa sub.2 (vano scala) e con la part.Illa sub.1 (corte comune), a sud in affaccio con la part.Illa n 1448, ad ovest in affaccio con la part.Illa sub.1 (corte comune). La superficie commerciale è pari a circa 169,00 mq, la superficie utile netta è pari a circa 145,00 mq. Si compone di due ambienti separati dal vano scala, e ampio terrazzo. Gli ambienti sono al rustico con copertura inclinata. L'altezza media è pari a circa 2,00 mt. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è discreto ma necessita di interventi di completamento. L'assetto planimetrico è esplicitato nelle planimetrie di rilievo allegate alla presente relazione.

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di S.... ( *omissis* )  
) ....; *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

## FOGLIO ANALITICO DI DESCRIZIONE DEI BENI

Considerata la natura e la consistenza dei beni pignorati, sono stati costituiti i seguenti lotti:

## LOTTO N° 01

## UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.06 Part.Ile nn.1, 2, 592

**diritto / quota di diritto del debitore:** livello per 1/2 sull'intero a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....  
 livello per 1/2 sull'intero a favore di .... ( omissis ) ....c.f. .... ( omissis ) ....  
 concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

**tipologia:** Fondo Agricolo

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);

**consistenza:** Superficie mq 6.264.

**pertinenze accessori:**

**confini:** mapp.li n.1 e 2: Confina a nord con la part.Ila n. 261 del fg 2, ad ovest con la vecchia strada provinciale per Esperia, a sud con le part.Ile nn.125 e 590 stesso foglio, ad est con la part. n.590 , salvo altri.

mapp.le n.592: Confina a nord con le part.Ile nn.413, 412, 411 e 418 del Fg 2, ad ovest con le part.Ile nn.591 e 590 stesso foglio, a sud con le part.Ile nn. 673, 672, e 671 stesso foglio, est con la part.Ila n.374 del Fg 2, e con la part.Ila n. 6 stesso foglio, salvo altri.

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
6	1	seminativo	4	00	07	62	€ 0,98	€ 0,98
	2	bosco misto	1	00	01	72	€ 0,27	€ 0,05
	592	bosco misto	1	00	53	30	€ 8,26	€ 1,65

**provenienza catastale:**

**stato di interclusione:** mapp.li nn.1 e 2 : immobile non intercluso  
 mapp.le n.592 : immobile intercluso

**servitù:**

**vincoli:**

**stato di occupazione**

**valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato	€.	14.400,00
a detrarre:		
oneri di affranco	€.	1.273,00
decurtazione del 30%	€.	3.938,10
Valore del bene al netto della decurtazione del 30%	€.	9.188,90
<b>Valore della quota spettante all'esecutato</b>	<b>€.</b>	<b>4.590,00</b>

## LOTTO N° 04

## UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.08 Part.Ile nn.71, 72, 211

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

**tipologia:** Fondo Agricolo

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) loc.tà Vallefredda;

**consistenza:** Superficie mq 9.238.

**pertinenze accessori:**

**confini:** confina a nord con le part.Ile nn.73 e 74 ad ovest con le part.Ile nn. 70 e 209, a sud con la part.Ila n.210, ad est con la part.Ila n. 74, stesso foglio salvo altri.



**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	71	pascolo	U	0	4	72	€ 0,12	€ 0,05
	72	pascolo	U	0	15	66	€ 0,40	€ 0,16
	211	seminativo	3	0	72	0	€ 22,31	€ 16,73

**provenienza catastale:****stato di interclusione:** non intercluso**servitù:****vincoli:****stato di occupazione****valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato	€.	18.400,00
a detrarre:		
decurtazione del 30%	€.	5.520,00
Valore del bene al netto della decurtazione del 30%	€.	12.880,00
<b>Valore della quota spettante all'esecutato</b>	<b>€.</b>	<b>12.880,00</b>

**LOTTO N° 5**

**UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.08 Part.Ile nn.92,142, 143,144, 146, 251, 252, 253, 283, 284, 285**

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

**tipologia:** Fondo Agricolo**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);**consistenza:** Superficie mq 35.641.**pertinenze accessori:**

**confini:** Confina a nord con le part.Ile nn. 250, 249, 248, 309, 190, 189, 63 e 81, ad ovest con la part.Ila n. 250, a sud con le part.Ile nn.88, 94, 95, 257, 258 e 100 ad est con la part.Ila n. 88, stesso foglio salvo altri.

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
8	92	bosco alto	1	0	73	90	€ 6,11	€ 0,38
	143	bosco alto	1	0	89	20	€ 7,37	€ 0,46
	142	bosco alto	1	0	63	40	€ 5,24	€ 0,33
	144	bosco alto	1	0	72	20	€ 5,97	€ 0,37
	146	pascolo	u	0	11	91	€ 0,31	€ 0,12
	251	pascolo	u	0	9	80	€ 0,25	€ 0,10
	252	pascolo	u	0	1	70	€ 0,04	€ 0,02
	253	pascolo	u	0	4	50	€ 0,12	€ 0,05
	283	pascolo	u	0	28	15	€ 0,73	€ 0,29
	284	pascolo	u	0	0	85	€ 0,02	€ 0,01
	285	pascolo	u	0	0	80	€ 0,02	€ 0,01

**provenienza catastale:****stato di interclusione:** non intercluso**servitù:****vincoli:****stato di occupazione****valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato	€.	71.300,00
a detrarre:		

decurtazione del 30%	€.	21.390,00
Valore del bene al netto della decurtazione del 30%	€.	49.910,00
<b>Valore della quota spettante all'esecutato</b>	<b>€.</b>	<b>49.910,00</b>

**LOTTO N° 11****UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIe nn.1024, 1028, 1101, 1102**

**diritto / quota di diritto del debitore:** sul mappale n. 1102: piena proprietà sull'intero a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

sui mappali 1024, 1028 e 1101: livello sull'intero, a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

**tipologia:** Fondo Agricolo

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr);

**consistenza:** Superficie mq 12.336

**pertinenze accessori:**

**confini:** confina a nord con la part.IIa n.1026 e con la strada per Ausonia, ad ovest con le part.IIe nn.1363, 1362 e 1024, a sud con la part.IIa n.1205, ad est con la strada per Ausonia, stesso foglio salvo altri.

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria/qualità	classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
7	1024	bosco alto	2		25	48	€ 0,53	€ 0,13
	1028	seminativo arb	2		15	30	€ 5,93	€ 4,35
	1101	uliveto	2		57	10	€ 26,54	€ 11,80
	1102	uliveto	2		29	30	€ 13,62	€ 6,05

**provenienza catastale:**

**stato di interclusione:** non intercluso

**servitù:**

**vincoli:**

**stato di occupazione**

**valore attribuito** Valore complessivo del bene stimato €.

48.200,00

a detrarre:

oneri di affranco €.

2.474,00

decurtazione del 30% €.

13.717,80

Valore del bene al netto della decurtazione del 30% €.

34.482,20

**Valore della quota spettante all'esecutato** €.

**34.480,00**

**LOTTO N° 13****UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.04**

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa delle parti comuni a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

**tipologia:** Locale Commerciale - cat C/1 (negozi/botteghe)

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) - Mosella n.4 - Piano Terra;

**consistenza:** n.2 vani - sup. commerciale pari a circa mq.162,00, superficie netta pari a circa mq.134,00 - quota pro indivisa delle parti comuni;

**pertinenze**

**accessori:**

**confini:**

Confina con le proprietà, di cui al Fg. n. 7 mappali n.1205 sub 2 (*vano scala*), n.1205 sub 1 (*corte comune*), n.1448 stesso foglio salvo altri ;

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/4	C/1	8	123	€ 1.448,35

**provenienza**

**catastale:**

**stato di**

non intercluso

**interclusione:**

**opere sanate:**

L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

**abusi ed oneri per**

**sanatoria:**

**servitù:**

non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile

**vincoli:**

**diritti reali gravanti**

**ed opponibili al**

**pignoramento**

**domande giudiziali**

**trascritte**

**stato di**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

**occupazione**

**valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato €. 113.400,00

*a detrarre:*

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 3.402,00

Oneri di affranco €. 752,29

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 2.000,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 107.200,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% €. 75.100,00

(Rif. Verb Ud. del 19/07/2021)

**Valore della quota spettante all'esecutato €. 75.100,00**

## LOTTO N° 14

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.05

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa delle parti comuni a favore di .... ( *omissis* ) .... c.f. .... ( *omissis* ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( *omissis* ) .... *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

**tipologia:**

Locale Commerciale - cat C/1 (negozi/botteghe)

**ubicazione:**

Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Terra;

**consistenza:**

n.3 vani - sup. commerciale pari a circa mq 89,00, superficie netta pari a circa mq 80,00

**pertinenze accessori:** e quota pro indivisa delle parti comuni;  
**confini:** Confina con le proprietà, di cui al Fg. n.7 mappali n.1205 sub1 (*corte comune*), 1250 sub2 (*vano scala*), salvo altri;

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/5	C/1	8	57	€ 671,19

**provenienza**

**catastale:**

**stato di interclusione:** non intercluso

**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

**abusi ed oneri per**

**sanatoria:**

**servitù:**

**vincoli:**

non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile

**diritti reali gravanti ed**

**opponibili al**

**pignoramento**

**domande giudiziali**

**trascritte**

**stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

**valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato

€. 58.800,00

a detrarre:

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€. 1.751,70

Oneri di affranco

€. 348,62

Oneri di regolarizzazione urbanistica

€. 2.000,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni

€. 54.300,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30%

€. 38.000,00

(Rif. Verb Ud. del 19/07/2021)

**Valore della quota spettante all'esecutato**

**€. 38.000,00**

## LOTTO N° 15

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.06

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa sulle parti comuni a favore di .... ( *omissis* ) .... c.f. .... ( *omissis* ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( *omissis* ) .... *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

**tipologia:** Capannone ad uso artigianale / industriale - cat C/3 (*laboratori per arti e mestieri*)

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Terra;

**consistenza:** unico ambiente - sup. commerciale pari a circa mq 152,00, superficie netta pari a circa mq.112,00

e quota pro indivisa delle parti comuni;

**pertinenze accessori:**

**confini:** Confina con le proprietà, di cui al Fg. n.7 mappali n. 1205 sub 1 (*corte comune*), 1205 sub 7, n.42 Fg. n.3, n.1149 stesso foglio salvo altri;

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/6	C/3			€ 168,88

**provenienza catastale:**

**stato di interclusione:** non intercluso

**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1228 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

**abusi ed oneri per sanatoria:**

**servitù:** non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile

**vincoli:**

**diritti reali gravanti ed opponibili al pignoramento**

**domande giudiziali trascritte**

**stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

**valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato €. 38.000,00

a detrarre:

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 1.140,00

Oneri di affranco €. 87,72

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 1.500,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 35.300,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% (Rif. Verb Ud. del 19/07/2021) €. 24.700,00

**Valore della quota spettante all'esecutato €. 24.700,00**

## LOTTO N° 16

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.07

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa sulle parti comuni a favore di .... ( *omissis* ) .... c.f. .... ( *omissis* ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( *omissis* ) .... *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

**tipologia:** Capannone ad uso artigianale / industriale - cat D/8 (*Fabbricati annessi a speciali esigenze commerciali*)

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Terra;

**consistenza:** n.4 ambienti - sup. commerciale pari a circa mq 789,00, superficie netta pari a circa mq.687,00 e quota pro indivisa delle parti comuni;

**pertinenze accessori:**

**confini:** Confina con le proprietà, di cui al Fg. n.7 mappali n. 1205 sub 1 (*corte comune*), n.1028,

n.1205 sub 6, salvo altri;  
**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/7	D/8			€ 2.984,00

**provenienza catastale:**

**stato di interclusione:** non intercluso

**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1228 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

**abusi ed oneri per sanatoria:**

**servitù:** non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile

**vincoli:**

**diritti reali gravanti ed opponibili al pignoramento**

**domande giudiziali trascritte**

**stato di occupazione** L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

**valore attribuito** Valore complessivo del bene stimato €. 169.600,00

a detrarre:

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 5.089,05

Oneri di affranco €. 1.531,22

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 1.500,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 161.500,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% (Rif. Verb Ud. del 19/07/2021) €. 113.100,00

**Valore della quota spettante all'esecutato €. 113.100,00**

## LOTTO N° 17

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.08

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa sulle parti comuni a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... *diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo*

**tipologia:** Appartamento - cat A/2 (Abitazione di tipo civile)

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Primo;

**consistenza:** Si compone di soggiorno, cucina, 3 camere, bagno, balcone e terrazzo - sup. commerciale pari a circa mq 156,00, superficie netta pari a circa mq 138,00 e quota pro indivisa delle parti comuni;

**pertinenze accessori:**

**confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg. n.7 mappali n.1205 sub 2 (*vano scala*), n.1205 sub 9, in affaccio con la 1205 sub 1 (*corte comune*), e con la n.1448, salvo altri;

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/8	A/2	12	6 vani	€ 371,85

**provenienza catastale:**

**stato di interclusione:** non intercluso

**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.

**abusi ed oneri per sanatoria:**

**servitù:** non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile

**vincoli:**

**diritti reali gravanti ed opponibili al pignoramento**

**domande giudiziali trascritte**

**stato di occupazione** L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

**valore attribuito** Valore complessivo del bene stimato €. 106.100,00

a detrarre:

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 3.182,40

Oneri di affranco €. 193,14

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 2.000,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 100.700,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% €. 70.500,00

(Rif. Verb. Ud. del 19/07/2021)

**Valore della quota spettante all'esecutato €. 70.500,00**

**LOTTO N° 18**

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.09

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa sulle parti comuni a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

**tipologia:** Appartamento - cat A/2 (Abitazione di tipo civile)

**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Primo;

**consistenza:** si compone di soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone - sup. commerciale pari a circa mq 126,00, superficie netta pari a circa mq 112,00 e quota pro indivisa delle parti comuni;

**pertinenze accessori:**

**confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg. n.7 mappali n.1205 sub2 (vano scala), n. 1205 sub 8, in affaccio con la n.1205 sub 1 (corte comune), salvo altri;

**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/9	A/2	12	5 vani	€ 309,87

**provenienza catastale:****stato di interclusione:** non intercluso**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.**abusi ed oneri per sanatoria:****servitù:** non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile**vincoli:****diritti reali gravanti ed opponibili al pignoramento****domande giudiziali trascritte****stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

**valore attribuito**

Valore complessivo del bene stimato €. 86.900,00

a detrarre:

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 2.608,20

Oneri di affranco € 160,95

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 2.000,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 82.200,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% €. 57.500,00

(Rif. Verb. Ud. del 19/07/2021)

**Valore della quota spettante all'esecutato €. 57.500,00****LOTTO N° 19**

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.10

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa sulle parti comuni a favore di .... ( omissis ) .... c.f. .... ( omissis ) ....

L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello, concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo

**tipologia:** Magazzino Deposito - cat C/2 (magazzini depositi.)**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Secondo;**consistenza:** unico ambiente con balcone - sup. commerciale pari a circa mq 290,00, superficie netta pari a circa mq 253,00 e quota pro indivisa delle parti comuni;**pertinenze accessori:****confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg. n.7 mappali n.1205 sub2 (vano scala), in affaccio con la n.1448 e con la n.1205 sub 1 (corte comune), salvo altri;**dati catastali:**



Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/10	C/2	11	258	€ 586,28

**provenienza catastale:****stato di interclusione:** non intercluso**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.**abusi ed oneri per sanatoria:****servitù:** non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile**vincoli:****diritti reali gravanti ed opponibili al pignoramento****domande giudiziali trascritte****stato di occupazione** L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari**valore attribuito** Valore complessivo del bene stimato €. 74.000,00

a detrarre:

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 2.220,80

Oneri di affranco € 304,52

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 2.000,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 83.400,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% €. 69.500,00

(Rif. Verb. Ud. del 19/07/2021)

**Valore della quota spettante all'esecutato €. 48.700,00****LOTTO N° 20**

UNITA' IMMOBILIARE - COMUNE DI CASTELNUOVO PARANO (Fr) - Fg n.07 Part.IIa n.1205 sub.11

**diritto / quota di diritto del debitore:** piena proprietà sull'intero e quota pro indivisa sulle parti comuni a favore di .... ( omissis )  
.... c.f. .... ( omissis ) ....L'area di sedime e pertinenza dell'immobile è gravata da diritto di livello,  
concedente Chiesa di .... ( omissis ) .... diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo**tipologia:** Magazzino Deposito - cat C/2 (magazzini depositi.)**ubicazione:** Comune di Castelnuovo Parano (Fr) – Mosella n.4 - Piano Secondo;**consistenza:** due ambienti con balcone di altezza media pari a circa 2,00 mt divisi dalla scala condominiale ed ampio terrazzo - sup. commerciale pari a circa mq.169,00, superficie netta pari a circa mq.145,00

e quota pro indivisa delle parti comuni;

**pertinenze accessori:****confini:** Confina con le proprietà di cui al Fg. n.7 mappali n.1205 sub2 (vano scala), in affaccio con la n.1448 e con la n.1205 sub 1 (corte comune), salvo altri;**dati catastali:**

Fg	mapp	Categoria	classe	Sup /vani	Rendita
7	1205/11	C/2	7	128	€ 145,43

**provenienza catastale:****stato di interclusione:** non intercluso**opere sanate:** L'immobile è stato realizzato in difformità alle Licenze Edilizie n. 23/71, n. 96/73 e n.118/74. Sussiste agli atti del Comune di Castelnuovo Parano istanza per Concessione in sanatoria, presentata ai sensi della L.47/85 ed assunta in atti con prot.1226 del 29.04.1986. Il procedimento non risulta essere stato perfezionato.**abusi ed oneri per sanatoria:****servitù:** non esclusa la sussistenza per servizi di rete su area di sedime e pertinenza dell'immobile**vincoli:****diritti reali gravanti ed opponibili al pignoramento****domande giudiziali trascritte****stato di occupazione** L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari**valore attribuito** Valore complessivo del bene stimato €. 40.200,00*a detrarre:*

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto €. 1.205,90

Oneri di affranco € 75,54

Oneri di regolarizzazione urbanistica €. 2.000,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni €. 36.900,00

Valore di stima dell'immobile con ulteriore decurtazione del 30% €. 25.800,00

*(Rif. Verb. Ud. del 19/07/2021)***Valore della quota spettante all'esecutato €. 25.800,00****ALLEGATI**

- Schede di stima dei Terreni e quadro riepilogativo
- Schede di stima dei Fabbricati;
- Certificato di Morte Sig.ra .... ( omissis ) .....
- Istanza di Voltura per riunione di usufrutto;
- Visure Catastali immobili Fg.7 part.IIa 1205 da sub.04 a sub.11;
- Istanza per determinazione degli oneri di affrancazione;
- Corrispondenza con le Curie Vescovili diocesi di Sora Cassino Aquino Pontecorvo – Arcidiocesi di Gaeta.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Alvito Olindo