
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bastoni Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	6
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	10
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	20
Precisazioni	20
Patti	21
Stato conservativo.....	21



Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	30
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	36
Confini.....	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	38
Patti.....	39
Stato conservativo.....	39



Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	44
Lotto 1	45
Lotto 2	46
Lotto 3	48
Lotto 4	49
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2021 del R.G.E.....	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.800,00	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 223.572,50	55
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 185.550,00	56
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 84.900,00	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23.....	58
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23.....	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23.....	58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23.....	59



INCARICO

In data 02/05/2021, il sottoscritto Arch. Bastoni Dario, con studio in Via Benedetto Croce - 03037 - Pontecorvo (FR), email dariobastoni@libero.it, PEC architettodariobastoni@pec.it, Tel. 0776 761774, Fax 0776 761774, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 7, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5 vani, Sup. Catast.: Tot. 76 mq, Totale escluse aree scoperte 71 mq, Rendita: € 296,96, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nell'istanza di vendita l'appartamento riportato in corso di costruzione e contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 Cat. F3, piano T, nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Capodacqua, snc, allo stato di fatto si trova completamente rifinito e frazionato in due appartamenti dando origine al bene 1 e al bene 4 con accessi separati.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Grotta Scacciamosca, 20 così come risulta



dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Locale commerciale ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 5, Z.C. U, Categoria: C/1, Classe: 6, Cons.: 198 mq, Sup. Catast.: Tot. 300 mq, Rendita: € 1.615,68 alla Via Grotta Scacciamosca, 23, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con area esterna pertinenziale su un lato è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Grotta Scacciamosca, 20 così come risulta dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Appartamento a piano primo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di d Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 6, Z.C. U, Categoria: A/2, Classe: 8, Cons.: 7,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 183 mq, Totale escluse aree scoperte 173 mq Rendita: € 445,44 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Grotta Scacciamosca, 20 così come risulta dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal



certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 8, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 85 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita: € 326,66, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene n. 4 è originato dal frazionamento dell'appartamento riportato in corso di costruzione nell'istanza di vendita, contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 Cat. F3, piano T, nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Capodacqua, snc, che allo stato di fatto si trova completamente rifinito con accesso separato.

Dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo il bene risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dell'estratto di mappa e del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore **** Omissis **** (Proprietà 1/1) e viene posto in vendita per diritti pari a 1/1.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio G. IADECOLA di Cassino il 30/12/2005 rep. n. 64550 racc. n. 17019, registrato a Cassino il 02.01.2006 n. 12 vol. Serie T1 e trascritto a Frosinone il 03/01/2006 ai nn. 46/31 di Registro Generale e Particolare il Sig. **** Omissis **** acquistava, la piena proprietà in ragione di 1/1 del fabbricato sito in Castrocielo alla C.da Capodacqua riportato al C.F. al Fg. 6 P.lla 374 subalterni 4, 2 e 3.

Dai certificati dell'ufficio Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) datati 17.06.2021 e precisamente "Certificato di residenza" e dallo "Stato di famiglia" risulta che il Sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Castrocielo con abitazione in Via Grotta Scacciamosca, 23 con il suo nucleo familiare costituito da **** Omissis ****.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile del Comune di Aquino (FR) rilasciato in data 18.06.2021 "Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" del Sig. **** Omissis **** risulta l'annotazione che "con atto in data 05.11.2001 a rogito del Notaio Dott. VERDE del distretto notarile di Sora, i coniugi **** Omissis **** hanno scelto il regime di separazione dei beni".

CONFINI

La porzione di fabbricato costituita da un appartamento in corso di costruzione confina a nord con la p.lla 356, ad ovest con la p.lla 373 (adibita a strada privata di accesso al fabbricato), ad est con la p.lla 100, a sud con proprietà dello stesso debitore, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,61 mq	71,17 mq	1,00	71,17 mq	2,70 m	Terra
Balcone esclusivo	14,53 mq	16,10 mq	0,25	4,03 mq	0,00 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	75,20 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	75,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, come già evidenziato, è costituito da un appartamento a piano terra, situato sui lati nord ed est del fabbricato prospiciente l'area comune con accesso dall'esterno dello stesso per mezzo del balcone.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1986 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 208 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.60 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 4,90
Dal 21/10/2003 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 9,44 Reddito agrario € 4,23
Dal 21/10/2003 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.12.60
Dal 27/11/2003 al 03/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Piano T
Dal 03/11/2004 al 31/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Piano T
Dal 31/12/2005 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Piano T
Dal 17/12/2013 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Superficie catastale 300 mq Piano T
Dal 29/06/2021 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 7 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5



		Superficie catastale 76 mq Rendita € 296,96 Piano T
--	--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	374	7		A2	8	5	76 mq	296,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Stante la mancanza della planimetria agli atti del catasto in quanto dichiarato in corso di costruzione e lo stato di fatto si rende necessario redigere le planimetrie e suddividere in subalterni l'attuale piano terra contraddistinto con il subalterno 2. Per cui si è provveduto, in data 24.08.2021 Prot. n. FR0067803 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.: è stato richiesto al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) il certificato di stato di famiglia, residenza dal quale risulta che l'esecutato con il suo nucleo familiare costituito dalla figlia è residente nell'immobile pignorato e che dall'estratto di matrimonio del Sig. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Aquino (FR) risulta l'annotazione che "gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

Necessità di Accatastamento: stante la mancanza della planimetria agli atti del catasto in quanto dichiarato in corso di costruzione e lo stato di fatto si rende necessario redigere le planimetrie e suddividere in subalterni l'attuale piano terra contraddistinto con il subalterno 2.

Per cui si è provveduto, in data 24.08.2021 Prot. n. FR0067803 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

Per il frazionamento dell'unità immobiliare, verificata la sanabilità ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R.



06.06.2001 n. 380, è possibile regolarizzare tali difformità con una C.I.L.A. la cui sanzione è di € 1.500,00 per interventi realizzati (art. 37 comm. 4 del D.P.R. n. 380/2001) e in € 800,00 per redazione elaborati grafici ed eventuali spese, spese di circa € 200,00 a titolo di diritti di segreteria del Comune di Castrocielo il tutto per complessivi € 2.100,00 comprensivi di IVA e contributi previdenziali e assistenziali che verrà detratto dalla stima finale.

Inoltre considerato inoltre che la corte esclusiva dell'originario appartamento a piano terra (bene 1) che oggi risulta frazionato in due appartamenti allo stato attuale risulta adibita in parte a parcheggio sia per detti appartamenti e sia per l'appartamento a piano primo e pertanto verrà accorpata alla corte comune.

Accessibilità del bene: non sussistono problemi di accessibilità al bene.

Determinazione valore locativo: considerato la destinazione d'uso del bene e che all'atto del sopralluogo è stato riscontrato libero ne è stato pertanto determinato il valore locativo del bene.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Capodacqua, snc così come risulta dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica.

PATTI

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale costituito da tre unità immobiliari dello stesso proprietario ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, nello specifico, le parti comuni sono rappresentate dalla corte comune a cui si accede alla scala di collegamento dei tre piani e quindi ad altra unità immobiliare (Sub 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di perizia risulta costituito da un piano primo sotto strada con destinazione commerciale e due piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in c.a. a pilastri e travi, i solai sono in latero cemento, la scala interna è in c.a. rivestita in marmo, i balconi con struttura in aggetto in c.a. con parapetti in muratura intonacata. L'esposizione del fabbricato è nord, est, sud e ovest.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono le seguenti: tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8/12 in foglio intonacato in ambo i lati, intonaci interni del tipo liscio, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in buono stato di manutenzione; le pavimentazioni degli ambienti sono sia in ceramica di diverso colore e dimensione così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ed in buone condizioni d'uso con battiscopa anch'essi in ceramica, sia in legno prefinito così come i battiscopa, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno alcuni in buone condizioni con vetri doppi protetti esternamente da persiane in legno e/o grate metalliche. L'esposizione del bene è nord, est, sud e ovest e l'altezza è di ml 3.00. I posti auto dell'appartamento sono ubicati sulla corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per la determinazione del valore locativo del bene in considerazione del particolare momento in cui versa il mercato delle locazioni, stante lo stato di crisi che attanaglia l'economia nazionale e locale, da ricerche di mercato sono state reperite offerte comparative per locazioni di immobili simili a quello oggetto di esecuzione il cui valore di fitto varia da € 350,00 a € 400,00.

Pertanto in considerazione che l'immobile è ubicato in zona periferica e della consistenza si può stimare in € 350,00.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non pubblica valori unitari per immobili comparabili all'interno del comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOLLO Mario	13/03/1986	28150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/1986	4184	3470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/12/2005 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA Giacinto	30/12/2005	64550	17019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/2006	46	31
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C.T.U..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/01/2006
Reg. gen. 47 - Reg. part. 14
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio IADECOLA Giacinto
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 64551
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 13/01/2010



Reg. gen. 530 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di Pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Frosinone il 14/01/2010
Reg. gen. 622 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria.

Contestualmente, corrispondere per la Trasc. Contro n. 3278 R.P., per l'ipoteca giudiziaria n. 53 R.P. e per l'ipoteca giudiziaria n. 63 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00+€ 35,00+ € 35,00 per la taxa ipotecaria, € 200,00 + € 200,00 + € 200,00 per imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00+ € 59,00 per imposte di bollo.



Il tutto per complessivi € 882,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 14 R.P. e rinegoziazione mutuo n. 1684 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo di € 35,00 cadauna per complessivi € 70,00, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegare alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.la 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U – Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico.

Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 633 del 20.09.1988 con relativi elaborati;
- C.E. n. 62 del 08.04.1991 con relativi elaborati;
- C.E. in Sanatoria n. 53 del 17.02.2004 con relativi elaborati;
- S.C.I.A. n. 5/14 senza elaborati per opere di manutenzione straordinaria del piano terra e del piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale;

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto con la documentazione reperita sono emerse le seguenti difformità:

Necessità di Accatastamento: stante la mancanza della planimetria agli atti del catasto in quanto dichiarato in corso di costruzione e lo stato di fatto si rende necessario redigere le planimetrie e suddividere in subalterni l'attuale piano terra contraddistinto con il subalterno 2.

Per cui si è provveduto, in data 24.08.2021 Prot. n. FR0067803 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto, con la soppressione del subalterno 2 e la costituzione dei subalterni 7 e 8, utile all'emissione del decreto di trasferimento.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che sul parapetto del balcone in muratura in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento nel lato nord del fabbricato è stata realizzata una copertura in legno lamellare per la copertura di parte del balcone di accesso avente larghezza pari alla larghezza del balcone, ancorata sia al muro perimetrale del fabbricato e sia su tre pilastri poggianti sul parapetto in muratura del balcone priva dei titoli priva dei titoli abilitativi urbanistici e strutturali (Comune e Regione Lazio ex Genio Civile); verificata la sanabilità, constatato che non è possibile regolarizzare la struttura per le motivazioni esposte si ritiene unica soluzione valida la rimozione della stessa il cui costo è stimato in soli € 400,00;

Sulla corte esclusiva dell'originario appartamento a piano terra nell'istanza di vendita catastalmente individuato con foglio 6, part. 374, sub. 2, cat. F3, piano T, risulta realizzata una tettoia in legno lamellare delle dimensioni in pianta di ml 5.00 x 8.16 ed altezza alla linea di colmo di ml 3.45 ed alla linea di gronda di ml 2.56 costruita a confine con altre proprietà, anch'essa priva dei titoli abilitativi urbanistici e strutturali (Comune e Regione Lazio ex Genio Civile); verificata la sanabilità e considerato che non è possibile regolarizzare la struttura per le motivazioni esposte si ritiene unica soluzione valida la rimozione della stessa il cui costo è stimato in soli € 1000,00;

Inoltre considerato inoltre che la corte esclusiva dell'originario appartamento a piano terra (bene 1) che oggi risulta frazionato in due appartamenti allo stato attuale risulta adibita in parte a parcheggio sia per detti appartamenti e sia per l'appartamento a piano primo e che la corte comune prospiciente l'ingresso dell'intero fabbricato non ha accesso diretto dall'esterno la stessa verrà in parte frazionata ed adibita a corte esclusiva per i due appartamenti a piano terra e la restante parte verrà accorpata alla corte comune.

Totale costo rimozioni difformità € 1.400,00 che verrà detratto dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono su detto immobile né vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dell'estratto di mappa e del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore **** Omissis **** (Proprietà 1/1) e viene posto in vendita per diritti pari a 1/1.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio G. IADECOLA di Cassino il 30/12/2005 rep. n. 64550 racc. n. 17019, registrato a Cassino il 02.01.2006 n. 12 vol. Serie T1 e trascritto a Frosinone il 03/01/2006 ai nn. 46/31 di Registro Generale e Particolare il Sig. **** Omissis **** acquistava, la piena proprietà in ragione di 1/1 del fabbricato sito in Castrocielo alla C.da Capodacqua riportato al C.F. al Fg. 6 P.IIIa 374 subalterni 4, 2 e 3.

Dai certificati dell'ufficio Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) datati 17.06.2021 e precisamente "Certificato di residenza" e dallo "Stato di famiglia" risulta che il Sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Castrocielo con abitazione in Via Grotta Scacciamosca, 23 con il suo nucleo familiare costituito da **** Omissis ****.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile del Comune di Aquino (FR) rilasciato in data 18.06.2021 "Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" del Sig. **** Omissis **** risulta l'annotazione che "con atto in data 05.11.2001 a rogito del Notaio Dott. VERDE del distretto notarile di Sora, i coniugi **** Omissis **** hanno scelto il regime di separazione dei beni".

CONFINI



La porzione di fabbricato costituita da un locale commerciale a primo piano sottostrada confina a nord con proprietà dello stesso debitore, ad ovest con la p.lla 373 (adibita a strada privata di accesso al fabbricato) , ad est con la p.lla 100, a sud con la p.lla 731, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	203,27 mq	227,60 mq	1,00	227,60 mq	2,80 m	1 Sottostrada
Area esterna	396,85 mq	396,85 mq	0,18	71,43 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				299,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di fabbricato per civile abitazione costituita da un locale commerciale posto a piano primo sottostrada con corte esterna pertinenziale, ubicato all'esterno del centro abitato di Castrocielo (FR) in zona collinare prettamente agricola, a cui si accede per mezzo di una strada privata che si dirama da strada pubblica denominata Via Grotta Scacciamosca raggiunta dai principali servizi (luce, telefono, acquedotto e gas).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1986 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 208 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.60 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 4,90
Dal 21/10/2003 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 9,44 Reddito agrario € 4,23
Dal 21/10/2003 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.12.60



Dal 27/11/2003 al 03/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 03/11/2004 al 31/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 31/12/2005 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14
Dal 17/12/2013 al 19/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190,00 Rendita € 1.324,71 Piano S1
Dal 19/05/2014 al 10/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190,00 Rendita € 1.324,71 Piano S1
Dal 10/10/2014 al 14/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190,00 Rendita € 1.324,71 Piano S1
Dal 14/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190,00 Superficie catastale 307,00 mq Rendita € 1.324,71 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 18/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190,00 Superficie catastale 307,00 mq Rendita € 1.324,71 Piano S1
Dal 18/03/2016 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 190,00 Superficie catastale 300 mq Rendita € 1.324,71 Piano S1
Dal 29/06/2021 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 198 Superficie catastale 300 mq Rendita € 1.615,68



		Piano S1
--	--	----------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	374	5		C1	5	198	300 mq	1615,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Esiste rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.: è stato richiesto al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) il certificato di stato di famiglia, residenza dal quale risulta che l'esecutato con il suo nucleo familiare costituito dalla figlia è residente nell'immobile pignorato e che dall'estratto di matrimonio del Sig. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Aquino (FR) risulta l'annotazione che "gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

Necessità di Accatastamento: con la demolizione dei tramezzi in cartongesso privi di titoli abilitativi e aventi carattere di provvisorietà le variazioni riscontrate costituenti nella diversa distribuzione dello spazio interno della cucina con l'apertura di una porta nel sottoscala e la demolizione di un tramezzo oltre la variazione toponomastica si è provveduto, in data 24.08.2021 con Prot. n. FR0067801 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

Accessibilità del bene: non sussistono problemi di accessibilità al bene.

Determinazione valore locativo: considerato la destinazione d'uso del bene e che all'atto del sopralluogo è stato riscontrato libero ne è stato pertanto determinato il valore locativo del bene.

Attestazione di Prestazione Energetica: Allo stato non esiste certificato energetico dell'unità immobiliare adibita a negozio né certificazioni inerenti le strutture opache e trasparenti.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Grotta Scacciamosca, 20 così come risulta



dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23.

PATTI

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale costituito da tre unità immobiliari dello stesso proprietario ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma presenta accesso indipendente rispetto alle altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di perizia risulta costituito da un piano primo sotto strada con destinazione commerciale e due piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in c.a. a pilastri e travi, i solai sono in latero-cemento, la scala interna è in c.a. rivestita in marmo, i balconi sono con struttura in aggetto in c.a. con parapetti in muratura intonacata. L'esposizione del fabbricato è nord, est, sud e ovest.

Le rifiniture interne del locale commerciale sono le seguenti: tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8/12 in foglio intonacati in ambo i lati, intonaci interni del tipo liscio, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in buono stato di manutenzione; le pavimentazioni degli ambienti sono in ceramica di diverso colore e dimensione così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ed in buone condizioni d'uso con battiscopa anch'essi in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno alcuni in buone condizioni con vetri doppi protetti esternamente da persiane in legno e/o grate metalliche. L'esposizione del locale commerciale è nord, est e sud, l'altezza media è di ml 3.10.

I posti auto del locale commerciale sono ubicati sulla corte esclusiva.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risultano contratti di locazione.

Per la determinazione del valore locativo del bene in considerazione del particolare momento in cui versa il mercato delle locazioni, stante lo stato di crisi che attanaglia l'economia nazionale e locale, da ricerche di mercato sono state reperite offerte comparative per locazioni di immobili simili a quello oggetto di esecuzione il cui valore di fitto varia da € 350,00 a € 400,00. La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non pubblica valori unitari per immobili comparabili all'interno del comune.

Pertanto, valutato lo stato dei luoghi, il mercato economico in cui è ubicato l'immobile ed il suo stato conservativo, si ritiene congruo un valore unitario della locazione stimabile in 4,0 €/mq/mese.

Per avere una ulteriore indicazione del mercato, il valore locativo del bene viene determinato dal valore medio di vendita, ricavato dalla predetta banca dati O.M.I. (per il secondo semestre dell'anno 2020 con un minimo di € 750,00 ed un massimo di € 1000,00) e pari a 875,00 €/mq, considerando un tasso di redditività dell'8% e la superficie complessiva di mq 222.85, il valore locativo del bene è quantificabile in:

Vloc (O.M.I. vendita) = $0.08 \times 875,00 \times 222.85 / 12 = 1.299,96$ €/mese

Vloc (O.M.I. locazione):

	Superficie	Prezzo €/mq	Totale
Loc. commerciale	222.85 mq	4,00	€ 891,40
Area scoperta	369.85 mq	0,30	€ 110,95
			Totale € 1.002,35

Vloc (O.M.I. medio) = $(1.299,96 + 1.002,35) / 2 = 1.151,15$ €/mese

Il reddito lordo ottenibile dalla locazione annua risulta pertanto pari a:

Rl = $1.151,15 \times 12 = 13.813,86$ €/anno

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOLLO Mario	13/03/1986	28150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/1986	4184	3470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2005 al	**** Omissis ****	Compravendita			



16/06/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA Giacinto	30/12/2005	64550	17019
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/2006	46	31
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C.T.U..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 03/01/2006
 Reg. gen. 47 - Reg. part. 14
 Quota: 1/1
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Notaio IADECOLA Giacinto
 Data: 30/12/2005
 N° repertorio: 64551
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
 Iscritto a Frosinone il 13/01/2010
 Reg. gen. 530 - Reg. part. 53
 Quota: 1/1



Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di Pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 14/01/2010
Reg. gen. 622 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione di mutuo**
Iscritto a Frosinone il 04/07/2011
Reg. gen. 13427 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 tassa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo. Contestualmente, corrispondere per le Trasc. Contro n. 3278 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00+ € 35,00 tassa ipotecaria, € 200,00 + e 200,00 imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00 imposte di bollo; Il tutto per complessivi € 588,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 14 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo dello 0.50 % dell'intera ipoteca, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.la 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U – Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico.

Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 633 del 20.09.1988 con relativi elaborati;
- C.E. n. 62 del 08.04.1991 con relativi elaborati;
- C.E. in Sanatoria n. 53 del 17.02.2004 con relativi elaborati;
- S.C.I.A. n. 5/14 senza elaborati per opere di manutenzione straordinaria del piano terra e del piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale;

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Necessità di Accatastamento: con la demolizione dei tramezzi in cartongesso privi di titoli abilitativi e aventi carattere di provvisorietà le variazioni riscontrate costituenti nella diversa distribuzione dello spazio interno della cucina con l'apertura di una porta nel sottoscala e la demolizione di un tramezzo oltre la variazione toponomastica si è provveduto, in data 24.08.2021 con Prot. n. FR0067801 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto del bene con la documentazione reperita si è riscontrato la difformità costituita dalla realizzazione di tramezzature in cartongesso per la divisione del locale commerciale in due locali commerciali per esigenze del proprietario in assenza di titolo abilitativo urbanistico di cui uno privo di servizi igienici. Verificata la sanabilità, dovendo realizzare i servizi igienici per il locale al fine di adeguarlo alle normative igieniche sanitarie e renderlo agibile, il costo della sanatoria ed il costo per la realizzazione dei bagni sarebbe maggiore del guadagno che si otterrebbe con la vendita dei due locali anziché uno a cui si aggiunge, considerando l'ubicazione degli stessi, lo svantaggio per la minore appetibilità commerciale dei due locali a seguito della riduzione delle superfici di ciascuno, per tali motivazioni si ritiene unica soluzione valida la rimozione delle tramezzature per il ripristino dello stato di fatto il cui costo è stimato in soli € 500,00.

Inoltre per la chiusura del vano scala (sub 1) con una tamponatura dello spessore di cm 30 intonacata in ambo i lati per rendere indipendente il locale commerciale dal resto del fabbricato è stata stimata una somma di € 200,00.

Totale costo rimozione difformità e realizzazione tamponatura € 700,00 che verrà detratto dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono su detto immobile né vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dell'estratto di mappa e del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore **** Omissis **** (Proprietà 1/1) e viene posto in vendita per diritti pari a 1/1.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio G. IADECOLA di Cassino il 30/12/2005 rep. n. 64550 racc. n. 17019, registrato a Cassino il 02.01.2006 n. 12 vol. Serie T1 e trascritto a Frosinone il 03/01/2006 ai nn. 46/31 di Registro Generale e Particolare il Sig. **** Omissis **** acquistava, la piena proprietà in ragione di 1/1 del fabbricato sito in Castrocielo alla C.da Capodacqua riportato al C.F. al Fig. 6 P.lla 374 subalterni 4, 2 e 3.

Dai certificati dell'ufficio Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) datati 17.06.2021 e precisamente "Certificato di residenza" e dallo "Stato di famiglia" risulta che il Sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Castrocielo con abitazione in Via Grotta Scacciamosca, 23 con il suo nucleo familiare costituito da **** Omissis ****.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile del Comune di Aquino (FR) rilasciato in data 18.06.2021 "Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" del Sig. **** Omissis **** risulta l'annotazione che "con atto in data 05.11.2001 a rogito del Notaio Dott. VERDE del distretto notarile di Sora, i coniugi **** Omissis **** hanno scelto il regime di separazione dei beni".

CONFINI

La porzione di fabbricato costituita da un appartamento a piano primo confina a nord con la p.lla 356, ad ovest con la p.lla 373 (adibita a strada privata di accesso al fabbricato), ad est con la p.lla 100, a sud con proprietà dello stesso debitore, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Abitazione	142,67 mq	173,51 mq	1,00	173,51 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	31,19 mq	33,96 mq	0,25	8,49 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	12,81 mq	14,20 mq	0,25	3,55 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				185,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di fabbricato per civile abitazione costituita da un appartamento a piano primo con quota parte corte condominiale, ubicato all'esterno del centro abitato di Castrocielo (FR) in zona collinare prettamente agricola, a cui si accede per mezzo di una strada privata che si dirama da strada pubblica denominata Via Grotta Scacciamosca raggiunta dai principali servizi (luce, telefono ed acquedotto).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1986 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 208 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 4,90
Dal 21/10/2003 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 9,44 Reddito agrario € 4,23
Dal 21/10/2003 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.12.60
Dal 27/11/2003 al 03/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 03/11/2004 al 31/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14



		Piano 1
Dal 31/12/2005 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 17/12/2013 al 13/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 13/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 106,00 mq Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 106,00 mq Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 18/03/2016 al 09/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 106,00 mq Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 09/05/2016 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 445,14 Piano 1
Dal 29/06/2021 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 183 mq Rendita € 445,44 Piano S1
Dal 27/09/2021 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 183 mq Rendita € 445,44 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	374	6		A2	8	7,5	183 mq	445,44 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La realizzazione di due piccoli tramezzi all'interno della cucina e la diversa ubicazione non riportati sulla planimetria catastale, non modificano i vani catastali ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio ma per la variazione del numero civico si necessita di una variazione toponomastica e pertanto la variazione catastale utile all'emissione del decreto di trasferimento. Per cui si è provveduto, nelle date 24.08.2021 con Prot. n. FR0067801 e 20.10.201 con Prot. n. FR0072787 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.: è stato richiesto al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) il certificato di stato di famiglia, residenza dal quale risulta che l'esecutato con il suo nucleo familiare costituito dalla figlia è residente nell'immobile pignorato e che dall'estratto di matrimonio del Sig. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Aquino (FR) risulta l'annotazione che "gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

Al riguardo si rileva che dette variazioni non risultano significative ai fini della rendita catastale, giusta circolare dell'A.E. Territorio n° 2/2010, ma per la variazione del numero civico si necessita di una variazione toponomastica e pertanto la variazione catastale utile all'emissione del decreto di trasferimento. Per cui si è provveduto, nelle date 24.08.2021 con Prot. n. FR0067801 e 20.10.201 con Prot. n. FR0072787 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

Determinazione valore locativo: il valore locativo del bene non è stato determinato in quanto l'immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

Attestazione di Prestazione Energetica: Allo stato non esiste certificato energetico dell'unità immobiliare adibita ad appartamento per civile abitazione né certificazioni inerenti le strutture opache e trasparenti.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Grotta Scacciamosca, 20 così come risulta



dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23.

PATTI

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale costituito da tre unità immobiliari dello stesso proprietario ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, nello specifico, le parti comuni sono rappresentate dalla corte comune a cui si accede alla scala di collegamento dei tre piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di perizia risulta costituito da un piano primo sotto strada con destinazione commerciale e due piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in c.a. a pilastri e travi, i solai sono in latero-cemento, la scala interna è in c.a. rivestita in marmo, i balconi sono con struttura in aggetto in c.a. con parapetti in muratura intonacata. L'esposizione del fabbricato è nord, est, sud e ovest.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono le seguenti: tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8/12 in foglio intonacati in ambo i lati, intonaci interni del tipo liscio, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in buono stato di manutenzione; le pavimentazioni degli ambienti sono sia in ceramica di diverso colore e dimensione così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ed in buone condizioni d'uso con battiscopa anch'essi in ceramica, sia in legno prefinito così come i battiscopa, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno alcuni in buone condizioni con vetri doppi protetti esternamente da persiane in legno e/o grate metalliche. L'esposizione dell'appartamento è nord, est, sud e ovest e l'altezza media è di ml 2.80.

I posti auto dell'appartamento sono ubicati sulla corte comune.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare come risulta dal "Certificato di Stato di Famiglia" che è così composto:
dalla figlia **** Omissis ****.

L'immobile, risulta essere occupato dal debitore Sig. **** Omissis **** il quale risulta risiedente nell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare in Via Grotta Scacciamosca, 23 con il suo nucleo familiare costituito dalla figlia come risulta dal certificato cumulativo per situazione di famiglia e residenza rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Castrocielo in data 17.06.2021.

Stante la residenza dell'esecutato nell'immobile oggetto della presente esecuzione non risultano contratti di locazione né lo stesso si configura come seconda casa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOLLO Mario	13/03/1986	28150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/03/1986	4184	3470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2005 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADCOLA Giacinto	30/12/2005	64550	17019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/2006	46	31
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C.T.U..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/01/2006
Reg. gen. 47 - Reg. part. 14
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio IADECOLA Giacinto
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 64551
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 13/01/2010
Reg. gen. 530 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di Pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 14/01/2010
Reg. gen. 622 - Reg. part. 63



Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Rinegoziazione di mutuo**
Iscritto a Frosinone il 04/07/2011
Reg. gen. 13427 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria.

Contestualmente, corrispondere per la Trasc. Contro n. 3278 R.P., per l'ipoteca giudiziaria n. 53 R.P. e per l'ipoteca giudiziaria n. 63 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00+€ 35,00+ € 35,00 per al taxa ipotecaria, € 200,00 + € 200,00+ € 200,00 per imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00+ € 59,00 per imposte di bollo.

Il tutto per complessivi € 882,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 14 R.P. e rinegoziazione mutuo n. 1684 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo di € 35,00 cadauna per complessivi € 70,00, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.



Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.la 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U – Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico.

Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 633 del 20.09.1988 con relativi elaborati;
- C.E. n. 62 del 08.04.1991 con relativi elaborati;
- C.E. in Sanatoria n. 53 del 17.02.2004 con relativi elaborati;
- S.C.I.A. n. 5/14 senza elaborati per opere di manutenzione straordinaria del piano terra e del piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale;
- Attestazione di agibilità prot. n. 2813/14 per i locali a piano seminterrato aventi destinazione commerciale.

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

La realizzazione di due piccoli tramezzi all'interno della cucina e la diversa ubicazione non riportati sulla planimetria catastale, non modificano i vani catastali ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio ma per la variazione del numero civico si necessita di una variazione toponomastica e pertanto la variazione catastale utile all'emissione del decreto di trasferimento. Per cui si è provveduto, nelle date 24.08.2021 con Prot. n. FR0067801 e 20.10.201 con Prot. n. FR0072787 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dell'estratto di mappa e del certificato catastale, che si produce in allegato alla presente relazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore **** Omissis **** (Proprietà 1/1) e viene posto in vendita per diritti pari a 1/1.

Con atto di compravendita stipulato dal Notaio G. IADECOLA di Cassino il 30/12/2005 rep. n. 64550 racc. n. 17019, registrato a Cassino il 02.01.2006 n. 12 vol. Serie T1 e trascritto a Frosinone il 03/01/2006 ai nn. 46/31 di Registro Generale e Particolare il Sig. **** Omissis **** acquistava, la piena proprietà in ragione di 1/1 del fabbricato sito in Castrocielo alla C.da Capodacqua riportato al C.F. al Fg. 6 P.lla 374 subalterni 4, 2 e 3.

Dai certificati dell'ufficio Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) datati 17.06.2021 e precisamente "Certificato di residenza" e dallo "Stato di famiglia" risulta che il Sig. **** Omissis **** è residente nel Comune di Castrocielo con abitazione in Via Grotta Scacciamosca, 23 con il suo nucleo familiare costituito da **** Omissis ****.

Dal certificato dell'ufficio dello Stato Civile del Comune di Aquino (FR) rilasciato in data 18.06.2021 "Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" del Sig. **** Omissis **** risulta l'annotazione che "con atto in data 05.11.2001 a rogito del Notaio Dott. VERDE del distretto notarile di Sora, i coniugi **** Omissis **** hanno scelto il regime di separazione dei beni".



CONFINI

La porzione di fabbricato costituita da un appartamento in corso di costruzione confina a nord con la p.lla 356, ad ovest con la p.lla 373 (adibita a strada privata di accesso al fabbricato) , ad est con la p.lla 100, a sud con proprietà dello stesso debitore, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	84,90 mq	1,00	84,90 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima, come già evidenziato, è costituito da un appartamento a piano terra, situato sui lati est, sud e ovest del fabbricato con accesso dal vano scala.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1986 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 208 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.14.60 Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 4,90
Dal 21/10/2003 al 21/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 9,44 Reddito agrario € 4,23
Dal 21/10/2003 al 27/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 374 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.12.60
Dal 27/11/2003 al 03/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Piano T
Dal 03/11/2004 al 31/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q



		Piano T
Dal 31/12/2005 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Piano T
Dal 17/12/2013 al 29/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 374, Sub. 2 Categoria Q Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	374	8		A2	8	5,5	85 mq	326,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Stante la mancanza della planimetria agli atti del catasto in quanto dichiarato in corso di costruzione e lo stato di fatto si rende necessario redigere le planimetrie e suddividere in subalterni l'attuale piano terra contraddistinto con il subalterno 2. Per cui si è provveduto, in data 24.08.2021 Prot. n. FR0067803 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.: è stato richiesto al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Castrocielo (FR) il certificato di stato di famiglia, residenza dal quale risulta che l'esecutato con il suo nucleo familiare costituito dalla figlia è residente nell'immobile pignorato e che dall'estratto di matrimonio del Sig. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di Aquino (FR) risulta l'annotazione che "gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

Necessità di Accatastamento: stante la mancanza della planimetria agli atti del catasto in quanto dichiarato in corso di costruzione e lo stato di fatto si rende necessario redigere le planimetrie e suddividere in subalterni



l'attuale piano terra contraddistinto con il subalterno 2.

Per cui si è provveduto, in data 24.08.2021 Prot. n. FR 0067803 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto utile all'emissione del decreto di trasferimento.

Per il frazionamento dell'unità immobiliare, verificata la sanabilità ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, è possibile regolarizzare tali difformità con una C.I.L.A. la cui sanzione è di € 1.500,00 per interventi realizzati (art. 37 comm. 4 del D.P.R. n. 380/2001) e in € 800,00 per redazione elaborati grafici ed eventuali spese, spese di circa € 200,00 a titolo di diritti di segreteria del Comune di Castrocielo il tutto per complessivi € 2.100,00 comprensivi di IVA e contributi previdenziali e assistenziali che verrà detratto dalla stima finale.

Inoltre considerato inoltre che la corte esclusiva dell'originario appartamento a piano terra (bene 1) che oggi risulta frazionato in due appartamenti allo stato attuale risulta adibita in parte a parcheggio sia per detti appartamenti e sia per l'appartamento a piano primo e pertanto verrà accorpata alla corte comune.

Accessibilità del bene: non sussistono problemi di accessibilità al bene.

Determinazione valore locativo: considerato la destinazione d'uso del bene e che all'atto del sopralluogo è stato riscontrato libero ne è stato pertanto determinato il valore locativo del bene.

Si evidenzia che nell'istanza di vendita l'immobile è ubicato alla Via Capodacqua, snc così come risulta dal titolo di provenienza e dalla visura storica rilasciata dall'Agenzia del Territorio in data 29.06.2021 ma dal certificato di residenza rilasciato in data 17.06.2021 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocielo risulta ubicato in Via Grotta Scacciamosca, 23 per cui nelle variazioni catastali si è provveduto a regolarizzarla indicando la corretta toponomastica.

PATTI

Non risultano patti di alcuna natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale costituito da tre unità immobiliari dello stesso proprietario ed oggetto della presente esecuzione immobiliare, nello specifico, le parti comuni sono rappresentate dalla corte comune a cui si accede alla scala di collegamento dei tre piani e quindi ad altra unità immobiliare (Sub 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti sull'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di perizia risulta costituito da un piano primo sotto strada con destinazione commerciale e due piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a tetto a capanna con sovrastante manto di tegole, la struttura portante è in c.a. a pilastri e travi, i solai sono in latero cemento, la scala interna è in c.a. rivestita in marmo, i balconi con struttura in oggetto in c.a. con parapetti in muratura intonacata. L'esposizione del fabbricato è nord, est, sud e ovest.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono le seguenti: tramezzi divisorii interni degli ambienti sono in forati da cm 8/12 in foglio intonacato in ambo i lati, intonaci interni del tipo liscio, l'impianto elettrico interno agli ambienti è eseguito sottotraccia con conduttori in parte sfilabili privi di certificazione, l'impianto idro-sanitario del bagno, cucina e del riscaldamento è costituito da tubazioni in rame sottotraccia anche essi privi di certificazione ed in buono stato di manutenzione; le pavimentazioni degli ambienti sono sia in ceramica di diverso colore e dimensione così come i pavimenti e rivestimenti dei bagni ed in buone condizioni d'uso con battiscopa anch'essi in ceramica, sia in legno prefinito così come i battiscopa, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno alcuni in buone condizioni con vetri doppi protetti esternamente da persiane in legno e/o grate metalliche. L'esposizione del bene è nord, est, sud e ovest e l'altezza è di ml 3.00. I posti auto dell'appartamento sono ubicati sulla corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per la determinazione del valore locativo del bene in considerazione del particolare momento in cui versa il mercato delle locazioni, stante lo stato di crisi che attanaglia l'economia nazionale e locale, da ricerche di mercato sono state reperite offerte comparative per locazioni di immobili simili a quello oggetto di esecuzione il cui valore di fitto varia da € 350,00 a € 400,00.

Pertanto in considerazione che l'immobile è ubicato in zona periferica e della consistenza si può stimare in € 400,00.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare non pubblica valori unitari per immobili comparabili all'interno del comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1986 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MOLLO Mario	13/03/1986	28150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Frosinone	27/03/1986	4184	3470
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2005 al 16/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IADECOLA Giacinto	30/12/2005	64550	17019
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/01/2006	46	31
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione di C.T.U..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/01/2006
Reg. gen. 47 - Reg. part. 14
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00



Rogante: Notaio IADECOLA Giacinto
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 64551

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 13/01/2010
Reg. gen. 530 - Reg. part. 53
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di Pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Frosinone il 14/01/2010
Reg. gen. 622 - Reg. part. 63
Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.232,00
Spese: € 5.500,00
Interessi: € 218,00
Rogante: Giudice di pace di Verona
Data: 11/12/2009
N° repertorio: 2131
N° raccolta: 2009

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, con la Legge n° 40 del 2 aprile 2007 (legge Bersani) la cancellazione semplificata dell'ipoteca a garanzia di un mutuo erogato avverrà gratuitamente per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: € 35,00 taxa ipotecaria.
Contestualmente, corrispondere per la Trasc. Contro n. 3278 R.P., per l'ipoteca giudiziaria n. 53 R.P. e per l'ipoteca giudiziaria n. 63 R.P. sia per l'annotamento a margine dell'iscrizione ipotecaria e, sia per l'annotazione,



importi da calcolarsi come segue: € 35,00+€ 35,00+ € 35,00 per al taxa ipotecaria, € 200,00 + € 200,00+ € 200,00 per imposte ipotecarie ed € 59,00 + € 59,00+ € 59,00 per imposte di bollo.

Il tutto per complessivi € 882,00.

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria Iscr. Contro n. 14 R.P. e rinegoziazione mutuo n. 1684 R.P. a carico della procedura, consiste nel costo di € 35,00 cadauna per complessivi € 70,00, ovvero è possibile chiedere alla banca la cancellazione gratuita a seguito di richiesta di quietanza da cui risulti l'estinzione del mutuo (richiesta da fare con raccomandata a/r) ai sensi della citata legge N. 40/2007.

Le ispezioni ipotecarie riportanti le suddette formalità sono allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.lla 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U – Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico .

Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 633 del 20.09.1988 con relativi elaborati;
- C.E. n. 62 del 08.04.1991 con relativi elaborati;
- C.E. in Sanatoria n. 53 del 17.02.2004 con relativi elaborati;
- S.C.I.A. n. 5/14 senza elaborati per opere di manutenzione straordinaria del piano terra e del piano seminterrato di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale;

Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica – Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di attenta disamina dello stato di fatto con la documentazione reperita sono emerse le seguenti difformità:

Necessità di Accatastamento: stante la mancanza della planimetria agli atti del catasto in quanto dichiarato in corso di costruzione e lo stato di fatto si rende necessario redigere le planimetrie e suddividere in subalterni l'attuale piano terra contraddistinto con il subalterno 2.

Per cui si è provveduto, in data 24.08.2021 Prot. n. FR0067803 ad eseguire l'aggiornamento della documentazione catastale allo stato di fatto, con la soppressione del subalterno 2 e la costituzione dei subalterni, utile all'emissione del decreto di trasferimento.

Inoltre considerato inoltre che la corte esclusiva dell'originario appartamento a piano terra (bene 1) che oggi risulta frazionato in due appartamenti allo stato attuale risulta adibita in parte a parcheggio sia per detti appartamenti e sia per l'appartamento a piano primo e che la corte comune prospiciente l'ingresso dell'intero fabbricato non ha accesso diretto dall'esterno la stessa verrà in parte frazionata ed adibita a corte esclusiva per i due appartamenti a piano terra e la restante parte verrà accorpata alla corte comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono su detto immobile né vincoli od oneri condominiali né spese di gestione e manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Il sottoscritto ha pertanto effettuato una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche simili presso agenzie immobiliari operanti nel comune di appartenenza, confrontandoli con i valori desumibili dalle quotazioni immobiliari OMI dell'agenzia del Territorio (dati relativi al secondo semestre dell'anno 2020).



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 7, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5 vani, Sup. Catast.: Tot. 76 mq, Totale escluse aree scoperte 71 mq, Rendita: € 296,96, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 374, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 75.200,00

Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, 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 delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluoghi avvenuti nelle date 19.07.2021 e 03.08.2021 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I..

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante.

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 790,00 ed i 1.150,00 €/mq di immobile.

Pertanto per la determinazione del prezzo di mercato si è fatto riferimento anche alle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che propone per il Comune di Castrocielo (FR) (dove sono ubicati gli immobili) per le abitazioni un valore di mercato oscillante tra un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 850,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2020, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.

Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo sia degli ambienti si ritiene congruo il seguente valore commerciale per gli immobili adibiti a abitazione (appartamenti) per un valore di 1.000,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie genera un valore commerciale dell'immobile di €75.200,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	75,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 75.200,00	100,00%	€ 75.200,00
				Valore di stima:	€ 75.200,00

Valore di stima: € 75.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1400,00	€

Valore finale di stima: € 73.800,00

Al valore commerciale del bene ammontante a € 75.200,00, va detratto l'importo complessivo da versare per la per lo smontaggio delle tettoie in legno ammontante a € 1.400,00 complessivi come precedentemente determinato, pertanto si avrà un valore di € 73.800,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
 Locale commerciale ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 5, Z.C. U, Categoria: C/1, Classe: 6, Cons.: 198 mq, Sup. Catast.: Tot. 300 mq, Rendita: € 1.615,68 alla Via Grotta Scacciamosca, 23, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con area esterna pertinenziale su un lato è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 5, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 224.272,50
 Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, 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 delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluoghi avvenuti nelle date 19.07.2021 e 03.08.2021 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I..

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante.

Da un'analisi di mercato immobiliare locale si è riscontrato che non si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato.

Pertanto per la determinazione del prezzo di mercato si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che propone per il Comune di Castrocielo (FR) (dove sono ubicati gli immobili) per i locali commerciali un valore di mercato oscillante tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2020, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.

Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo sia degli ambienti si ritiene congruo il seguente valore commerciale per gli immobili adibiti a negozio per un valore di 750,00 €/mq comprensiva delle superficie convenzionale dell'area scoperta prospiciente il negozio adibita a ristoro all'aperto per i periodi estivi e parcheggio, che moltiplicati per le superfici generano un valore commerciale dell'immobile di € 224.272,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	299,03 mq	750,00 €/mq	€ 224.272,50	100,00%	€ 224.272,50
Valore di stima:					€ 224.272,50

Valore di stima: € 224.272,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	700,00	€

Valore finale di stima: € 223.572,50



Al valore commerciale del bene ammontante a € 224.272,50, va detratto l'importo complessivo da versare per la rimozione delle difformità e la chiusura del vano scala (Sub 1) ammontante a € 700,00 complessivi come precedentemente determinato, pertanto si avrà un valore di € 223.572,50.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
Appartamento a piano primo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di d Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 6, Z.C. U, Categoria: A/2, Classe: 8, Cons.: 7,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 183 mq, Totale escluse aree scoperte 173 mq Rendita: € 445,44 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 185.550,00
Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, 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 delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluoghi avvenuti nelle date 19.07.2021 e 03.08.2021 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I..
Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante.
Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 790,00 ed i 1.150,00 €/mq di immobile.
Pertanto per la determinazione del prezzo di mercato si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che propone per il Comune di Castrocielo (FR) (dove sono ubicati gli immobili) per le abitazioni un valore di mercato oscillante tra un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 850,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2020, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.
Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo sia degli ambienti si ritiene congruo il seguente valore commerciale per gli immobili adibiti a abitazione (appartamenti) per un valore di 1.000,00 €/mq, che moltiplicati per la superficie genera un valore commerciale dell'immobile di €. 185.550,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	185,55 mq	1.000,00 €/mq	€ 185.550,00	100,00%	€ 185.550,00
				Valore di stima:	€ 185.550,00

Valore di stima: € 185.550,00

Valore finale di stima: € 185.550,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23

Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 8, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 85 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita: € 326,66, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.900,00

Per la determinazione del valore del bene oggetto del presente procedimento, si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto con altri simili recentemente oggetti di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, infatti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, 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 delle quali si conosce con certezza il valore di mercato. Il valore così ottenuto è stato opportunamente regolato valutando diversi parametri considerati, quali: lo stato di conservazione dell'immobile, eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, l'ubicazione, gli annessi, eccetera facendo anche riferimento alle valutazioni ufficiali OMI dell'agenzia del Territorio. Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili, previo sopralluoghi avvenuti nelle date 19.07.2021 e 03.08.2021 con successiva verifica della documentazione in atti, della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica e presso l'O.M.I..

Si è proceduto quindi alla determinazione del più probabile valore di stima dell'immobile, al quale sono stati applicati i parametri correttivi relativi alle condizioni dell'immobile e dell'ambiente ad esso circostante.

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale per mezzo degli annunci pubblicati, si rileva per immobili simili a quello oggetto della presente relazione, un prezzo medio di mercato oscillante tra gli 790,00 ed i 1.150,00 €/mq di immobile.



Pertanto per la determinazione del prezzo di mercato si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che propone per il Comune di Castrocielo (FR) (dove sono ubicati gli immobili) per le abitazioni un valore di mercato oscillante tra un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 850,00 €/mq. Questi valori si riferiscono alle rilevazioni del secondo semestre dell'anno 2020, inoltre si è tenuto in conto il particolare periodo storico e la perdurante crisi economica, che tendono a deprimere il valore immobiliare.

Alla luce di quanto su descritto, considerate le caratteristiche costruttive, lo stato conservativo e manutentivo sia degli ambienti si ritiene congruo il seguente valore commerciale per gli immobili adibiti a abitazione (appartamenti) per un valore di 1.000,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie genera un valore commerciale dell'immobile di €. 84.900,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23	84,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 84.900,00	100,00%	€ 84.900,00
				Valore di stima:	€ 84.900,00

Valore di stima: € 84.900,00

Valore finale di stima: € 84.900,00

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

Pontecorvo, li 23/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bastoni Dario



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 - Verbale di sopralluogo n. 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. 2 - Documentazione anagrafica dei Comuni di Castrocielo e Aquino
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. 3 - Documentazione tecnica del Comune di Castrocielo e Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4 - Visure catastali storiche, stralcio di mappa e planimetrie dei beni n. 2 e 3
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. 5 - Visure ipocatastali e atto di provenienza dei beni
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - Istanza di richiesta autorizzazioni variazioni catastali e proga
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. 7 - Rilievo planimetrico dello stato di fatto del Lotto 1.
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. 8 - Rilievo planimetrico dello stato di fatto del Lotto 2.
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 9 - Rilievo planimetrico dello stato di fatto del Lotto 3.
- ✓ N° 10 Altri allegati - All. 10 - Rilievo planimetrico dello stato di fatto del Lotto 4.
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11 - Variazioni catastali dei Lotti n. 1 e 4.
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12 - Variazione catastale del Lotto n. 2.
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. 13 - Variazione catastale del Lotto n. 3.
- ✓ N° 14 Foto - All. 14 - Rilievo fotografico Bene n. 1.
- ✓ N° 15 Foto - All. 15 - Rilievo fotografico Bene n. 2.
- ✓ N° 16 Foto - All.16 - Rilievo fotografico Bene n. 3.
- ✓ N° 17 Foto - All. 17 - Rilievo fotografico Bene n. 4.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 7, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5 vani, Sup. Catast.: Tot. 76 mq, Totale escluse aree scoperte 71 mq, Rendita: € 296,96, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.lla 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U - Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico. Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 73.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
Locale commerciale ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 5, Z.C. U, Categoria: C/1, Classe: 6, Cons.: 198 mq, Sup. Catast.: Tot. 300 mq, Rendita: € 1.615,68 alla Via Grotta Scacciamosca, 23, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con area esterna pertinenziale su un lato è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.lla 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U - Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico. Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri,



vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 223.572,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
Appartamento a piano primo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di d Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 6, Z.C. U, Categoria: A/2, Classe: 8, Cons.: 7,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 183 mq, Totale escluse aree scoperte 173 mq Rendita: € 445,44 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.lla 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U - Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico. Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 185.550,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23
Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 8, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 85 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita: € 326,66, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato rilasciato dal responsabile del Servizio dell'Area Tecnica (Urbanistica - Opere e Lavori Pubblici) in data 18.06.2021 contenente l'indicazione dei vincoli esistenti



e dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato, risulta che non è gravato da vincoli di qualsivoglia natura e che l'immobile contraddistinto al fg.6 p.lla 374 ricade nel P.R.G. nella Zona "B e U - Zone di completamento e altre zone urbanizzate" e pertanto la destinazione d'uso del bene è conforme allo strumento urbanistico . Dal Certificato succitato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), censo o livello, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Relativamente ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. di P.T.P.R. il terreno ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani sia nella Tav. A e sia nella Tav. B del suddetto P.T.P.R..

Prezzo base d'asta: € 84.900,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	75,20 mq
Stato conservativo:	Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 7, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5 vani, Sup. Catast.: Tot. 76 mq, Totale escluse aree scoperte 71 mq, Rendita: € 296,96, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 223.572,50

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	299,03 mq
Stato conservativo:	Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Locale commerciale ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo sottostrada ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 5, Z.C. U, Categoria: C/1, Classe: 6, Cons.: 198 mq, Sup. Catast.: Tot. 300 mq, Rendita: € 1.615,68 alla Via Grotta Scacciamosca, 23, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con area esterna pertinenziale su un lato è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.550,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	185,55 mq
Stato conservativo:	Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento a piano primo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di d Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede attraverso una strada privata da detta strada, la porzione di fabbricato è posta a piano primo ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 6, Z.C. U, Categoria: A/2, Classe: 8, Cons.: 7,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 183 mq, Totale escluse aree scoperte 173 mq Rendita: € 445,44 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, il fabbricato di cui è parte il succitato bene è a triplice livello di cui due fuori terra, con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare come risulta dal "Certificato di Stato di Famiglia" che è così composto: dalla figlia **** Omissis ****.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.900,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - Via Grotta Scacciamosca, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	84,90 mq
Stato conservativo:	Il bene, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento a piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Castrocielo (FR) alla Via Grotta Scacciamosca, 23, derivante per frazionamento dall'appartamento in corso di costruzione di cui all'istanza di vendita contraddistinto in Catasto Fabbricati al Foglio 6 con la P.lla 374 sub 2 del Comune di Castrocielo (FR) alla Capodacqua, snc, all'esterno della perimetrazione del centro abitato di Castrocielo in un contesto collinare di tipo agricolo, a cui si accede da una strada privata che si dirama da Via Grotta Scacciamosca, la porzione di fabbricato è posta a piano terra ed è contraddistinta in Catasto Fabbricati al		



	Foglio 6 con la P.lla 374 sub 8, Categoria: A/2, Classe: 8, Z.C. U, Cons.: 5,5 vani, Sup. Catast.: Tot. 85 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita: € 326,66, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. con corte comune a piano terra e vano scala è servito da servizi (acquedotto, enel) e la zona è servita in parte dai servizi pubblici (acquedotto, enel e gas).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/01/2006
Reg. gen. 47 - Reg. part. 14
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio IADECOLA Giacinto
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 64551

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Trascrizioni



- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTROCIELO (FR) - VIA GROTTA SCACCIAMOSCA, 23

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 03/01/2006
Reg. gen. 47 - Reg. part. 14
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio IADECOLA Giacinto
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 64551

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Frosinone il 15/03/2021
Reg. gen. 3998 - Reg. part. 3278
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

