

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Faugno Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico	6
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27) .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).....	7
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	8
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27) ....	8
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27)....	9
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27) ....	9
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27)....	9
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	10
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	10
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	11
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	11
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	14
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	14
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	14
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	15
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	15
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	16
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	17
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	17
Patti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	17
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	17
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	18
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	18
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	18
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27).	18



<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	19
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	19
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	20
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	20
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	20
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	21
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	21
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	21
Provenienze Ventennali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	22
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	23
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	25
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	26
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	28



<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	28
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	28
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	28
Regolarità edilizia .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	29
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	29
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)..	31
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27) .	31
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riserve e particolarità da segnalare .....	34



## INCARICO

---

In data 08/06/2022, il sottoscritto Ing. Faugno Giancarlo, con studio in Via Fratelli Bandiera, 19 - 04100 - Latina (LT), email g.faugno@panservice.it, PEC giancarlo.faugno@ingpec.eu, Tel. 338 5814596, Fax 0773 1760020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2020 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 Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico (Coord. Geografiche: 41.451646 13.213550)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27)
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

Abitazione su due livelli di tipo economico in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci, di sei vani catastali dislocati ai piani terra e primo, sito in via della Fornace n.18 (contrassegno comunale 27), distinto al NCEU di detto comune al Foglio 13 particella 446 sub 4, piano T/1, cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale 162 mq.

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

Trattasi di abitazione di tipo economico, su due livelli, sita in zona agricola, con ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, w.c. e camera al piano terra, due camere e w.c., balcone a livello al piano primo a cui si accede mediante scala interna centrale.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Immobile ricadente in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci (catastalmente in corso di costruzione) ma di fatto piccolo fabbricato con copertura a falda unca inclinata in legno e tegole, esteso a solo piano terra, posto in aderenza alla abitazione rurale (distinta con il sub 4, di cui al bene 1) su due livelli, distinto catastralmente come segue:

NCEU F.13 particella 446 sub 2, strada della Fornace n.18, piano T, categoria F/3 (unità in corso di costruzione).



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

Tale immobile, posto in aderenza alla abitazione rurale, non è strutturalmente indipendente in quanto le travi lignee della copertura si innestano nella muratura portante del fabbricato di maggiore consistenza.

La zona è agricola e pertanto priva dei necessari servizi. Il fabbricato ricade all'interno del lotto di terreno esteso mq 1000 circa, adiacente alla via Fornace, la quale si raggiunge, non senza difficoltà, una volta lasciata la S.S. Frosinone Terracina al bivio per Priverno.

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Immobile ricadente in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci (catastalmente C2) dove si individuano tre ambienti se si esclude l'ultimo posto sul lato destro realizzato in un successivo momento e di cui non si rilevano tracce né sulla planimetria catastale né presso l'archivio del comune di Roccasecca. Pertanto questo ultimo ambiente non sarà considerato nella descrizione del bene né tantomeno concorrerà alla stima dello stesso. Al contrario rappresenterà un costo per la sua rimozione.

La restante parte del fabbricato come si è detto presenta tre ambienti di cui:

- il primo, di 32 mq circa, sembra adibito a ricovero ed è privo della facciata principale (di fatto una tettoia chiusa su tre lati) e presenta una copertura parziale con pannelli ondulati in eternit;
- il secondo ambiente di 28 mq circa, adiacente al primo, è adibito a deposito, risulta delimitato da muraure intonacate e dotato di porta di ingresso in alluminio e vetro. All'interno si trovano mobili accatastati e probabilmente in passato è stato utilizzato come foresteria. La copertura presenta le stesse caratteristiche sopra descritte;
- il terzo ambiente, di mq 14 circa, è adibito anch'esso a deposito e presenta analoghe caratteristiche costruttive:

muraure di tamponamento in mattoni forati talvolta non intonacati, copertura a tetto con falda unica e lastre di copertura in eternit.

NCEU F. 13 particella 446 sub 5, strada della Fornace n.18, piano T, Categoria C/2.

La zona è agricola e pertanto priva dei necessari servizi. Il fabbricato ricade all'interno di un piccolo lotto di terreno esteso mq 1000 circa, adiacente alla via della Fornace, la quale si raggiunge, non senza difficoltà, una volta lasciata la S.S. Frosinone Terracina al bivio per Priverno.

All'interno del lotto, oltre al presente fabbricato insistono anche un fabbricato principale adibito ad abitazione su due livelli, e il fabbricato ad esso adiacente.

Sul lotto esistono altre comodità privi comunque di consistenza e particolarmente degradate che non verranno considerate nella presente stima.

La superficie lorda di detta porzione di fabbricato è pari a 74 mq circa.

La superficie netta risulta dalla somma dei tre ambienti pari a mq 71 circa.

La struttura portante è in putrelle di acciaio: in particolare HEA140 le colonne e IPE120 le travi principali. La fondazione è costituita da cordolo in calcestruzzo continuo come si evince anche dalla documentazione fotografica.

Si riscontrano una altezza massima interna di 3.15 mt sul prospetto frontale ed una altezza minima di 2.67 mt in corrispondenza della tamponatura posteriore.

La copertura è eternit.



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

#### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

Area cortilizia comune ai fabbricati distinti con i subalterni 2-5(oggetto della procedura esecutiva 105/2021) e 4(appartamento oggetto della procedura esecutiva 114/2020) ricadente in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci, estesa tra coperto e scoperta mq 1000 circa, distinta catastalmente con il subalterno 3 (area comune non censibile)

NCEU Fg. 13, Part. 446, Sub. 3, Categoria F1

La zona è agricola e pertanto priva dei necessari servizi. L'area è adiacente alla via della Fornace, la quale si raggiunge , non senza difficoltà, una volta lasciata la S.S. Frosinone Terracina al bivio per Priverno.

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

### LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27)
- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

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

In atti è presente una relazione notarile priva delle indicazioni catastali.

Il sottoscritto ha provveduto ad integrare i dati mancanti ricercandoli presso l'agenzia delle entrate - servizi per il territorio

##### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

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



**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

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

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

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 comunione legale dei beni.

Pur essendo sposato in regime di comunione dei beni la predetta proprietà è esclusivamente dell'esecutato.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

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 comunione legale dei beni.

Pur essendo sposato in regime di comunione dei beni la predetta proprietà è esclusivamente dell'esecutato.

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---



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 comunione legale dei beni.

Pur essendo sposato in regime di comunione dei beni la predetta proprietà è esclusivamente dell'esecutato.

#### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

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 comunione legale dei beni.

Pur essendo sposato in regime di comunione dei beni la predetta proprietà è esclusivamente dell'esecutato.

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

L'immobile confina con corte comune distinta con il sub 3 su più lati e distacco da via della Fornace.

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Il fabbricato confina con area cortilizia (distinta con il subalterno 3) su tre lati, e fabbricato distinto con il subalterno 4.

#### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Il fabbricato confina con area cortilizia, distinta con il subalterno 3, su tre lati.



**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

L'area cortilizia, distinta con il subalterno 3, confina con Strada della Fornace, part.lla 280 e part.lla 300

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	131,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,90 m	T-1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>162,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>162,00 mq</b>		

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Deposito	36,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piccolo fabbricato costruito in aderenza alla abitazione su due livelli, strutturalmente non indipendente. La destinazione d'uso è parte locale di servizio annesso alla abitazione, parte ricovero auto con accesso indipendente dalla via Fornace.

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Locale di deposito	71,00 mq	74,00 mq	0,50	37,00 mq	2,86 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Piccolo fabbricato con struttura in acciaio, tamponature in forati, e copertura in lastre ondulate di eternit, in parte adibito a tettoia ed in parte (due ambienti chiusi) a deposito.

#### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
area cortilizia comune	800,00 mq	800,00 mq	0,05	40,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Area cortilizia comune.

Superficie netta (detratte le superfici occupate dai fabbricati sub 2-5-4) 800 mq circa

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1990 al 01/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 301 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,40,20 Reddito dominicale € 14,53



		Reddito agrario € 16,61
Dal 01/12/2003 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 417 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0,01,20
Dal 01/12/2003 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 301 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,39,00 Reddito dominicale € 14,10 Reddito agrario € 16,11
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 417 Qualità soppresso
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 446 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 0,10,00
Dal 22/01/2008 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 13, Part. 444 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0,08,80 Reddito dominicale € 3,18 Reddito agrario € 3,64
Dal 11/02/2008 al 11/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 339,83 Piano T-1
Dal 11/02/2009 al 12/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 339,83 Piano T-1
Dal 12/04/2011 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 20/09/2011 al 12/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 12/04/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 291,28 Piano T-1



Dal 09/11/2015 al 04/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 04/08/2020 al 12/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 446, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 291,28 Piano T-1

04/08/2020 Variazione Toponomastica  
09/11/2015 Inserimento dati di superficie  
12/04/2012 Variazione classamento  
20/09/2011 Variazione Toponomastica  
12/04/2011 Divisione  
11/02/2009 Variazione Classamento  
11/02/2008 Costituzione  
22/01/2008 Ente urbano soppressi part.lle 444 e 417 complessivamente di are 10  
22/01/2008 frazionamento  
01/12/2003 Tabella di variazione  
02/07/1990 frazionamento

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Si rimanda alla relazione di stima di cui alla esecuzione immobiliare 105/2021 riunita alla presente.

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Si rimanda alla relazione di stima di cui alla esecuzione immobiliare 105/2021 riunita alla presente.

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

Si rimanda alla relazione di stima di cui alla esecuzione immobiliare 105/2021 riunita alla presente.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	446	4		A3	2	6	162 mq	291,28 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	446	2		F3						

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In atti non esiste la planimetria catastale in quanto l'immobile ha categoria F3 "immobile in corso di costruzione"

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	446	5		C2	7	45	51 mq	39,51 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale e lo stato di fatto sono corrispondenti a meno di una campata (ultima sulla destra guardando il fabbricato) di più recente realizzazione di cui si prevede la rimozione in quanto oltre a non risultare nella planimetria catastale, per la stessa non risulta presente in comune alcuna pratica edilizia. Pertanto esiste la corrispondenza catastale per la parte legittima del fabbricato ed esisterà la corrispondenza completa una volta rimossa la parte realizzata abusivamente.

### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	13	446	3		F1						

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

E' stato necessario integrare la documentazione ex art. 567 per la parte riguardante le risultanze catastali in quanto non reperita nella relazione allegata. Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Vi è congruenza, al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Vi è congruenza, al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

Vi è congruenza, al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

Non si rilevano al momento particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

Si osserva comunque che:

La caldaia a legna che alimenta l'impianto di riscaldamento a radiatori presente nell'appartamento è posizionata nel manufatto distinto con il subalterno 2.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Non si rilevano al momento particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento, sancite negli atti di provenienza. La caldaia a legna presente nell'immobile in oggetto (sub 2) alimenta l'impianto a radiatori presente nell'appartamento adiacente (sub 4)

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Non si rilevano al momento particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

Non si rilevano al momento particolari questioni rilevanti ai fini del trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

**STATO CONSERVATIVO**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

L'immobile non sembra avere subito negli ultimi anni alcun intervento di manutenzione. Pertanto si presenta con finiture sia esterne che interne fatiscenti ed obsolete.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione , con finiture sia interne che esterne obsolete, e di fatto non abitabile anche per la precaria condizione statica della copertura

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione, con finiture sia interne che esterne obsolete, e di fatto non agibile anche per la precaria condizione statica della copertura in eternit.

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

Trattasi di area cortilizia comune contenente oltre ai fabbricati su detti anche piccole comodità prive comunque di consistenza e dalle medeste caratteristiche costruttive (legnaia, pollaio, ecc).

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma insiste su una area cortilizia comune, distinta con il subalterno 3. Su tale area cortilizia insistono anche la particella sub 4 (appartamento su due livelli) e la particella sub 5

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma insiste su una area cortilizia comune, distinta con il subalterno 3. Su tale area cortilizia insistono anche la particella sub 4 (appartamento su due livelli) e la particella sub 2.



#### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale, ma consiste in una area cortilizia comune ai subalterni 2-4-5

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

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

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Dal certificato urbanistico si rileva una servitù per uso civico. Da informazioni presso il comune di Roccasecca dei Volsci il costo per la affrancazione risulta di 883 € per l'intero lotto.

#### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Dal certificato urbanistico si rileva una servitù per uso civico. Da informazioni presso il comune di Roccasecca dei Volsci il costo per l'affrancazione risulta di 883€ per l'intero lotto.

#### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

Dal certificato urbanistico si rileva una servitù per uso civico. Da informazioni presso il comune di Roccasecca dei Volsci il costo per l'affrancazione risulta di 883€ per l'intero lotto.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

L'appartamento oggetto di procedura è composto da piano terra dove è situato l'ingresso e da piano primo. Un corpo scala centrale, a rampa unica, mette in comunicazione i due livelli e di fatto individua quattro grandi vani dove si trovano i vari ambienti abitabili (cucina-soggiorno, tre camere e due bagni oltre ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala), ed un terrazzo a livello posto sul fronte del piano primo.

La copertura è piana. L'altezza utie interna è di 290 cm.

La struttura portante è in muratura con blocchetti di tufo posta sul perimetro esterno e con muro di spina interno. I solai sono laterocementizi con normali luci e specchiature. Le tramezzature sono in forati intonacati e tinteggiati. La fondazione è probabilmente a sacco come era in uso all'epoca della costruzione (ante 1965). Il fabbricato presenta limitate aperture finestrate presenti soprattutto sul fronte principale e su un lato, al punto che non sempre risultano verificati i rapporti delle superfici areoilluminanti.

Gli infissi sono in legno di castagno con vetro semplice e persiane ad ante. Le finiture interne sono modeste con pavimenti in parte ceramici ed in parte in marmettoni. I locali igienici presentano pareti maiolicate e sanitari in



vetrochina. Il portoncino d'ingresso è in legno. L'appartamento è dotato della necessaria impiantistica regolarmente funzionante. L'impianto elettrico anche se funzionante, e dotato di quadro generale con protezioni, necessita di una revisione per verificare il rispetto dell'attuale normativa. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a legna posta in unità diversa da quella oggetto di esecuzione. La diffusione del calore avviene tramite caloriferi in ghisa alimentati da fluido vettore.

L'alimentazione idrica è assicurata da pozzo artesiano, mentre lo scarico delle acque reflue avviene in fossa biologica con necessità di svuotamenti periodici.

L'appartamento si trova in zona agricola del comune ed è raggiungibile con viabilità comunale, dalla SS Prossedi-Terracina, una volta usciti dallo svincolo di Priverno percorrendo circa un chilometro in linea d'aria. La zona non è dotata di servizi. La viabilità è appena sufficiente.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Trattasi di immobile strutturalmente non indipendente esteso a solo piano terra, con copertura a falda spiovente all'interno del quale si distinguono due ambienti di cui il primo "abitabile" e collegato all'appartamento su due livelli tramite piccola apertura nella muratura adiacente. La copertura è a tetto spiovente con falda unica e in legno e tegole. Gli assi principali della copertura poggiano sulla parete portante del fabbricato adiacente.

Il secondo ambiente presenta caratteristiche di autorimessa essendo dotato di ampia apertura direttamente sulla adiacente via della Fornace.

Tutte le finiture sono fatiscenti, obsolete. Pertanto i due ambienti non si configurano come agibili/abitabili e avrebbero bisogno di radicali interventi di ristrutturazione/adequamento.

La copertura unica è in legno e tegole. La muratura perimetrale è in tufo con blocchi quadrati spessore 30 cm. Il pavimento del locale "abitabile" è ceramico. Lo stesso risulta arredato e adibito a cucina-tinello.

La fondazione del muro perimetrale in tufo è probabilmente a sacco con cordolo in calcestruzzo di ripartizione come era in uso all'epoca della costruzione (ante 1965).

L'impiantistica è obsoleta e non a norma.

La zona non è dotata di servizi. La viabilità è appena sufficiente.

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

La struttura portante è in putrelle di acciaio: in particolare HEA140 le colonne e IPE120 le travi principali.

Tutte le finiture sono fatiscenti, obsolete. Pertanto gli ambienti non si configurano come agibili/abitabili e avrebbero bisogno di radicali interventi di ristrutturazione/adequamento.

La copertura costituita da lastre ondulate di eternit. La muratura perimetrale è in blocchi forati intonacati. Il pavimento è in battuto di cemento.

La fondazione è costituita da cordolo in cls perimetrale.

L'impiantistica è obsoleta e non a norma.

La zona non è dotata di servizi. La viabilità è appena sufficiente.

### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

Trattasi di area cortilizia comune per la maggior parte destinata a prato



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

L'immobile è occupato dal debitore esecutato oltre che dalla coniuge (in regime di comunione legale che non riguarda comunque il bene in oggetto) e dalla madre di Lei.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente alla coniuge (in regime di comunione legale, ma che non riguarda comunque il bene in oggetto) e dalla di Lei madre.

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente alla coniuge (in regime di comunione legale, ma che non riguarda comunque il bene in oggetto) e dalla di Lei madre.

### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

L'immobile è occupato dall'esecutato unitamente alla coniuge (in regime di comunione legale, ma che non riguarda comunque il bene in oggetto) e dalla di Lei madre.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1990 al 12/11/2020	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ranucci Raffaele	11/10/1990	34187	6063
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Latina	19/10/1990	18206	12903
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	26/10/1990	4799	IV

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.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1990 al 10/06/2022	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ranucci Raffaele	11/10/1990	34187	6063
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Laina	19/10/1990	18206	12903
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Latina	26/10/1990	4799	IV

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.

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

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.

Stessa provenienza beni 1 e 2

### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>11/10/1990</b> al <b>01/01/2022</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		RANUCCI RAFFAELE	11/10/1990	34187	6063
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		LATINA	19/10/1990	18206	12903
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
LATINA	26/10/1990	4799	IV		

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.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 12/05/2011  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 1987  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 10/12/2015  
Reg. gen. 24813 - Reg. part. 3689  
Importo: € 58.960,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 09/07/2018  
Reg. gen. 16036 - Reg. part. 2782  
Importo: € 43.176,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 01/07/2020  
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 8501  
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, consiste nel cancellazione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

ipoteca 1987 del 12.05.2011 908 € compreso onere professionista;  
ipoteca 3689 del 10.11.2015 908 € compreso onere professionista;  
ipoteca 2782 del 09.07.2018 908 € compreso onere professionista;  
ipoteca 8501 del 01.07.2020 894 € compreso onere professionista;



**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 12/05/2011  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 1987  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 10/12/2015  
Reg. gen. 24813 - Reg. part. 3689  
Importo: € 58.960,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 09/07/2018  
Reg. gen. 16036 - Reg. part. 2782  
Importo: € 43.176,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 01/07/2020  
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 8501  
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, è il seguente:

IPOTECA 1987 908,00€  
IPOTECA 3689 908,00€  
IPOTECA 2782 908,00€  
PIGNORAMENTO 8501 894,00€  
COMPRESO ONERE DEL PROFESSIONISTA



**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 01/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 12/05/2011  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 1987  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 10/12/2015  
Reg. gen. 24813 - Reg. part. 3689  
Importo: € 58.960,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 09/07/2018  
Reg. gen. 16036 - Reg. part. 2782  
Importo: € 43.176,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 01/07/2020  
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 8501  
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, è il seguente:

IPOTECA 1987 908,00€  
IPOTECA 3689 908,00€



IPOTECA 2782 908,00€  
PIGNORAMENTO 8501 894,00€  
COMPRESO ONERE DEL PROFESSIONISTA

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
Iscritto a LATINA il 12/05/2011  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 1987  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 10/12/2015  
Reg. gen. 24813 - Reg. part. 3689  
Importo: € 58.960,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA** derivante da ALTRO ATTO  
Iscritto a ROMA il 09/07/2018  
Reg. gen. 16036 - Reg. part. 2782  
Importo: € 43.176,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LATINA il 01/07/2020  
Reg. gen. 12011 - Reg. part. 8501  
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, è il seguente:

IPOTECA 1987 908,00€  
IPOTECA 3689 908,00€



IPOTECA 2782 908,00€  
PIGNORAMENTO 8501 894,00€  
COMPRESO ONERE DEL PROFESSIONISTA

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

L'immobile ricade in zona Agricola E2 di PRG del comune di Roccasecca dei Volsci.  
Indice di fabbricabilità 0,05 mc/mq - lotto minimo 20.000 mq.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile ricade in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci.  
Indice di fabbricabilità 0,05 mc/mq - lotto minimo 20.000 mq.

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

L'immobile ricade in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci.  
Indice di fabbricabilità 0,05 mc/mq - lotto minimo 20.000 mq.

### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

L'immobile ricade in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci.  
Indice di fabbricabilità 0,05 mc/mq - lotto minimo 20.000 mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

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

Trattasi di immobile costruito in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci nell'anno 1965, come dichiarato in atti allegati.

L'immobile è quindi legittimo.

### ***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.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino collocato in immobile adiacente.

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.  
L'immobile risulta pertanto legittimo.

#### ***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.

### **BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

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

Trattasi di immobile costruito in zona agricola di Roccasecca dei Volsci nell'anno 1965, quindi ante 1967. Lo stesso pertanto risulta legittimo.

La parte posta sulla destra del fabbricato è stata eseguita in tempi successivi.

Non si rilevano tracce né sulla planimetria catastale né presso l'archivio del comune di Roccasecca. Pertanto questo ultimo ambiente non sarà considerato nella descrizione del bene né tantomeno concorrerà alla stima dello stesso. Al contrario rappresenterà un costo per la sua rimozione.



### ***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.

### **BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di area cortilizia comune

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA27), EDIFICIO UNICO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE 18 (ORA 27)**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ROCCASECCA DEI VOLSCI (LT) - VIA DELLA FORNACE**

---

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora27), edificio unico  
Abitazione su due livelli di tipo economico in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci, di sei vani catastali dislocati ai piani terra e primo, sito in via della Fornace n.18 (contrassegno comunale 27), distinto al NCEU di detto comune al Foglio 13 particella 446 sub 4, piano T/1, cat. A/3, classe 2, vani 6,



superficie catastale 162 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 446, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 81.000,00

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)  
Immobile ricadente in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci (catastralmente in corso di costruzione) ma di fatto piccolo fabbricato con copertura a falda unca inclinata in legno e tegole, esteso a solo piano terra, posto in aderenza alla abitazione rurale (distinta con il sub 4, di cui al bene 1) su due livelli, distinto catastralmente come segue: NCEU F.13 particella 446 sub 2, strada della Fornace n.18, piano T, categoria F/3 (unità in corso di costruzione).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 446, Sub. 2, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 11.275,00  
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.
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27)  
Immobile ricadente in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci (catastralmente C2) dove si individuano tre ambienti se si esclude l'ultimo posto sul lato destro realizzato in un successivo momento e di cui non si rilevano tracce ne sulla planimetria catastale ne presso l'archivio del comune di Roccasecca. Pertanto questo ultimo ambiente non sarà considerato nella descrizione del bene ne tantomeno concorrerà alla stima dello stesso. Al contrario rappresenterà un costo per la sua rimozione. La restante parte del fabbricato come si è detto presenta tre ambienti di cui: - il primo, di 32 mq circa, sembra adibito a ricovero ed è privo della facciata principale (di fatto una tettoia chiusa su tre lati) e presenta una copertura parziale con pannelli ondulati in eternit; - il secondo ambiente di 28 mq circa, adiacente al primo, è adibito a deposito, risulta delimitato da murature intonacate e dotato di porta di ingresso in alluminio e vetro. All'interno si trovano mobili acctastati e probabilmente in passato è stato utilizzato come foresteria. La copertura presenta le stesse caratteristiche sopra descritte; - il terzo ambiente, di mq 14 circa, è adibito anch'esso a deposito e presenta analoghe caratteristiche costruttive: murature di tamponamento in mattoni forati talvolta non intonacati, copertura a tetto con falda unica e lastre di copertura in eternit. NCEU F. 13 particella 446 sub 5, strada della Fornace n.18, piano T, Categoria C/2. La zona è agricola e pertanto priva dei necessari servizi. Il fabbricato ricade all'interno di un piccolo lotto di terreno esteso mq 1000 circa, adiacente alla via della Fornace, la quale si raggiunge , non senza difficoltà, una volta lasciata la S.S. Frosinone Terracina al bivio per Priverno. All'interno del lotto, oltre al presente fabbricato insistono anche un fabbricato principale adibito ad abitazione su due livelli, e il fabbricato ad esso adiacente. Sul lotto esistono altre comodità privi comunque di consistenza e particolarmente degradate che non verranno considerate nella presente stima. La superficie lorda di detta porzione di fabbricato è pari a 74 mq circa. La superficie netta risulta dalla somma dei tre ambienti pari a mq 71 circa. La struttura portante è in putrelle di acciaio: in particolare HEA140 le colonne e IPE120 le travi principali. La fondazione è costituita da cordolo in calcestruzzo continuo come si evince anche dalla documentazione fotografica. Si riscontrano una altezza massima interna di 3.15 mt sul prospetto frontale ed una altezza minima di 2.67 mt in corrispondenza della tamponatura



posteriore. La copertura è eternit.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 446, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 20.350,00

- **Bene N° 4** - Porzione d'immobile ubicato a Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace  
Area cortilizia comune ai fabbricati distinti con i subalterni 2-5 (oggetto della procedura esecutiva 105/2021) e 4 (appartamento oggetto della procedura esecutiva 114/2020) ricadente in zona agricola del comune di Roccasecca dei Volsci, estesa tra coperto e scoperta mq 1000 circa, distinta catastalmente con il subalterno 3 (area comune non censibile) NCEU Fg. 13, Part. 446, Sub. 3, Categoria F1 La zona è agricola e pertanto priva dei necessari servizi. L'area è adiacente alla via della Fornace, la quale si raggiunge, non senza difficoltà, una volta lasciata la S.S. Frosinone Terracina al bivio per Priverno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 446, Sub. 3, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27), edificio unico	162,00 mq	500,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00%	€ 81.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile Roccasecca dei Volsci (LT) - via della Fornace 18 (ora 27)	20,50 mq	550,00 €/mq	€ 11.275,00	100,00%	€ 11.275,00
<b>Bene N° 3</b> - Porzione d'immobile Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace 18 (ora 27)	37,00 mq	550,00 €/mq	€ 20.350,00	100,00%	€ 20.350,00
<b>Bene N° 4</b> - Porzione d'immobile Roccasecca dei Volsci (LT) - Via della Fornace	40,00 mq	550,00 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
Valore di stima:					€ 134.625,00

Valore di stima: € 134.625,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica SCIA installazione di nuovo generatore di calore	2000,00	€



nuovo generatore di calore e frazionamento impianto	3000,00	€
verifica e certificazione impianti esistenti (elettrico, idrico) ed eventuali piccole integrazioni	1900,00	€
abbattimento forfettario del 10% per differenza tra oneri tributarari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori cat., assenza di garanzia vizi occ.	8100,00	€
oneri per regolarizzazione urbanistica : rimozione e smaltimento della parte abusiva del sub 5	3500,00	€
Oneri per regolarizzazione urbanistica : integrazione planimetria catastale mancante del sub 2	1500,00	€
Affrancazione da usi civici	883,00	€

**Valore finale di stima: € 113.742,00**

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico. Il valore medio è stato ricavato dall'OMI ed è risultato pari a 550,00€. Tale importo tiene già conto dello stato di fatto, di onservazione, della localizzazione dell'immobile e della viabilità di collegamento alle arterie principali.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Oggetto della presente procedura UNIFICATA:

lotto di terreno esteso circa mq 1000 con entrostante un appartamento su due livelli (sub 4) con adiacente fabbricato fatiscente (sub 2) destinato in parte ad autorimessa e parte come zona sgombero collegata all'appartamento, oltre ad un locale deposito (sub 5) con adiacente una parte abusiva da demolire. La parte residua del lotto costituisce area cortilizia ( sub 3) comune ai subalterni 4-2-5. All'interno del lotto oltre ai fabbricati descritti ed individuati con i subalterni 4-2-5 si trovano altre comodità, particolarmente degradate e prive comunque di consistenza che non vengono considerate nella presente stima.

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.

Latina, li 13/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Faugno Giancarlo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE APPARTAMENTO sub 4
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA STORICA FABBRICATI-TERRENI
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA 11.10.1990
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO sub 4
- ✓ N° 1 Foto - OCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA sub 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA D'INVITO sub 4
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICAZIONE LEGITTIMITA' IMMOBILE sub 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE sub 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile su 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO SUB 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO SUB 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGO SUBB 2-5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA ATTUALE SUB 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA ATTUALE SUB 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA SUB 5
- ✓ Altri allegati - STATO DI FAMIGLIA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA SUB 5
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA SUBB 2-5
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - AVVISO SOPRALLUOGO SUBB 2-5

