TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cavaliere Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare n.46/2014 del R.G.E. del Tribunale di Cassino

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa e quesiti 3
Descrizione 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Patti 8
Condizioni 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Attestazione di Prestazione Energetica 10
Stima 10
Valore di Mercato immobiliare 10
Valore di Affrancazione diritto del livellario 10
Valore di vendita dei terreni 10
Formazione Lotto 10
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 46/2014 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c03996f575ee6aac98f5e

INCARICO

Con udienza del 18/09/2014, il sottoscritto Ing. Cavaliere Francesco, con studio in Corso Della Repubblica 154 - 03043 - Cassino (FR), email info@ingcavaliere.it, PEC francesco.cavaliere2@ingpec.eu, Tel. 388 9756362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.
Con udienza del 06/07/2015 veniva prestato giuramento e contestualmente formulati all'esperto i quesiti, autorizzandolo ad estrarre copia degli allegati degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, autorizzandolo ad eseguire i sopralluoghi necessari anche, se necessario, con l'uso della Forza Pubblica.

PREMESSA E QUESITI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio a Liri (FR) - Via Castelnuovo Parano (Coord. Geografiche: N 4584214,28m - E 396522,10m - 43m. slm)

Gli immobili oggetto di procedura sono intestati a diversi soggetti tra cui, il **** Omissis **** nato **** Omissis ****, residente a **** Omissis **** in **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di proprietà pari a 1/2 e diritto del livellario per differenti quote, per i vari terreni oggetto della presente, in funzione del terreno rappresentato con specifico identificativo catastale.

Quesito n.1: descrizione del bene
Descriva, previo esame della documentazione in atti (che verrà estratta in copia) e dello stato dei luoghi (mediante accesso effettivo nell'immobile), l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, eventuale stato di interclusione, superficie in mq. netta e commerciale), confini e dati catastali attuali, le condizioni di manutenzione (ivi compresa la rispondenza all'attuale normativa degli impianti), eventuali pertinenze, accessori e dotazioni condominiali, eventuali millesimi di parti comuni, eventuali oneri condominiali (importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, eventuali spese condominiali non pagate ed eventuali cause in corso), accertando la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi e la completezza della documentazione prodotta.
Quesito n.2: conformità dei dati catastali al pignoramento
Accerti la conformità tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione prodotta, curando di depositare, in caso di difformità dovute a modificazioni successive al pignoramento, una visura catastale storica che dia conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato; indichi, in caso di difformità non dovute a modificazioni successive al pignoramento, il tipo di difformità e se gli ulteriori dati riportati nel pignoramento identifichino correttamente il bene, consentendone l'esatta individuazione.
Quesito n.3: necessità di accatastamento
Proceda, se l'immobile non risulta accatastato, all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto e provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
Quesito n.4: necessità di frazionamento
Proceda, qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, a presentare la domanda di variazione catastale, procedendo, ove necessario e previa autorizzazione del giudice (che l'esperto chiederà sollecitamente con istanza depositata in Cancelleria), all'eventuale frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
Quesito n.5: titolarità del diritto pignorato
Accerti la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dalla Conservatoria, riportando l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando lo stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna; acquisisca l'atto di provenienza al debitore del compendio pignorato (anche se ultraventennale), ove non risultante dalla documentazione in atti.

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Quesito n.6: completezza della documentazione

Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c, dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal CTU), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio.

Quesito n.7: utilizzazione del bene

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n.8: regolarità urbanistica

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, delta L. 28 febbraio 1985, n. 47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno.

Quesito n.9: formazione di lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; per ogni singolo bene di ogni lotto indichi l'elenco, acquisito dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e non dal fascicolo prodotto dal creditore, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti su ogni singolo immobile (nonché, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali, precisando to stato del relativo giudizio) a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e sino alla data odierna.

Quesito n.10: beni indivisi

Dica se gli eventuali beni indivisi siano agevolmente divisibili ed a quale costo, determinando il valore della quota pignorata.

Quesito n.11: stato di occupazione del bene

Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, precisando se è occupato da terzi ed a che titolo ovvero se è occupato dal debitore; ove sia occupato in base ad un contratto, acquisisca il contratto ed indichi l'eventuale data di registrazione dello stesso, la data di scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data fissata per il rilascio o l'esistenza e lo stato dell'eventuale giudizio in corso per il rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (tenendo conto che l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); ove non sia occupato in base ad un contratto registrato, acquisisca dall'occupante la documentazione volta a datare anteriormente al pignoramento la detenzione (quali ad esempio le bollette per la fornitura di servizi o il certificato di residenza storico), avvisando l'occupante che in difetto potrebbe essere disposta l'immediata liberazione dell'immobile.

Quesito n.12: valore locativo del bene

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica, ovvero costituisca seconda casa.

Quesito n.13: oneri gravanti sul bene

Indichi o escluda espressamente l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, dell'eventuale assegnazione dell'abitazione al coniuge, di vincoli od oneri condominiali che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

Quesito n.14: valore del bene

Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato e riporti sia il valore del bene al lordo che il valore del bene al netto di eventuali decurtazioni di stima per cattivo stato di manutenzione, occupazione del bene in forza di titolo opponibile al pignoramento, oneri gravanti sul bene, oneri condominiali, oneri da sostenere per la sanatoria degli abusi (specificando la causa, la misura ed il criterio di valutazione della decurtazione).

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Quesito n.15: formulazione dei lotti

Riporti sempre in calce all'elaborato la formulazione dei singoli lotti, costituita da una descrizione sintetica del bene (ubicazione, natura, consistenza, dati identificativi catastali e valore attribuito); di tale descrizione dovrà essere fornita ulteriore copia al G.E. all'udienza di seguito fissata.

Quesito n.16: Attestazione di Prestazione Energetica

Ove la valutazione attenga ad immobili per cui è richiesto l' Attestato di Certificazione Energetica, lo acquisisca senza chiedere ulteriore autorizzazione e depositare alcuna istanza, eventualmente avvalendosi di professionista di sua fiducia.

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni edificabili attualmente adibiti a coltivazione in Località Santojanni a sud del centro abitato.
Gli immobili ricadono nel limite amministrativo del Comune di San Giorgio a Liri in zona parzialmente urbanizzata, con accesso garantito da Via Castelnuovo Parano mediante viottolo non asfaltato interno ai terreni confinanti, collegante il centro storico all'edificato periferico e possibilità di accesso pedonale mediante servitù di passaggio da Via Bosco dell'Arco. Tali terreni sono censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio n.11 Mappali n.174-175-1289-1290-1291-1292 destinati a seminativo ed attualmente non coltivati con mediocre stato conservativo, con titolarità differente come meglio di seguito specificato e, vista la distribuzione planimetrica e la continuità territoriale, possono essere trattati come Unico Bene oggetto di perizia, cioè come Unico Lotto. Pertanto, il Lotto presenta una superficie complessiva di 15.224 mq con sviluppo prevalente lungo l'asse Est-Ovest e dimensioni massime di circa 175 m x 100 m.
Dal punto di vista tecnologico i terreni sono serviti da energia elettrica con cabina di derivazione posta all'interno dell'intero immobile, con pozzo e pompa elettrica di emungimento, senza alcuna presenza di altri servizi.
L'intero Lotto è facilmente individuabile e ben distinguibile grazie alla perimetrazione vegetale mediante alberi a medio e alto fusto, senza recinzioni o cancellate.
Inoltre è presente una struttura mobile metallica delle dimensioni di 10 m x 8 m posta su piattaforma in cls, prevalentemente per uso rimessa agricola perimetrata mediante debole recinzione, con limitrofo orto. Tale rimessa agricola non risulta autorizzata dall'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Liri e non risulta censita (accatastata) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, pertanto può essere dichiarata abusiva e destinata alla rimozione.

Il giorno 25 settembre 2015, il sottoscritto C.T.U. alle ore 15.30, ha eseguito il sopralluogo sui luoghi per cui è causa in assenza delle parti ma in consapevolezza del **** Omissis **** e dell'Avv. **** Omissis **** quale legale del **** Omissis ****.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio a Liri (FR) - Via Castelnuovo Parano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti:
- estratto di mappa del Catasto Terreni

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis ****
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Via **** Omissis ****
  **** Omissis ****
  **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:
- foglio 11 mappale 174, diritto del livellario per 3/10
- foglio 11 mappale 175, proprietà per 1/2

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

- foglio 11 mappale 1289, proprietà per 1/10
- foglio 11 mappale 1290, diritto del livellario per 1/2
- foglio 11 mappale 1291, diritto del livellario per 1/2
- foglio 11 mappale 1292, diritto del livellario per 1/2

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti al debitore esecutato mediante atto di compravendita del 23.07.1985 n. rep. 16876 Notaio **** Omissis ****.

CONFINI

L'intero Lotto è confinante con terreni destinati ad attività agricola rientranti nella medesima zona del PRG comunale, zona C2, con accesso mediante viottolo situato a meridione. Specificatamente i mappali confinanti tutti rientranti nel foglio 11 sono: 138-1117-140-1758-1756-176-2041-2045-2160-191-190-187-185-184-1958-180-2151-171-172-173 e Via Castelnuovo Parano.

CONSISTENZA

Destinazione	Identificativo catastale	Titolo di diritto in vendita	Classamento	Superficie catastale
Terreno edificabile	Foglio 11 mappale 174	Livellario per 3/10	Seminativo di classe 3	1770,00 mq
Terreno edificabile	Foglio 11 mappale 175	Proprietà per 1/2	Seminativo di classe 3	7526,00 mq
Terreno edificabile	Foglio 11 mappale 1289	Proprietà per 1/10	Seminativo arborato di classe 3	600,00 mq
Terreno edificabile	Foglio 11 mappale 1290	Livellario per 1/2	Seminativo di classe 3	1710,00 mq
Terreno edificabile	Foglio 11 mappale 1291	Livellario per 1/2	Seminativo di classe 3	1710,00 mq
Terreno edificabile	Foglio 11 mappale 1292	Livellario per 1/2	Seminativo di classe 3	1908,00 mq
		Totale superficie catastale: 15224,00 mq		

Il bene si presenta divisibile e vendibile separatamente in quanto composto da diversi terreni ed una strada di accesso. Quindi, conservando il viottolo di accesso come bene comune, sarebbe possibile procedere alla vendita distinta, fermo restando la necessità di tracciare una servitù di passaggio per il raggiungimento dei terreni più internati. Tuttavia, al fine di conservare il potenziale edificatorio dell'area, è preferibile considerare l'insieme dei terreni come unico immobile cioè unico lotto, anche per non decrementare il valore di mercato.

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/02/1977** al **22/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1290 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito agrario € 6,18
Dal **01/02/1977** al **22/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1289 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario € 1,08
Dal **01/02/1977** al **22/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1291 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito agrario € 6,18
Dal **01/02/1977** al **22/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 174 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 70 Reddito agrario € 6,40
Dal **01/02/1977** al **22/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 08 Reddito agrario € 6,90
Dal **01/02/1977** al **22/07/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 175 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 26 Reddito agrario € 27,21
Dal **23/07/1985** al **09/10/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1289 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario € 1,08
Dal **23/07/1985** al **22/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1291 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito agrario € 6,18
Dal **23/07/1985** al **22/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1290 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 10 Reddito agrario € 6,18
Dal **23/07/1985** al **22/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 174 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 17 70 Reddito agrario € 6,40
Dal **23/07/1985** al **22/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 175 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 26 Reddito agrario € 27,21
Dal **23/07/1985** al **22/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1292 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 19 08 Reddito agrario € 6,90
Dal **10/10/1988** al **22/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1289 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 00 Reddito agrario € 1,08

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	174				Seminativo	3	00 17 70	8,23	6,4	
11	175				Seminativo	3	00 75 26	34,98	27,21	
11	1289				Seminativo arborato	3	00 06 00	2,48	1,08	
11	1290				Seminativo	3	00 17 10	7,95	6,18	
11	1291				Seminativo	3	00 17 10	7,95	6,18	
11	1292				Seminativo	3	00 19 08	8,87	6,9	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta correttamente accatastato e censito, pertanto non necessita di alcuna variazione catastale, sia in termini di frazionamento, aggiornamento planimetrico o cambio di destinazione d'uso. Non è assolutamente necessaria la variazione di coltura anche se i terreni (per il 95% dell'area) sono in palese stato di non coltivazione.
I dati riportati nella Procedura Esecutiva sono corretti anche in relazione alle specifiche quote di diritto.
Sulla porzione di terreno identificato in mappale 175 sorge una rimessa agricola realizzata senza alcuna concessione e nessuna richiesta è stata rinvenuta negli archivi del Comune di San Giorgio a Liri, quindi, tale costruzione non figura neanche dal punto di vista catastale.
Pertanto tale struttura non è da considerarsi ai fini catastali ed urbanistici essendo destinata alla rimozione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del pignoramento e controllata la completezza dei documenti.
In particolare si rileva che c'è corrispondenza tra l'esecutato e il titolo di diritto reale sui beni oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi non coltivato e privo di contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

Nulla da rilevare.

PARTI COMUNI

I terreni sono tutti cointestati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente una servitù di passaggio collegante Via Bosco dell'Arco con i terreni interni, ricadente su terreno identificato in mappale 175 per una lunghezza di circa 15 metri .
I diritti per i terreni facenti capo al debitore esecutato sono:
- foglio 11 mappale 174, diritto del livellario per 3/10
- foglio 11 mappale 175, proprietà per 1/2
- foglio 11 mappale 1289, proprietà per 1/10
- foglio 11 mappale 1290, diritto del livellario per 1/2
- foglio 11 mappale 1291, diritto del livellario per 1/2
- foglio 11 mappale 1292, diritto del livellario per 1/2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno edificabile a 46 m. sul livello del mare privo di regolari edificazioni. Sono terreni che presentano una coltura a seminativo e seminativo arborato di classe terza, attualmente senza alcun grado di coltivazione.
Ricadono in zona C2 del Piano Regolatore Generale, zona residenziale di espansione destinato a residenze, servizi sociali di proprietà pubblica, commercio al dettaglio, ristoranti, bar, locali ricreativi, artigianato di servizio, teatri, cinematografi, uffici pubblici e privati, alberghi e pensioni.

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Gli indici sono i seguenti:
- Indice di utilizzazione territoriale: Ut= 3.300mq/ha
- Indice di fabbricabilità territoriale: If=10.000mc/ha
- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf= 0,25mq/mq
- altezza massima: Hmax= 8,50m
- parcheggi e autorimesse: 1mq/3mq Su di cui il 30% di uso pubblico ai margini di ciascun edificio nel caso di lotti non inferiore a 1.500mq
- Superficie coperta Sc di ciascun edificio, al piano terreno potrà essere destinata a portico e attrezzatura per la sosta e lo svago nella misura del 50%
- Aree con verde di vicinato, attrezzato secondo le indicazioni dell'art.25, 1mq/5mq Su.

Maggiori indicazioni si osservano nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobiliare risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal
23/07/1985</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>**** Omissis ****</td><td>23/07/1985</td><td>16876</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio Registri di Cassino</td><td>12/08/1985</td><td>1939</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal
04/03/2014</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>25/02/2014</td><td>526</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>04/03/2014</td><td>3732</td><td>3071</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di San Giorgio a Liri in data 20.10.2015 e rilasciato in data 30.10.2015.
Il Piano Regolatore Generale vigente classifica tale area come C2, zona residenziale di espansione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La rimessa agricola non risulta autorizzata dall'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Liri e non risulta censita (accatastata) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, pertanto può essere dichiarata abusiva e destinata alla rimozione.
Non è presente alcuna richiesta di concessione edilizia o simili.

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli paesaggistici, archeologici e storici culturali.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presentabile in quanto terreni.

STIMA

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

1. <u>Valore di mercato immobiliare</u>

Scopo della stima è quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche plano-altimetriche, della loro collocazione sul territorio comunale e delle prospettive di mercato. La stima deve determinare quei valori che avrebbero detti immobili, con la maggiore probabilità di verificarsi in una comune contrattazione di compravendita. Tale valore viene governato dalla legge della domanda e dell'offerta di beni analoghi ed è in stretta correlazione con il realizzarsi di prezzi noti di mercato. Per quanto sopra si ritiene che, fra i criteri di stima indicati dalla letteratura, quello più idoneo nella fattispecie sia il criterio di *valore di mercato,* adottando il *metodo comparativo* di comune applicazione nelle stime di fabbricati per medesima destinazione e terreni con destinazione agricola.

Tale metodo consiste essenzialmente nell'eseguire un raffronto, attraverso i parametri comuni di consistenza (che per il caso in specie, saranno i metri quadrati di superficie), fra il bene da stimare ed il campionario di beni, per quanto possibile analoghi, è dato conoscere i prezzi richiesti o definiti in occasione di recenti contrattazione e compravendite avvenute.

Per tale metodo è stato individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto delle abitazioni similari ed il valore incognito del bene in esame. Tale parametro è comunemente il valore di un metro quadrato di superficie e l'ettaro per i fondi agricoli, ma possono essere presi in considerazione altri parametri, come il reddito dominicale, la produzione lorda, il canone di affitto etc.

Detto "X" il valore incognito dell'immobile, la proporzione da applicare sarà dunque la seguente:

$$X : px = Vm : pm$$

da cui

$$X = px\ Vm / pm$$

Dove "Vm" è il valore noto di un fondo similare e px e pm sono le misure del parametro considerato, rispettivamente per il fondo oggetto della stima e il fondo di riferimento.

Per un più attendibile valore da ricercare, è opportuno fare riferimento al maggior numero possibile di immobili similari, per cui al posto di "Vm" e "Pm" sarà sostituita la sommatoria dei valori e delle misure parametriche.

Dall'analisi dei suddetti valori degli immobili, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici, di seguito elencati:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico-geografica, ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene

Fattori specifici

- stato di conservazione e manutenzione
- dimensione ed estensione dell'area, destinazione catastale, disponibilità accessorie ed oneri gestionali

Al fine di giungere ad una reale valutazione, è stata adottata una stima per comparazione.

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Con tale stina è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del CTU, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e, quindi, portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Media tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto in oggetto;
- Presenza di servizi nella zona di ubicazione dell'immobile in oggetto;
- Stato conservativo e condizioni di esposizione dell'immobile;
- Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

In merito alla stima dei terreni in Località Santojanni, è stata condotta una ricerca di mercato specifica nelle aree circostanti, considerando immobili con simili caratteristiche e stato di manutentivo. Pertanto i dati reperiti si riferiscono ad un periodo di stagnazione economica e consentono di individuare un Valore Medio di Compravendita pari a **42,00€/mq**.

Identificativo catastale	Titolo di diritto in vendita	Qualità	Classe	Superficie catastale [mq]	Valore intero terreno [€]	Valore per quota di vendita [€]
Foglio 11 mappale 174	Diritto del livellario per 3/10	Seminativo	3	1.770,00	74.340,00	22.302,00
Foglio 11 mappale 175	Proprietà per 1/2	Seminativo	3	7526,00	316.092,00	158.046,00
Foglio 11 mappale 1289	Proprietà per 1/10	Seminativo arborato	3	600,00	25.200,00	2.520,00
Foglio 11 mappale 1290	Diritto del livellario per 1/2	Seminativo	3	1.710,00	71.820,00	35.910,00
Foglio 11 mappale 1291	Diritto del livellario per 1/2	Seminativo	3	1.710,00	71.820,00	35.910,00
Foglio 11 mappale 1292	Diritto del livellario per 1/2	Seminativo	3	1.908,00	80.136,00	40.068,00

In sintesi, il valore di mercato dei terreni in piena proprietà con specifica quota di diritto è pari a:

- Terreno in foglio 11 mappale 174 22.302,00 €
- Terreno in foglio 11 mappale 175 158.046,00 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1289 2.520,00 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1290 35.910,00 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1291 35.910,00 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1292 40.068,00 €

Pertanto il valore di mercato è complessivamente pari a 294.756,00€.

2. <u>Valore di affrancazione del diritto del livellario</u>

Considerazioni preliminari alla stima del bene pignorato Il "Livello" è del tutto identificabile nel contratto agrario denominato "enfiteusi". Ora va detto che l'enfiteusi è un tipico contratto agrario, caratterizzato da poteri ampi, in virtù del quale concede, in perpetuo o a tempo, il godimento del fondo come se fosse il proprietario, con l'obbligo però di migliorarlo e pagando un canone annuo in denaro o in forma di derrate ottenute dalla coltivazione del terreni concesso in uso (art.1558 del c.c.). Il proprietario del fondo, in questo caso **** Omissis ****, assume la qualifica di "Concedente" mentre al coltivatore va quella di "Livellario". Il Livellario può trasmettere il suo diritto reale su un fondo altrui per atto tra vivi o di ultima volontà; può anche, dopo almeno venti anni, tradurre in proprietà il suo diritto <u>affrancando il fondo</u> mediante il pagamento al Concedente del prezzo di affrancazione; ha il diritto di ricevere dal Concedente, in caso di rescissione del contratto di livello, l'indennizzo relativo ai miglioramenti apportati. Sullo stesso bene è quindi scontato che gravano due diritti:

1. Il diritto di proprietà del Concedente
2. Il diritto del Livellario

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Il primo, nel linguaggio comune, può definirsi come Dominio diretto, quello spettante al proprietario concedente. In termini più semplici, il diritto di proprietà del Concedente si identifica nel valore di capitalizzazione del canone annuo dovuto dal Livellario. In termini ancora più semplici esprime il prezzo di affrancazione che dovrebbe corrispondere il Livellario nel caso volesse proporsi come proprietario del fondo.
Il secondo come Dominio utile, spettante a chi riceve il fondo, è il diritto dell'utilista (o enfiteuta o livellario) però non sulla proprietà ma sulla quota dei miglioramenti apportati, pari quindi al valore degli stessi. In termini matematici se il prezzo di affrancazione è il diritto del Concedente, il diritto del Livellario è il valore integrale del fondo al netto del prezzo e delle spese di affrancazione. Pertanto, si pone la necessità di stimare prima il valore integrale dei terreni, intendendo con questo concetto il valore di mercato attuale del fondo migliorato depurato del prezzo e delle spese di affrancazione. Determinazione del prezzo di affrancazione Volendo pervenire alla determinazione del prezzo di affrancazione del livello (o enfiteusi), va presa in considerazione la Circolare dell'Agenzia del Territorio del 11.05.2011 con prot. n. 29104 e la sentenza della Corte Costituzionale del 19.05.1997 n.143 che ha dichiarato l'incostituzionalità di alcune norme legislative, per cui il prezzo d'affranco del fondo del livellario non ha più, come nella disciplina originaria del codice civile, funzione di corrispettivo, bensì ha assunto la funzione di indennizzo. Pertanto sono applicabili, per analogia, i criteri di valutazione di congruità dell'indennizzo da corrispondere in caso di espropriazione, i quali debbono essere adottati senza grave ed ingiustificata lesione dei diritti dei concedenti e, pur non essendo ragguagliabile al valore di mercato, la somma pagata al proprietario non può essere meramente simbolica o irrisoria, ma deve rappresentare un serio ristoro. Quindi, alla luce di questa sentenza e della Circolare dell'Agenzia del Territorio del 11.05.2011 con prot. n. 29104, si deduce il principio di determinare il Prezzo di affrancazione seguendo il criterio degli espropri di terreno per pubblica utilità. In questo caso occorre far ricorso ai Valori Agricoli Medi (VAM), stabiliti dalla commissione provinciale di Frosinone, per tipo di coltura delle varie regioni agrarie. Le rilevazioni in loco e le colture in atto, confermano l'assenza dei miglioramenti fondiari apportati. Nel certificato catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, gli appezzamenti di terreno in questione sono ancora identificati rispettivamente al Foglio 11 Mappali 174-1290-1291-1292.
Visto che l'area è compresa nel centro edificato di San Giorgio a Liri, considerando che il Comune presenta una popolazione inferiore ai 10000 abitanti, tenendo in considerazione della centralità dei terreni, l'indennità è pari al Valore Agricolo Medio della coltura più redditizia della zona moltiplicato per un coefficiente variabile da 2 a 5, assunto pari a 3,5 per il caso specifico
Facendo riferimento al quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (VAM) per tipo di coltura dei terreni nel comprensorio del Comune di San Giorgio a Liri, regione agraria n.10, riferiti all'annata agraria 2014 si ottiene:

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Ufficio del territorio di FROSINONE

Data: 10/11/2014
Ora: 12.23.53

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale *n.2 del 28/01/2014*

Pubblicazione sul BUR *n.45 del 05/06/2014*

	REGIONE AGRARIA N°: 9 REGIONE AGRARIA N. 9 Comuni di: AQUINO, CASSINO, CASTROCIELO, CERVARO, PIEDIMONTE SAN GERMANO, PIGNATARO INTERAMNA, PONTECORVO, ROCCASECCA, SANT'ELIA FIUMERAPIDO, SAN VITTORE DEL LAZIO, VILLA SANTA LUCIA				**REGIONE AGRARIA N°: 10** REGIONE AGRARIA N. 10 Comuni di: AUSONIA, CASTELNUOVO PARANO, CORENO AUSONIO, ESPERIA, SAN GIORGIO A LIRI, S AMBROGIO S GARIGLIANO, S ANDREA DEL GARIGLIANO, SANT'APOLLINARE, VALLEMAIO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
AGRUMETO					35368,35			
BOSCO CEDUO	3558,68				2905,61			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6973,69				4648,73			
BOSCO MISTO	4866,03				4939,65			
CASTAGNETO DA FRUTTO					7402,35			
FRUTTETO	20788,08							
INCOLTO PROMISCUO	2106,47				2178,91			
ORTO	26320,25				26919,89			
ORTO IRRIGUO	27217,93				27666,78			
PASCOLO	2178,91				2252,53			
PASCOLO ARBORATO					2252,53			
PASCOLO CESPUGLIATO	2178,91							
SEMINATIVO	12188,82				10468,25			
SEMINATIVO ARBORATO	12636,47				14431,85			

Pagina: 9 di 10

VAM= 10.468,25 €/ha

Identificativo catastale	Titolo di diritto in vendita	Qualità	Classe	Superficie catastale [mq]	Valore di affrancazione [€]
Foglio 11 mappale 174	Diritto del livellario per 3/10	Seminativo	3	1.770,00	1.945,52
Foglio 11 mappale 1290	Diritto del livellario per 1/2	Seminativo	3	1.710,00	3.132,62
Foglio 11 mappale 1291	Diritto del livellario per 1/2	Seminativo	3	1.710,00	3.132,62
Foglio 11 mappale 1292	Diritto del livellario per 1/2	Seminativo	3	1.908,00	3.495,35

In sintesi, il valore di affranco dei terreni in diritto di livello con specifica quota di diritto è pari a:

- Terreno in foglio 11 mappale 174 1.945,52 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1290 3.132,62 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1291 3.132,62 €
- Terreno in foglio 11 mappale 1292 3.495,35 €

Pertanto il prezzo di affrancazione, quale indennizzo al concedente per il passaggio di proprietà del fondo al livellario, è complessivamente di 11.706,12€.

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

Valore di vendita dei terreni

Si riportano i valori di vendita dei singoli terreni in considerazione dell'affrancazione del diritto del livellario.

Identificativo catastale	Titolo di diritto in vendita	Superficie catastale [mq]	Valore di mercato [€]	Valore di affrancazione [€]	Valore di vendita [€]
Foglio 11 mappale 174	Diritto del livellario per 3/10	1.770,00	22.302,00	1.945,52	20.356,48
Foglio 11 mappale 175	Proprietà per 1/2	7526,00	158.046,00	-	158.046,00
Foglio 11 mappale 1289	Proprietà per 1/10	600,00	2.520,00	-	2.520,00
Foglio 11 mappale 1290	Diritto del livellario per 1/2	1.710,00	35.910,00	3.132,62	32.777,38
Foglio 11 mappale 1291	Diritto del livellario per 1/2	1.710,00	35.910,00	3.132,62	32.777,38
Foglio 11 mappale 1292	Diritto del livellario per 1/2	1.908,00	40.068,00	3.495,35	36.572,65

Valore di stima del bene: € 283.049,88 in cifra tonda € 283.050,00

FORMAZIONE LOTTO

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio a Liri (FR) - Via Castelnuovo Parano

Trattasi di terreni edificabili attualmente adibiti a coltivazione in Località Santojanni a sud del centro abitato.
Gli immobili ricadono nel limite amministrativo del Comune di San Giorgio a Liri in zona parzialmente urbanizzata, con accesso garantito da Via Castelnuovo Parano mediante viottolo non asfaltato interno ai terreni confinanti, collegante il centro storico all'edificato periferico e possibilità di accesso pedonale mediante servitù di passaggio da Via Bosco dell'Arco. Tali terreni sono censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio n.11 Mappali n.174-175-1289-1290-1291-1292 destinati a seminativo ed attualmente non coltivati con mediocre stato conservativo, con titolarità differente come meglio di seguito specificato e, vista la distribuzione planimetrica e la continuità territoriale, possono essere trattati come Unico Bene oggetto di perizia, cioè come Unico Lotto. Pertanto, il Lotto presenta una superficie complessiva di 15.224 mq con sviluppo prevalente lungo l'asse Est-Ovest e dimensioni massime di circa 175 m x 100 m.
Dal punto di vista tecnologico i terreni sono serviti da energia elettrica con cabina di derivazione posta all'interno dell'intero immobile, con pozzo e pompa elettrica di emungimento, senza alcuna presenza di altri servizi.
L'intero Lotto è facilmente individuabile e ben distinguibile grazie alla perimetrazione vegetale mediante alberi a medio e alto fusto, senza recinzioni o cancellate.
Inoltre è presente una struttura mobile metallica delle dimensioni di 10 m x 8 m posta su piattaforma in cls, prevalentemente per uso rimessa agricola perimetrata mediante debole recinzione, con limitrofo orto. Tale rimessa agricola non risulta autorizzata dall'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Liri e non risulta censita (accatastata) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, pertanto può essere dichiarata abusiva e destinata alla rimozione.
Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti al debitore esecutato mediante atto di compravendita del 23.07.1985 n. rep. 16876 Notaio **** Omissis ****. In generale presenta è un mediocre stato conservativo. Il giorno 25 settembre 2015, il sottoscritto CTU. alle ore 15.30, ha eseguito il sopralluogo sui luoghi per cui è causa in assenza delle parti ma in consapevolezza del **** Omissis **** e dell'Avv. **** Omissis **** quale legale del **** Omissis ****.
Identificato al catasto Terreni in oggetto di esecuzione:

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

- foglio 11 mappale 174, diritto del livellario per 3/10, seminativo
- foglio 11 mappale 175, proprietà per 1/2, seminativo
- foglio 11 mappale 1289, proprietà per 1/10, seminativo arborato
- foglio 11 mappale 1290, diritto del livellario per 1/2, seminativo
- foglio 11 mappale 1291, diritto del livellario per 1/2, seminativo
- foglio 11 mappale 1292, diritto del livellario per 1/2, seminativo

Valore di vendita del lotto: € 283.050,00

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

Cassino, 04/11/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cavaliere Francesco

ELENCO ALLEGATI:

✓ Altri allegati	ALLEGATO N.1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
✓ Altri allegati	ALLEGATO N.2 - INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
✓ Estratti di mappa	ALLEGATO N.3 - ESTRATTO DI MAPPA
✓ Certificato destinazione urbanistica	ALLEGATO N.4 - DOCUMENTI COMUNE
✓ Altri allegati	ALLEGATO N.5 - VISURE IPOTECARIE
✓ Visure e schede catastali	ALLEGATO N.6 - VISURE CATASTALI
✓ Atto di provenienza	ALLEGATO N.7 - ATTO DI COMPRAVENDITA
✓ Foto	ALLEGATO N.8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a San Giorgio a Liri (FR) - Via Castelnuovo Parano

Trattasi di terreni edificabili attualmente adibiti a coltivazione in Località Santojanni a sud del centro abitato.

Gli immobili ricadono nel limite amministrativo del Comune di San Giorgio a Liri in zona parzialmente urbanizzata, con accesso garantito da Via Castelnuovo Parano mediante viottolo non asfaltato interno ai terreni confinanti, collegante il centro storico all'edificato periferico e possibilità di accesso pedonale mediante servitù di passaggio da Via Bosco dell'Arco. Tali terreni sono censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio n.11 Mappali n.174-175-1289-1290-1291-1292 destinati a seminativo ed attualmente non coltivati con mediocre stato conservativo, con titolarità differente come meglio di seguito specificato e, vista la distribuzione planimetrica e la continuità territoriale, possono essere trattati come Unico Bene oggetto di perizia, cioè come Unico Lotto. Pertanto, il Lotto presenta una superficie complessiva di 15.224 mq con sviluppo prevalente lungo l'asse Est-Ovest e dimensioni massime di circa 175 m x 100 m.

Dal punto di vista tecnologico i terreni sono serviti da energia elettrica con cabina di derivazione posta all'interno dell'intero immobile, con pozzo e pompa elettrica di emungimento, senza alcuna presenza di altri servizi.

L'intero Lotto è facilmente individuabile e ben distinguibile grazie alla perimetrazione vegetale mediante alberi a medio e alto fusto, senza recinzioni o cancellate.

Inoltre è presente una struttura mobile metallica delle dimensioni di 10 m x 8 m posta su piattaforma in cls, prevalentemente per uso rimessa agricola perimetrata mediante debole recinzione, con limitrofo orto. Tale rimessa agricola non risulta autorizzata dall'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Liri e non risulta censita (accatastata) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, pertanto può essere dichiarata abusiva e destinata alla rimozione.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti al debitore esecutato mediante atto di compravendita del 23.07.1985 n. rep. 16876 Notaio **** Omissis ****. In generale presenta è un mediocre stato conservativo.

Identificato al catasto Terreni in oggetto di esecuzione:

- foglio 11 mappale 174, diritto del livellario per 3/10, seminativo
- foglio 11 mappale 175, proprietà per 1/2, seminativo
- foglio 11 mappale 1289, proprietà per 1/10, seminativo arborato
- foglio 11 mappale 1290, diritto del livellario per 1/2, seminativo
- foglio 11 mappale 1291, diritto del livellario per 1/2, seminativo
- foglio 11 mappale 1292, diritto del livellario per 1/2, seminativo

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al Comune di San Giorgio a Liri in data 20.10.2015 e rilasciato in data 30.10.2015. Il Piano Regolatore Generale vigente classifica tale area come C2, zona residenziale di espansione.

Valore di vendita del lotto: € 283.050,00

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 283.050,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	San Giorgio a Liri (FR) - Via Castelnuovo Parano		
Diritto reale:	Diritto del livellario	**Quota**	3/10
Tipologia immobile:	Terreno edificabile foglio 11 mappale 174, seminativo classe 3	**Superficie**	1770,00 mq
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile - foglio 11 mappale 175, seminativo classe 3	**Superficie**	7526,00 mq
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/10
Tipologia immobile:	Terreno edificabile - foglio 11 mappale 1289, seminativo arborato classe 3	**Superficie**	600,00 mq
Diritto reale:	Diritto del livellario	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile - foglio 11 mappale 1290, seminativo classe 3	**Superficie**	1710,00 mq
Diritto reale:	Diritto del livellario	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile - foglio 11 mappale 1291, seminativo classe 3	**Superficie**	1710,00 mq
Diritto reale:	Diritto del livellario	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile - foglio 11 mappale 1292, seminativo classe 3	**Superficie**	1908,00 mq
Stato conservativo:	Terreni in mediocri condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di terreni edificabili attualmente adibiti a coltivazione in Località Santojanni a sud del centro abitato. Gli immobili ricadono nel limite amministrativo del Comune di San Giorgio a Liri in zona parzialmente urbanizzata, con accesso garantito da Via Castelnuovo Parano mediante viottolo non asfaltato interno ai terreni confinanti, collegante il centro storico all'edificato periferico e possibilità di accesso pedonale mediante servitù di passaggio da Via Bosco dell'Arco. Tali terreni sono censiti al Catasto Fabbricati nel Foglio n.11 Mappali n.174-175-1289-1290-1291-1292 destinati a seminativo ed attualmente non coltivati con mediocre stato conservativo, con titolarità differente come meglio di seguito specificato e, vista la distribuzione planimetrica e la continuità territoriale, possono essere trattati come Unico Bene oggetto di perizia, cioè come Unico Lotto. Pertanto, il Lotto presenta una superficie complessiva di 15.224 mq con sviluppo prevalente lungo l'asse Est-Ovest e dimensioni massime di circa 175 m x 100 m. Dal punto di vista tecnologico i terreni sono serviti da energia elettrica con cabina di derivazione posta all'interno dell'intero immobile, con pozzo e pompa elettrica di emungimento, senza alcuna presenza di altri servizi. L'intero Lotto è facilmente individuabile e ben distinguibile grazie alla perimetrazione vegetale mediante alberi a medio e alto fusto, senza recinzioni o cancellate. Inoltre è presente una struttura mobile metallica delle dimensioni di 10 m x 8 m posta su piattaforma in cls, prevalentemente per uso rimessa agricola perimetrata mediante debole recinzione, con limitrofo orto. Tale rimessa agricola non risulta autorizzata dall'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Liri e non risulta censita (accatastata) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, pertanto può essere dichiarata abusiva e destinata alla rimozione. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti al debitore esecutato mediante atto di compravendita del 23.07.1985 n. rep. 16876 Notaio **** Omissis ****. In generale presenta è un mediocre stato conservativo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4beb3bc5592c0396f575ee6aac98f5e

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Repliche sulle note critiche alla relazione del Consulente Tecnico di Ufficio

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cavaliere Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare n.46/2014 del R.G.E. del Tribunale di Cassino

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45fc1f1f5a0d6a9566620fc7bd8831091

PREMESSA

Con udienza del 18/09/2014, il sottoscritto Ing. Cavaliere Francesco, con studio in Corso Della Repubblica 154 - 03043 - Cassino (FR), email info@ingcavaliere.it, PEC francesco.cavaliere2@ingpec.eu, Tel. 388 9756362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.
Con udienza del 06/07/2015 veniva prestato giuramento e contestualmente formulati all'esperto i quesiti, autorizzandolo ad estrarre copia degli allegati degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, autorizzandolo ad eseguire i sopralluoghi necessari anche, se necessario, con l'uso della Forza Pubblica.
In data 05/11/2015 veniva depositata la Perizia di Stima dal C.T.U. nei giusti termini.
In data 04/01/2016 venivano depositate le Note Critiche alla Perizia di Stima del C.T.U., da parte dell'Avv. Luca Di Zenzo a rappresentanza e difesa della Banca Popolare del Cassinate soc. coop. per azioni.

RISPOSTE ALLE NOTE CRITICHE

Al fine di rispondere chiaramente e senza alcuna incertezza, le risposte alle note critiche saranno trattate per singolo quesito:

1.1 Prima nota critica
La prima osservazione posta dal Legale riguarda il quesito n.6 della Perizia di Stima.
Rispondendo al quesito n. 6 il C.T.U. afferma che "La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti: - estratto di mappa del Catasto Terreni" (cfr. pag. 5 dell'elaborato peritale).
In realtà, il "Quesito n. 6 : completezza della documentazione" dispone testualmente: "Verifichi la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, la quale deve comprendere l'estratto di mappa, il certificato catastale, il certificato di destinazione urbanistica (in caso di terreni) ed il certificato della Conservatoria: in particolare, tale ultima documentazione è completa se viene prodotta la certificazione della Conservatoria a partire dalla trascrizione dell'atto di trasferimento del bene anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento (i cui estremi in difetto dovranno essere indicati dal CTU), ovvero se il notaio ha certificato la provenienza al debitore od al suo dante causa in forza di titoli anteriori al ventennio".
Orbene, nel caso che ci occupa sia nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata il 03.09.2014, sia nell'integrazione della certificazione notarile depositata all'udienza del 22.12.2014 si legge che il notaio ha certificato la provenienza al debitore dei beni pignorati in forza di titolo anteriore al ventennio (che nel caso di specie è l'atto di vendita per notar Scardamaglia del 23.07.1985), la cui nota di trascrizione è allegata all'integrazione della certificazione notarile depositata all'udienza del 22.12.2014.
Per quanto sopra esposto la documentazione prevista dall'art.567 c.p.c. è completa.

1.2 Risposta alla prima nota critica
Nel rispondere al quesito n.6 in tema di completezza della documentazione, si conferma quanto riportato dal creditore procedente in tema di completezza della documentazione secondo quanto previsto dall'art.567 c.p.c.
Il sottoscritto C.T.U. per pura completezza nella documentazione presentata, ha voluto evidenziare l'assenza dell'estratto di mappa e integrandola opportunamente.

2.1 Seconda nota critica
La seconda osservazione posta dal Legale riguarda il quesito n.8 della Perizia di Stima.
Nella descrizione del compendio pignorato e nel corso dell'elaborato peritale si legge in più occasioni che "… è presente una struttura metallica delle dimensioni di 10 m x 8 m posta su piattaforma in cls, prevalentemente per uso rimessa agricola perimetrata mediante debole recinzione, con limitrofo orto. Tale rimessa agricola non risulta autorizzata dall'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio a Liri e non risulta censita (accatastata) presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone, pertanto può essere dichiarata abusiva e destinata alla rimozione" (cfr. pag. 5 della C.T.U..).
Il "Quesito n. 8: regolarità urbanistica" recita: "Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45fc1f1f5a0d6a956620fc7bd883109f

edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli artt. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n. 47; indichi il presumibile costo della sanatoria ed indichi, altresì, se sono pendenti procedure amministrative e sanzionatorie; indichi, in caso di abuso insanabile, il valore del solo terreno".
Il C.T.U. si limita a definire "abusiva e destinata alla rimozione" la costruzione destinata a rimessa agricola, ma in nessuna parte dell'elaborato peritale indica quali sono i costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario del bene per la rimozione del manufatto.
Pertanto, si chiede che il C.T.U. indichi i costi da sostenere per la rimozione della costruzione abusiva.

2.2 Risposta alla seconda nota critica
Sulla porzione di terreno identificato in mappale 175 sorge una rimessa agricola realizzata senza alcuna concessione e senza alcuna richiesta rinvenuta negli archivi del Comune di San Giorgio a Liri, quindi, tale costruzione non figura neanche dal punto di vista catastale.
Pertanto tale struttura non è da considerarsi ai fini catastali ed urbanistici essendo destinata alla rimozione.
Inoltre la costruzione non è conforme agli strumenti urbanistici comunali, ne realizzata mediante autorizzazioni o concessioni amministrative. Si tratta di una violazione della normativa urbanistica ed edilizia, in assenza di qualsiasi titolo autorizzativo. L'abuso pertanto riguarda l'intero volume realizzato e non è possibile, al momento procedere con sanatoria edilizia ne tantomeno commisurare i costi di sanatoria.
A tal proposito, considerando che l'abuso realizzato è insanabile, non essendo in corso procedure amministrative e sanzionatorie, è possibile stabilire un costo di rimozione del costruito e ripristino delle aree pari a €. 5.500,00, comprendente demolizione della piattaforma in calcestruzzo, smontaggio box in lamiera, carico, trasporto a discarica dei materiali di risulta, svuotamento del fabbricato dei mezzi per la lavorazione agricola, rimozione del recinto e cancellata.
In definitiva si sottolinea che la stima degli immobili riportata nell'elaborato peritale depositato in data 05/11/2015, riguarda solamente i terreni senza le spese di rimozione mentre, i costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario del bene per la rimozione del manufatto, si stimano in €. 5.500,00.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la Replica sulle note critiche alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, 14/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cavaliere Francesco

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45fc1f1f5a0d6a956620fc7bd883109f

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Integrazione ai sensi dell'art.173 bis c.p.c. alla relazione del Consulente Tecnico di Ufficio

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cavaliere Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare n.46/2014 del R.G.E. del Tribunale di Cassino

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45fc1f1f5a0d6a9566620fc7bd8831091

PREMESSA

Con udienza del 18/09/2014, il sottoscritto Ing. Cavaliere Francesco, con studio in Corso Della Repubblica 154 - 03043 - Cassino (FR), email info@ingcavaliere.it, PEC francesco.cavaliere2@ingpec.eu, Tel. 388 9756362, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.
Con udienza del 06/07/2015 veniva prestato giuramento e contestualmente formulati all'esperto i quesiti, autorizzandolo ad estrarre copia degli allegati degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, autorizzandolo ad eseguire i sopralluoghi necessari anche, se necessario, con l'uso della Forza Pubblica.
In data 05/11/2015 veniva depositata la Perizia di Stima dal C.T.U. nei giusti termini.
In data 04/01/2016 venivano depositate le Note Critiche alla Perizia di Stima del C.T.U., da parte dell'Avv. Luca Di Zenzo a rappresentanza e difesa della Banca Popolare del Cassinate soc. coop. per azioni.
Con udienza del 25/01/2016 veniva conferito l'incarico al C.T.U. ad aggiornare la perizia secondo quanto previsto dall'art.173 bis c.p.c.

RISPOSTE ALLA INTEGRAZIONE

L'art.173 bis del c.p.c. stabilisce il contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto come di seguito:
1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2) una sommaria descrizione del bene;
3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

A tal proposito gli elaborati peritali depositati in data 05/11/2015 (Perizia di Stima dal C.T.U.) ed in data 04/01/2016 (Note Critiche alla Perizia di Stima del C.T.U.), sono conformi a quanto richiesto dall'art.173 bis del c.p.c., rispettando quanto prescritto dai singoli commi.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, 09/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cavaliere Francesco

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

Firmato Da: CAVALIERE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45fc1f1f5a0d6a956620fc7bd883109f