
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Coletta Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	24



Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2022 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 180.072,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 68.000,15	34



INCARICO

All'udienza del 03/05/2022, il sottoscritto Geom. Coletta Danilo, con studio in Via Valle, 2 - 03044 - Cervaro (FR), email colettadanilo77@gmail.com, PEC danilo.coletta@geopec.it, Tel. 338 8581200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2022 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 Cassino (FR) - VIA ABATE ALIGERNO n. 16, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI , piano S2



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA ABATE ALIGERNO n. 16, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Cassino (FR) in Via Abate Aligerno n. 16. Il fabbricato è posizionato in zona centrale della città, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nella presente relazione il bene viene indicato come lotto 1.

In realtà trattasi del "Lotto n. 2" della procedura Esecutiva R.G.E.I. n. 3/2022 riunita con la procedura R.G.E.I. n. 160/2004.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

N.B. In atti catastali il signor **** Omissis **** viene riportato anche come usufruttuario per 500/1000. In realtà la proprietà non è gravata da alcun diritto di usufrutto, in quanto lo stesso diritto precedentemente trasferito da **** Omissis **** in favore di **** Omissis **** con atto di donazione del 07/12/1996 per Notar Labate di Sora rep. 152993, è stato successivamente oggetto di ritrasferimento in proprio favore in forza di atto di donazione del 02/04/2004 per Notar De Sarno rep. 60239. Pertanto, dall'esame dei titoli di proprietà allegati alla presente, si evince che l'appartamento in questione non risulta essere più gravato dal diritto di usufrutto a



partire dal 2004, contrariamente a quanto ancora invece riportato in atti catastali. (vedi visura storica allegata).

CONFINI

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato esistente. A livello dello stesso piano confina con vano scala condominiale e vano ascensore, con altra unità immobiliare residenziale, e per i restanti due lati ha l'affaccio attraverso i balconi e terrazzi perimetrali su via Abate Aligerno e sul cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,65 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,92 m	1
Balcone coperto e Terrazzo coperto	38,00 mq	38,00 mq	0,37	10,05 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su un unico livello a piano primo, con accesso dalla corte comune attraverso vano scala condominiale provvisto anche di ascensore.

Si compone di: ingresso - disimpegni, cucina con balcone coperto che dà sul cortile condominiale, soggiorno - salotto, due servizi igienici, due camere da letto e terrazzo esterno su due lati con affaccio sul cortile condominiale e su Via Abate Aligerno.

Per il calcolo della consistenza fare riferimento alla tabella allegata all'elaborato grafico "Allegato 1".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Piano 1
Dal 12/04/1989 al 07/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Piano 1
Dal 07/12/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1



		Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Piano 1
Dal 02/04/2004 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 44.028,00 Piano 1

La data del 30/06/1987 si riferisce all'impianto meccanografico del catasto. La situazione in atti catastali parte dall'accatastamento eseguito in data 02/07/1977.

La data del 19/12/2022 si riferisce all'ultima ispezione in atti catastali.

N.B. In atti catastali risulta una variazione d'ufficio relativa alla toponomastica del fabbricato, eseguita in data 12/04/2021 con il prot. n. FR0024187. Nello specifico è stato inserito il numero civico 16.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	70	4	1	A2	4	5.5	116 mq	440,28 €	1	

Corrispondenza catastale

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

La situazione catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Come potuto constatare dal sopralluogo eseguito il giorno 22 maggio 2022 e come da documentazione fotografica allegata alla presente, l'appartamento si trova nel complesso in buono stato di conservazione. Non necessita al momento di urgenti interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nell'atto di permuta del 01/07/1975 per notar Dott. Mario Mollo di Cassino, rep. n. 17989, racc. n. 9235, allegato al progetto per la costruzione del fabbricato, le parti comuni vengono così indicate: comproprietà



secondo le norme sul condominio, sul suolo afferente l'erigente edificio compreso il largario circostante lo stesso, nonché sulle terrazze di copertura relative al detto fabbricato, e sui vani scala ed altri locali condominiali.

Sempre nello stesso atto di permuta, il signor **** Omissis **** si è riservato quanto segue:

- 1) di poter accedere alla propria quota di proprietà descritta nella permuta, utilizzando anche l'accesso dalla ex Via Napoli ora Via E. De Nicola;
- 2) la comproprietà, secondo le norme sul condominio, sul suolo afferente l'erigendo edificio compreso il largario circostante lo stesso, nonché sulle terrazze di copertura relative al detto fabbricato, sui vani scala, e sugli altri locali condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato.

Esposizione: NORD-EST e NORD-OVEST

Altezza interna utile MT. 2,92

Strutture verticali: FABBRICATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURE IN LATERIZIO.

Solai: PIANI IN LATERO CEMENTO

Copertura: A TERRAZZO PRATICABILE

Pareti esterne CARATTERIZZATE IN PARTE DA INTONACO CIVILE ED IN PARTE RIVESTITE DA CORTINA DI PIASTRELLE IN CERAMICA

Pareti interne: INTERNAMENTE RISULTA ESSERE INTONACATO E TINTEGGIATO CON PITTURA DEL TIPO LAVABILE. I RIVESTIMENTI SONO IN CERAMICA SIA NEI SERVIZI IGIENICI CHE NELLA CUCINA.

Pavimentazione interna: PAVIMENTAZIONE IN CERAMICA.

Infissi esterni IN LEGNO CON DOPPIO VETRO ED AVVOLGIBILI IN PLASTICA.

Infissi interni: PORTE IN LEGNO A BATTENTE.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di climatizzazione autonomo, impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia a metano installata all'esterno in corrispondenza del balcone della cucina. Tutti gli impianti, al momento del sopralluogo, risultano essere funzionanti.

L'appartamento è ubicato al piano primo, servito da vano scala ed ascensore condominiale. Inoltre il fabbricato dispone di area perimetrale esterna destinata a cortile condominiale con accesso dalla Via Abate Aligerno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato anche nel verbale di sopralluogo del 22/05/2022, l'appartamento risulta essere occupato dal debitore e figli del debitore. Dall'accesso agli atti amministrativi eseguiti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cassino, è emerso quanto segue: dall'interrogazione della banca dati tributaria, con riferimento all'appartamento oggetto della presente riportato in catasto al foglio 89 particella 70 sub 4, risulta un contratto di locazione stipulato in data 23/05/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino in data 24/05/2012 al numero 1342 serie 3. I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** rivestono il ruolo di dante causa. Quale parte avente causa risulta essere il sig. **** Omissis ****.



La durata contrattuale riporta quale data di inizio locazione il giorno 23/05/2012 e quale data di fine locazione il giorno 03/10/2015. Non risultano altre informazioni in merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 30/06/1987 al 12/04/1989	**** Omissis ****	Atto di permuta				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Dr. Mario Mollo di Cassino	01/07/1975	17989	9235	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Cassino	15/07/1975	1233			
Dal 12/04/1989 al 07/12/1996	**** Omissis ****	Denuncia di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		in morte di ##Omissis##	12/04/1989	56	272	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei R.I. di Frosinone	10/02/1990	2074	1830
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/12/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Roberto Labate di Sora	07/12/1996	152993	22605	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Conservatoria dei R.I. di	23/12/1996	19027	15263



		Frosinone			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/04/2004 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria De Sarno di Cassino	02/04/2004	60239	4910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.I. di Frosinone	23/04/2004	10994	7157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Cassino	22/04/2004	225	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

N.B. Relativamente all'atto di donazione del 07/12/1996 Notaio Roberto Labate di Sora - rep. n. 152993 e racc. n. 22605, fare riferimento anche alla Nota di Trascrizione del 26/05/1997, R.P. n. 8537 - R.G. n. 10114 - Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a trascrizione.

La data del 19/12/2022 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria dei R.I.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Conservatoria R.I. di Frosinone aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Frosinone il 20/01/1997
Reg. gen. 1444 - Reg. part. 80



Importo: € 50.612,78
Rogante: Notaio Roberto Labate di Sora
Data: 18/01/1997
N° repertorio: 154344
Note: Somma garantita in vecchie Lire 98.000.000

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 24/02/1997
Reg. gen. 3131 - Reg. part. 268
Importo: € 1.020.002,38
Capitale: € 727.905,37
Rogante: Presidente del Tribunale di Cassino
Data: 20/02/1997
N° repertorio: 22
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 1.409.421.326 Somma totale Lire 1.975.000.000
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Frosinone il 12/03/1997
Reg. gen. 4238 - Reg. part. 377
Importo: € 50.612,78
Rogante: Notaio Roberto Labate di Sora
Data: 18/01/1997
N° repertorio: 154344
Note: Somma garantita in vecchie Lire 98.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 14/03/1997
Reg. gen. 4472 - Reg. part. 400
Importo: € 356.355,26
Capitale: € 213.186,49
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 412.786.598 Somma totale Lire 690.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 18/03/1997
Reg. gen. 4691 - Reg. part. 415
Importo: € 413.165,52
Capitale: € 225.242,94
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/03/1997
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 436.131.145 Somma totale Lire 800.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di Ingiunzione Esecutiva ex art. 186 Ter C.P.C.
Iscritto a Frosinone il 25/08/1998
Reg. gen. 13703 - Reg. part. 1362
Importo: € 129.114,22
Capitale: € 104.953,80
Rogante: Tribunale Civile di Cassino
Data: 08/04/1998
N° repertorio: 359/2
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 203.218.902 Somma totale Lire 250.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 14/06/2004
Reg. gen. 15415 - Reg. part. 4017
Importo: € 1.000.000,00
Capitale: € 727.905,37
Rogante: Presidente del Tribunale di Cassino



Data: 20/02/1997

N° repertorio: 213/1997

- **Ipoteca non rinnovabile** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2017
Reg. gen. 2462 - Reg. part. 264
Importo: € 0,00
Note: Formalità di riferimento n. 268 del 1997
- **Ipoteca non rinnovabile** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/03/2017
Reg. gen. 3240 - Reg. part. 371
Importo: € 356.355,26
Capitale: € 213.186,49
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 03/03/1997
N° repertorio: 230

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte - Denuncia di Successione**
Trascritto a Frosinone il 10/02/1990
Reg. gen. 2074 - Reg. part. 1830
Quota: 1/1
- **Atto tra vivi - Donazione accettata**
Trascritto a Frosinone il 23/12/1996
Reg. gen. 19027 - Reg. part. 15263
Quota: 1/1
- **Atto tra vivi - Anticresi**
Trascritto a Frosinone il 20/01/1997
Reg. gen. 1443 - Reg. part. 1322
- **Atto tra vivi - Anticresi**
Trascritto a Frosinone il 12/03/1997
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 3524
Note: Trattasi di rettifica alla Trascrizione RG 1322 del 20/01/1997
- **Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione**
Trascritto a Frosinone il 26/05/1997
Reg. gen. 10114 - Reg. part. 8537
- **Atto tra vivi - Donazione accettata**
Trascritto a Frosinone il 23/04/2004
Reg. gen. 10994 - Reg. part. 7157
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30122 - Reg. part. 18818
- **Atto per causa di morte - Accettazione Tacita di Eredità**
Trascritto a Frosinone il 30/11/2012
Reg. gen. 22286 - Reg. part. 17469
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/01/2022
Reg. gen. 359 - Reg. part. 317
- **Atto per causa di morte - Accettazione Tacita Eredità**
Trascritto a Frosinone il 12/01/2022
Reg. gen. 358 - Reg. part. 316



NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, ricade in zona edilizia B1. vedi Allegato 2

In base al P.T.P.R. approvato (vedi Allegato 3), l'edificio ricade in:

Tavola 38403 A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Fascia di Rispetto dei Centri e Nuclei Storici

Tavola 38403 B: Aree Urbanizzate del PTPR, Fascia di Rispetto degli Insediamenti Urbani Storici, Protezione Linee di Interesse Archeologico e relativa fascia di rispetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia, è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 1772 del 09/11/1974.

Successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94 con Istanza prot. n. 37801 del 31/12/1994, per la quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 298 del 29/03/2006 prot. n. 16545.

Il fabbricato dispone di una vecchia abitabilità rilasciata il 15/07/1977 di cui al prot. U.T. n. 10112.

A seguito del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, previa istanza del 10/08/2006 prot. n. 37732, è stato rilasciato dal Comune di Cassino il Certificato di Agibilità dell'intero fabbricato in data 25/09/2006.

Per l'intero stabile inoltre sono stati prodotti un certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Cassino in data 03/04/1976 e Collaudo Statico delle Strutture in c.a. depositato al Genio Civile di Cassino in data 29/07/1982 al prot. n. 1289.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

NOTA: Il certificato energetico APE dell'unità immobiliare è stato redatto dal sottoscritto in data 21/02/2017 e trasmesso nella stessa data alla Regione Lazio. L'Ape ha scadenza il 21/02/2027 pertanto al momento è ancora in corso di validità.

Il certificato APE risulta già presente nel fascicolo telematico, ma comunque si ripropone in allegato alla



presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 220,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 260,60

A riepilogo di quanto sopra e come indicato dall'amministratore protempore del condominio:

IMPORTO MEDIO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI: € 220,00

TOTALE SPESE PER L'ANNO IN CORSO AD OTTOBRE 2022 € 260,60

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE E NON SCADUTE N.N.

EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE N.N.

MILLESIMI RELATIVI ALL'APPARTAMENTO IN QUESTIONE 50,541



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI , piano S2

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) in Via Guglielmo Marconi angolo Via S. Croce. Il fabbricato è posizionato in zona centrale del paese, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nella presente relazione il bene viene indicato come lotto 2.

In realtà trattasi del "Lotto n. 6" della procedura Esecutiva R.G.E.I. n. 3/2022 riunita con la procedura R.G.E.I. n. 160/2004.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

N.B. In atti catastali il signor **** Omissis **** viene riportato anche come usufruttuario per 1/2. In realtà la proprietà non è gravata da alcun diritto di usufrutto, in quanto lo stesso diritto precedentemente trasferito da **** Omissis **** in favore di **** Omissis **** con atto di donazione del 21/12/1996 per Notar Labate di Sora rep. 153533, è stato successivamente oggetto di ritrasferimento in proprio favore in forza di atto di donazione del 02/04/2004 per Notar De Sarno rep. 60239. Pertanto, dall'esame dei titoli di proprietà allegati alla



presente, si evince che l'immobile in questione non risulta essere più gravato dal diritto di usufrutto a partire dal 2004, contrariamente a quanto ancora invece riportato in atti catastali. (vedi visura storica allegata).

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente confina a livello piano secondo sottostrada con: corte comune della particella n. 685 del foglio 8, area esterna e rampa carrabile di accesso dalla strada Comunale Via S. Croce, particella 686 del foglio 8, terrapieno della strada comunale Via S. Croce e terrapieno della strada comunale Via G. Marconi, particella 830 dello stesso foglio 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,55 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,40 m	S2
Cantine, Locale Termico, Garage	70,30 mq	84,35 mq	0,60	50,61 mq	2,40 m	S2
Portico e Pensilina	18,30 mq	19,60 mq	0,35	6,86 mq	2,40 m	S2
Totale superficie convenzionale:				143,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ubicato al piano secondo sottostrada.

L'accesso alla stessa avviene, sia dall'interno a livello piano terra attraverso il vano scala comune, e sia dall'esterno percorrendo l'accesso carrabile ubicato sulla via Comunale S. Croce fino a raggiungere la corte esterna comune.

E' composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, wc, piccolo vano lavanderia/ripostiglio, due locali cantina, locale termico, locale garage, portico coperto e pensilina in ferro esterna. L'appartamento ha diritti sull'antistante e circostante corte comune rappresentata dalle aree scoperte della particella 685 e dalla particella 686, così come indicato nell'atto di donazione con riserva d'usufrutto del 09/05/1984 per notar Dott. Luigi Gamberale di Cassino rep. 52269.

Per il calcolo della consistenza fare riferimento alla tabella allegata all'elaborato grafico "Allegato 4".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1967 al 09/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 685, Sub. 1 Categoria A3



		Piano S2
Dal 09/05/1984 al 10/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 685, Sub. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4.5 Piano S2
Dal 10/05/1986 al 12/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 685, Sub. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4.5 Piano S2
Dal 12/04/1989 al 21/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 685, Sub. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4.5 Piano S2
Dal 21/12/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 685, Sub. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4.5 Piano S2
Dal 02/04/2004 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 685, Sub. 5 Categoria A7 Cl.5, Cons. 4.5 Rendita € 302,13 Piano S2

La data del 13/03/1967 si riferisce ad epoca antecedente all'impianto meccanografico del catasto, corrispondente al rilascio del primo titolo edilizio al signor **** Omissis **** per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare.

La data del 19/12/2022 si riferisce all'ultima ispezione in atti catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	685	5		A7	5	4.5	103 mq	302,13 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare è censita in atti catastali con la categoria A/7 "abitazione in villini".

A tal proposito si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto, pur se facente parte di un fabbricato che presenta caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie per l'assegnazione o attribuzione di una



categoria A/7, trattata singolarmente non può essere considerata tale. Ciò in relazione alle caratteristiche costruttive della stessa, ovvero il piano di ubicazione (piano secondo sottostrada), dimensione e funzionalità dei vani e soprattutto altezza interna di mt. 2,40. Il D.M. sanità del 05/07/1975, all'art. 1 stabilisce che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Inoltre si precisa che:

rispetto all'attuale planimetria catastale in atti, esiste corrispondenza tra stato dei luoghi rilevato e stato catastale. Mancherebbe la pensilina esterna in ferro, ma comunque trattasi di una struttura facilmente rimovibile. Esistono però delle incongruenze legate alla superficie utilizzata come corte comune dell'intero stabile. Nello specifico, parte del cortile comune a livello piano secondo sottostrada, ricade sia all'interno della confinante particella n. 830 foglio 8 di proprietà Comunale e sia all'interno della particella 1039 intestata agli esecutati. (vedi dettagli su planimetria generale allegato B). Nell'atto di provenienza/donazione del 09/05/1984 notaio Gamberale di Cassino, viene indicata anche la particella 686 del foglio 8 come area comune/corte.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI: come già precedentemente specificato, l'accesso all'unità immobiliare ubicata al piano secondo sottostrada, avviene sia dal piano terra attraverso il vano scala comune con gli altri appartamenti, e sia attraverso la rampa carrabile dalla strada comunale S. Croce. Tale rampa nello specifico, ricade catastalmente in parte nella particella 685 di cui fa parte l'abitazione in oggetto, ed in parte nelle particelle confinanti n. 686 e n. 1140 del foglio 8 non oggetto della presente procedura. Inoltre l'accesso carrabile viene utilizzato per accedere anche alle unità immobiliari della particella 1140.

L'intero fabbricato, e di conseguenza anche la presente unità immobiliare, dispone di proporzionali diritti comuni sulla corte. A tal proposito si fa presente che parte della superficie di tale corte, a livello piano secondo sottostrada, fa parte della confinante particella 830 di proprietà Comunale ed anche della particella 1039 di proprietà degli esecutati. Esiste pertanto una incongruenza tra stato dei luoghi e lo stato catastale.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione. Piccoli interventi di manutenzione sono necessari all'interno dei vani cantina e nel locale tecnico. A tal proposito si precisa che nell'appartamento, pur se presente l'impianto di riscaldamento, non risulta essere al momento funzionante in quanto sprovvisto di generatore di calore. Come riferitomi dagli occupanti in fase di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risulta essere di utilizzo comune con gli altri piani superiori. Al momento del sopralluogo era presente una stufa a pellet nel vano cucina. Gli occupanti mi fanno notare inoltre e precisano, che l'intero stabile è munito di un impianto di scarico fognario costituito da una vasca di raccolta interrata ubicata al disotto del contenimento di porzione di corte comune a livello del piano secondo sottostrada. Come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, al momento la vasca necessita di urgenti lavori di manutenzione in considerazione della presenza di una evidente perdita di liquami sul terreno sottostante, oltre ovviamente alla messa a norma della stessa.

PARTI COMUNI



L'unità immobiliare oggetto di perizia ha proporzionali diritti sulla corte comune e sul vano scala. A livello strada piano terra, attraverso il vano scala si accede all'appartamento ed ai vani accessori, locale termico e cantina.

Il locale termico, pur se facente parte della consistenza dell'appartamento interessato censito in catasto al foglio 8 particella 685 sub 5, viene utilizzato come locale tecnico di tutto lo stabile. Nel suo interno è installata ancora tutta l'impiantistica comune all'intero fabbricato, e parte della stessa attraversa anche l'adiacente vano cucina. Sempre all'interno del locale tecnico, è installato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. (vedi documentazione fotografica allegata).

Anche la rampa carrabile di accesso dalla strada comunale S. Croce, oltre ad essere utilizzata dall'intero fabbricato per l'accesso alla corte comune, viene utilizzata come accesso alla proprietà confinante di cui alla particella n. 1140.

In corrispondenza della corte a livello piano secondo sottostrada, esiste una scala con cancello in ferro che consente l'accesso ai terreni sottostanti censiti in catasto al foglio 8 particelle n. 1039 e 1040.

L'unità immobiliare in questione ha proporzionali diritti sulla corte comune che, sull'atto di donazione del 09/05/1984 per notar Dott. Luigi Gamberale di Cassino rep. n. 52269, viene indicata nell'area scoperta delle particelle 685 e 686.

Allo stato attuale, la particella 686 di cui al foglio 8, della superficie di mq. 20, è riportata in catasto terreni come area rurale intestata per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 a **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Pur non essendo indicata negli atti di provenienza, si potrebbe configurare l'esistenza di una servitù di passaggio su porzione dell'area scoperta delle particelle 686 e 685 costituenti l'area esterna comune indicata anche nei titoli di proprietà. Il passaggio in questione riguarda la porzione di rampa di accesso carrabile di cui in precedenza, che permette l'accesso sia all'immobile oggetto della presente, e sia alle proprietà confinanti di cui alle particelle catastali 1039, 1040 e 1140.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud - Est

Altezza interna utile: mt. 2.40

Strutture verticali: cemento armato con tamponature in muratura

Solai: latero - cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne: in parte rifinite con intonaco del tipo civile ed in parte rivestite con cortina in pietra.

Pareti interne: intonaco e tinteggiatura del tipo civile.

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni: in parte in legno con vetro singolo ed in parte in ferro con vetro singolo. Portone di ingresso in legno.

Infissi interni: porte in legno tamburato.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico, idrico, e di riscaldamento. Per quest'ultimo come già su specificato, al momento risulta essere non funzionante in quanto privo di generatore. Comunque l'impianto di riscaldamento risulta essere vincolato con i piani superiori. Al momento la produzione di acqua calda sanitaria viene effettuata attraverso scaldabagno elettrico installato all'interno del vano termico.

L'area esterna risulta essere in parte pavimentata ed in parte in battuto di cls. Parte dell'area esterna è occupata anche da giardino ed aiuole.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento l'immobile risulta essere occupato dal debitore, e come dichiarato nel verbale di sopralluogo, viene utilizzato anche come deposito a servizio degli altri appartamenti dello stabile.

Dall'accesso agli atti amministrativi eseguiti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cassino, con riferimento all'unità immobiliare in questione, ed in relazione ai sig.ri **** Omissis ****, non risultano registrati contratti di locazione in merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1967 al 09/05/1984	**** Omissis ****	antecedente all'impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/1984 al 12/04/1989	**** Omissis ****	Atto di donazione con riserva d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Luigi Gamberale di Cassino	09/05/1984	52269	16648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria R.I. di Frosinone	04/06/1984	8205	7281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	24/05/1984	1606	79
Dal 12/04/1989 al	**** Omissis ****	Riunione d'Usufrutto in morte di ##Omissis##			



21/12/1996		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1996 al 02/04/2004	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Roberto Labate di Sora	21/12/1996	153533	22720
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.I. di Frosinone	03/01/1997	105	104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Cassino	31/12/1996	2217			
Dal 02/04/2004 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Maria De Sarno di Cassino	02/04/2004	60239	4910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.I. di Frosinone	23/04/2004	10994	7157
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Cassino	22/04/2004	225			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

N.B. Relativamente all'atto di donazione del 21/12/1996 Notaio Roberto Labate di Sora - rep. n. 153.533 e racc. n. 22.720, fare riferimento anche alla Nota di Trascrizione del 26/05/1997, R.P. n. 8537 - R.G. n. 10114 - Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a trascrizione.

La data del 19/12/2022 si riferisce all'ultima ispezione presso la Conservatoria dei R.I.

La data iniziale del 13/03/1967 corrisponde all'epoca del rilascio al signor **** Omissis **** del primo titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Conservatoria R.I. di Frosinone aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Frosinone il 20/01/1997
Reg. gen. 1444 - Reg. part. 80
Importo: € 50.612,78
Rogante: Notaio Roberto Labate di Sora
Data: 18/01/1997
N° repertorio: 154344
Note: Somma garantita in vecchie Lire 98.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 24/02/1997
Reg. gen. 3131 - Reg. part. 268
Importo: € 1.020.002,38
Capitale: € 727.905,37
Rogante: Presidente del Tribunale di Cassino
Data: 20/02/1997
N° repertorio: 22
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 1.409.421.326 Somma totale Lire 1.975.000.000
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione
Iscritto a Frosinone il 12/03/1997
Reg. gen. 4238 - Reg. part. 377
Importo: € 50.612,78
Rogante: Notaio Roberto Labate di Sora
Data: 18/01/1997
N° repertorio: 154344
Note: Somma garantita in vecchie Lire 98.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 14/03/1997
Reg. gen. 4472 - Reg. part. 400
Importo: € 356.355,26



Capitale: € 213.186,49

Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 412.786.598 Somma totale Lire 690.000.000

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 18/03/1997
Reg. gen. 4691 - Reg. part. 415
Importo: € 413.165,52
Capitale: € 225.242,94
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 05/03/1997
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 436.131.145 Somma totale Lire 800.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza di Ingiunzione Esecutiva ex art. 186 Ter C.P.C.
Iscritto a Frosinone il 25/08/1998
Reg. gen. 13703 - Reg. part. 1362
Importo: € 129.114,20
Capitale: € 104.953,80
Rogante: Tribunale Civile di Cassino
Data: 08/04/1998
N° repertorio: 359/2
Note: Somma garantita capitale in vecchie Lire 203.218.902 Somma totale Lire 250.000.000
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 14/06/2004
Reg. gen. 15415 - Reg. part. 4017
Importo: € 1.000.000,00
Capitale: € 727.905,37
Rogante: Presidente del Tribunale di Cassino
Data: 20/02/1997
N° repertorio: 213/1997
- **Ipoteca non rinnovabile** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 16/02/2017
Reg. gen. 2462 - Reg. part. 264
Importo: € 0,00
Note: Formalità di riferimento n. 268 del 1997
- **Ipoteca non rinnovabile** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/03/2017
Reg. gen. 3240 - Reg. part. 371
Importo: € 356.355,26
Capitale: € 213.186,49
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 03/03/1997
N° repertorio: 230

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - donazione accettata**
Trascritto a Frosinone il 03/01/1997
Reg. gen. 105 - Reg. part. 104
Quota: 1/1
- **Atto tra vivi - Anticresi**
Trascritto a Frosinone il 20/01/1997
Reg. gen. 1443 - Reg. part. 1322



- **Atto tra vivi - Anticresi**
Trascritto a Frosinone il 12/03/1997
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 3524
Note: Trattasi di rettifica alla Trascrizione RG 1322 del 20/01/1997
- **Domanda Giudiziale - Revoca Atti soggetti a Trascrizione**
Trascritto a Frosinone il 26/05/1997
Reg. gen. 10114 - Reg. part. 8537
- **Atto tra vivi - Donazione accettata**
Trascritto a Frosinone il 23/04/2004
Reg. gen. 10994 - Reg. part. 7157
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 18/10/2004
Reg. gen. 30122 - Reg. part. 18818
- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 12/01/2022
Reg. gen. 359 - Reg. part. 317

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto rientra all'interno della Perimetrazione del Centro Urbano del Comune di San Vittore del Lazio. Il Comune di San Vittore del Lazio non è munito di P.R.G.

In base al vigente P.T.P.R., Piano Territoriale Paesistico Regionale (Allegato 5), l'area e di conseguenza anche il fabbricato ricade in:

- Tav. A – Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Fascia di Rispetto dei Centri e Nuclei Storici.
- Tav. B – Aree Urbanizzate del P.T.P.R. e Fascia di Rispetto degli Insediamenti Urbani Storici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 45 del 13/03/1967 e relativi allegati, rilasciata a **** Omissis ****;
- Licenza Edilizia n. 4423 del 15/06/1967 e relativi allegati rilasciata a **** Omissis ****;

Successivamente, per interventi realizzati in parte in assenza di titoli edilizi ed in parte in difformità dei titoli di cui in precedenza, è stata prodotta Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47/'85. L'istanza assunta al prot. n. 1827 del 23/04/1986 è stata presentata dal signor **** Omissis ****, mentre l'istanza assunta al prot. n. 1828 del 23/04/1986 è stata presentata dalla signora **** Omissis ****. Per tali istanze il Comune di San Vittore del Lazio non ha ancora rilasciato il relativo Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto la pratica di sanatoria risulta incompleta e necessita pertanto ancora di integrazioni.

Il fascicolo relativo all'istanza di condono edilizio, al momento contiene la seguente documentazione:

- Istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85
- Attestazione di versamento per oblazione abusivismo edilizio eseguito da **** Omissis **** in data



18/04/1986 di vecchie Lire 302.000;

- Attestazione di versamento per oblazione abusivismo edilizio eseguito da **** Omissis **** in data 18/07/1986 di vecchie Lire 305.000;

- Attestazione di versamento per oblazione abusivismo edilizio eseguito da **** Omissis **** di vecchie Lire 310.300;

- Attestazione di versamento per oblazione abusivismo edilizio eseguito da **** Omissis **** di vecchie Lire 271.300;

- Elaborato grafico di condono edilizio;

- Perizia giurata;

- Certificato di idoneità sismica;

- Dichiarazione attestante lo stato dei lavori;

- Descrizione analitica delle opere e dei lavori;

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;

- Relazione descrittiva;

- Corrispondenza tra Comune di San Vittore del Lazio e precedente CTU, in cui l'Ufficio Tecnico attesta che la domanda di condono è suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi delle normative che disciplinano la materia;

- Precedente Autorizzazione di Abitabilità del 16/10/1968 rilasciata a **** Omissis ****;

- Nulla Osta per esecuzione dei lavori rilasciata a **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

NOTA: Il certificato energetico APE dell'unità immobiliare è stato redatto dal sottoscritto in data 27/02/2017 e trasmesso nella stessa data alla Regione Lazio. L'Ape ha scadenza il 27/02/2027 pertanto al momento è ancora in corso di validità.

Il certificato APE risulta già presente nel fascicolo telematico, ma comunque si ripropone in allegato alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1 - "OVVERO LOTTO 2 PROCEDURA RIUNITA 160/2004 R.G.E.I."

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA ABATE ALIGERNO n. 16, piano 1
Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Cassino (FR) in Via Abate Aligerno n. 16. Il fabbricato è posizionato in zona centrale della città, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 180.072,00

Per la determinazione del valore di mercato attuale del bene, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione rispetto ai servizi.

Sulla base delle quotazioni di mercato correnti per immobili simili, venduti ed in corso di trattativa nella stessa zona, si ritiene che il grado di commerciabilità dell'unità immobiliare sia buono. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, si è scelto di effettuare una stima secondo il metodo estimativo comparativo, effettuando una indagine di mercato presso le varie agenzie immobiliari della zona, al fine di determinare i prezzi di compravendita di fabbricati simili a quello in esame, compravenduti ed attualmente in vendita nel Comune di Cassino, aventi condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si avvicinino il più possibile al caso da trattare nella seguente perizia tecnica.

Dalle ricerche condotte, allo stato attuale immobili simili a quelli in esame per caratteristiche ed ubicazione, sono posti in vendita con un valore a metro quadrato che va da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - VIA ABATE ALIGERNO n.	125,05 mq	1.440,00 €/mq	€ 180.072,00	100,00%	€ 180.072,00



16, piano 1						
					Valore di stima:	€ 180.072,00

Valore di stima: € 180.072,00

Valore finale di stima: € 180.072,00

Per la determinazione del valore di mercato attuale del bene, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione rispetto ai servizi.

Sulla base delle quotazioni di mercato correnti per immobili similari, venduti ed in corso di trattativa nella stessa zona, si ritiene che il grado di commerciabilità dell'unità immobiliare sia buono. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, si è scelto di effettuare una stima secondo il metodo estimativo comparativo, effettuando una indagine di mercato presso le varie agenzie immobiliari della zona, al fine di determinare i prezzi di compravendita di fabbricati simili a quello in esame, compravenduti ed attualmente in vendita nel Comune di Cassino, aventi condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si avvicinino il più possibile al caso da trattare nella seguente perizia tecnica.

Dalle ricerche condotte, allo stato attuale immobili simili a quelli in esame per caratteristiche ed ubicazione, sono posti in vendita con un valore a metro quadrato che va da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.800,00.

LOTTO 2 - "OVVERO LOTTO 6 PROCEDURA RIUNITA 160/2004 R.G.E.I."

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI , piano S2
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) in Via Guglielmo Marconi angolo Via S. Croce. Il fabbricato è posizionato in zona centrale del paese, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 685, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 91.000,15

Per la determinazione del valore di mercato attuale del bene, si parte dalla valutazione riportata nella precedente perizia di stima, nella quale si attribuisce al bene un valore per intero di € 91.000,00. Tale valore sarà oggetto di deprezzamento, in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare, alla presenza di costi da sostenere per l'ottenimento della regolarità urbanistica ed in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, posizione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione rispetto ai servizi.

Un fattore importante che contribuisce al deprezzamento del valore del bene, è in questo caso specifico l'altezza interna degli ambienti. Infatti tutti gli ambienti, soprattutto i vani principali, hanno un'altezza interna di mt. 2,40 anzichè mt. 2,70 come stabilito dal D.M. sanità del 05/07/1975.

Sulla base delle quotazioni di mercato correnti per immobili similari, venduti ed in corso di trattativa nella stessa zona, si ritiene che il grado di commerciabilità dell'unità immobiliare sia buono. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, si è scelto di effettuare una stima secondo il metodo estimativo comparativo, effettuando una indagine di mercato



presso le varie agenzie immobiliari della zona, al fine di determinare i prezzi di compravendita di fabbricati simili a quello in esame, compravenduti ed attualmente in vendita nel Comune di San Vittore del Lazio, aventi condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si avvicinino il più possibile al caso da trattare nella seguente perizia tecnica.

Dalle ricerche condotte, allo stato attuale immobili simili a quelli in esame per caratteristiche ed ubicazione, sono posti in vendita con un valore a metro quadrato che va da un minimo di € 470,00 ad un massimo di € 950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI , piano S2	143,47 mq	634,28 €/mq	€ 91.000,15	100,00%	€ 91.000,15
				Valore di stima:	€ 91.000,15

Valore di stima: € 91.000,15

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (valore stimato ma non determinato in quanto carente di iter istruttorio da parte del Comune)	3000,00	€
Variazione mercato	10000,00	€
Caratteristiche costruttive, stato di conservazione e normativa igienico sanitaria	10000,00	€

Valore finale di stima: € 68.000,15

Per la determinazione del valore di mercato attuale del bene, si parte dalla valutazione riportata nella precedente perizia di stima, nella quale si attribuisce al bene un valore per intero di € 91.000,00. Tale valore sarà oggetto di deprezzamento, in relazione alla situazione attuale del mercato immobiliare, alla presenza di costi da sostenere per l'ottenimento della regolarità urbanistica ed in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, posizione, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ubicazione rispetto ai servizi.

Un fattore importante che contribuisce al deprezzamento del valore del bene, è in questo caso specifico l'altezza interna degli ambienti. Infatti tutti gli ambienti, soprattutto i vani principali, hanno un'altezza interna di mt. 2,40 anzichè mt. 2,70 come stabilito dal D.M. sanità del 05/07/1975.

Sulla base delle quotazioni di mercato correnti per immobili similari, venduti ed in corso di trattativa nella



stessa zona, si ritiene che il grado di commerciabilità dell'unità immobiliare sia buono. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, si è scelto di effettuare una stima secondo il metodo estimativo comparativo, effettuando una indagine di mercato presso le varie agenzie immobiliari della zona, al fine di determinare i prezzi di compravendita di fabbricati simili a quello in esame, compravenduti ed attualmente in vendita nel Comune di San Vittore del Lazio, aventi condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche che si avvicinino il più possibile al caso da trattare nella seguente perizia tecnica.

Dalle ricerche condotte, allo stato attuale immobili simili a quelli in esame per caratteristiche ed ubicazione, sono posti in vendita con un valore a metro quadrato che va da un minimo di € 470,00 ad un massimo di € 950,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Cervaro, li 20/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Coletta Danilo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Grafico consistenza e stato dei luoghi Cassino - LOTTO 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio del P.R.G. Cassino - LOTTO 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralci del P.T.P.R. Cassino - LOTTO 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Grafico consistenza e stato dei luoghi S. Vittore del Lazio - LOTTO 6
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stralci del P.T.P.R. S. Vittore del Lazio - LOTTO 6
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 2
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica - LOTTO 6
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - LOTTO 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - LOTTO 6
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Documentazione catastale - LOTTO 2
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Documentazione catastale - LOTTO 6
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica - LOTTO 2
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Documentazione Urbanistica - LOTTO 6
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Titoli di proprietà - LOTTO 2
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Titoli di proprietà - LOTTO 6
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota Agenzia delle Entrate - LOTTI 2 e 6
- ✓ N° 17 Altri allegati - Formalità Pregiudizievoli - LOTTO 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Formalità Pregiudizievoli - LOTTO 6
- ✓ N° 19 Altri allegati - Richieste varie per Accesso agli Atti Amministrativi + Comunicazioni CTU
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di primo accesso
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento
- ✓ N° 16 bis Altri allegati - Nota Agenzia delle Entrate - Successione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - VIA ABATE ALIGERNO n. 16, piano 1
Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Cassino (FR) in Via Abate Aligerno n. 16. Il fabbricato è posizionato in zona centrale della città, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. vigente, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto, ricade in zona edilizia B1. (vedi Allegato 2). In base al P.T.P.R. approvato (vedi Allegato 3), l'edificio ricade in: Tavola 38403 A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Fascia di Rispetto dei Centri e Nuclei Storici Tavola 38403 B: Aree Urbanizzate del PTPR, Fascia di Rispetto degli Insediamenti Urbani Storici, Protezione Linee di Interesse Archeologico e relativa fascia di rispetto.

Prezzo base d'asta: € 180.072,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI , piano S2
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) in Via Guglielmo Marconi angolo Via S. Croce. Il fabbricato è posizionato in zona centrale del paese, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 685, Sub. 5, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto rientra all'interno della Perimetrazione del Centro Urbano del Comune di San Vittore del Lazio. Il Comune di San Vittore del Lazio non è munito di P.R.G. In base al vigente P.T.P.R., Piano Territoriale Paesistico Regionale (Allegato 5), l'area e di conseguenza anche il fabbricato ricade in: - Tav. A - Paesaggio degli Insediamenti Urbani e Fascia di Rispetto dei Centri e Nuclei Storici. - Tav. B - Aree Urbanizzate del P.T.P.R. e Fascia di Rispetto degli Insediamenti Urbani Storici.

Prezzo base d'asta: € 68.000,15



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.072,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - VIA ABATE ALIGERNO n. 16, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 70, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	125,05 mq
Stato conservativo:	Come potuto constatare dal sopralluogo eseguito il giorno 22 maggio 2022 e come da documentazione fotografica allegata alla presente, l'appartamento si trova nel complesso in buono stato di conservazione. Non necessita al momento di urgenti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Cassino (FR) in Via Abate Aligerno n. 16. Il fabbricato è posizionato in zona centrale della città, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riportato anche nel verbale di sopralluogo del 22/05/2022, l'appartamento risulta essere occupato dal debitore e figli del debitore. Dall'accesso agli atti amministrativi eseguiti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cassino, è emerso quanto segue: dall'interrogazione della banca dati tributaria, con riferimento all'appartamento oggetto della presente riportato in catasto al foglio 89 particella 70 sub 4, risulta un contratto di locazione stipulato in data 23/05/2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino in data 24/05/2012 al numero 1342 serie 3. I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** rivestono il ruolo di dante causa. Quale parte avente causa risulta essere il sig. **** Omissis ****. La durata contrattuale riporta quale data di inizio locazione il giorno 23/05/2012 e quale data di fine locazione il giorno 03/10/2015. Non risultano altre informazioni in merito.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.000,15

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vittore del Lazio (FR) - VIA GUGLIELMO MARCONI , piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 685, Sub. 5, Categoria A7	Superficie	143,47 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto della presente, nel complesso si presenta in buono stato di conservazione. Piccoli interventi di manutenzione sono necessari all'interno dei vani cantina e nel locale tecnico. A tal proposito si precisa che nell'appartamento, pur se presente l'impianto di riscaldamento, non risulta essere al momento funzionante in quanto sprovvisto di generatore di calore. Come riferitomi dagli occupanti in fase di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento risulta essere di utilizzo comune con gli altri piani superiori. Gli occupanti mi fanno notare inoltre e precisano, che l'intero stabile è munito di un impianto di scarico fognario costituito da una vasca di raccolta interrata ubicata al disotto del contenimento di porzione di corte comune a livello del piano secondo sottostrada. Come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, al momento la vasca necessita di urgenti lavori di		



	manutenzione in considerazione della presenza di una evidente perdita di liquami sul terreno sottostante, oltre ovviamente alla messa a norma della stessa.
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano secondo sottostrada di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vittore del Lazio (FR) in Via Guglielmo Marconi angolo Via S. Croce. Il fabbricato è posizionato in zona centrale del paese, raggiunto dai servizi pubblici locali, vicinissimo al centro sociale, burocratico e commerciale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento l'immobile risulta essere occupato dal debitore, e come dichiarato nel verbale di sopralluogo, viene utilizzato anche come deposito a servizio degli altri appartamenti dello stabile. Dall'accesso agli atti amministrativi eseguiti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cassino, con riferimento all'unità immobiliare in questione, ed i relazione ai sig.ri **** Omissis ****, non risultano registrati contratti di locazione in merito.

