

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Castelli Mario**, nell'Esecuzione Immobiliare **17/2020** del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 06/09/2020, il sottoscritto **Geom. Castelli Mario**, con studio in Via Mosella, 16 - 03040 - Castelnuovo Parano (FR), email geocastelli@libero.it, PEC mario.castelli1@geopec.it, Tel. 338 37 04 921, Fax 0776 952 503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ausonia (FR) - C.da Cavone n. 56, piano T-1-S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di Fabbricato adibito a civile abitazione composto da tre livelli, precisamente dal Piano Terra (Zona giorno), dal Piano Primo (Zona notte) e dal Piano Seminterrato (Deposito. Cantina), con Corte esclusiva di terreno adiacente estesa Mq. 272,00, ubicato nel Comune di Ausonia (FR) località Selvacava, C.da Cavone n. 56, il tutto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 Graffati insieme.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ausonia (FR) - C.da Cavone n. 56, piano T-1-S1

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il Fabbricato adibito a civile abitazione composto da tre livelli, precisamente dal Piano Terra (Zona giorno), dal Piano Primo (Zona notte) e dal Piano Seminterrato (Deposito. Cantina), con Corte esclusiva di terreno adiacente estesa Mq. 272,00, il tutto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ausonia (FR) al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 Graffati insieme, (Bene n. 1 del Lotto Unico), oggetto di Esecuzione Immobiliare, confina:

A Nord con Strada Comunale Cavone;

Ad Est con unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio n. 9 Part. 1641 Sub 3 e con appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 9 Part. 1643;

A Sud con unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio n. 9 Part. 1641 Sub 1 e con appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 9 Part. 1640;

Ad Ovest con appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni al Foglio 9 Part. 1615 e Part. 1616.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra - Abitazione (Zona Giorno)	46,59 mq	63,22 mq	1,00	63,22 mq	3,00 m	Terra
Piano Terra - Portico (Zona Giorno)	37,60 mq	37,60 mq	0,40	15,04 mq	3,00 m	Terra
Piano Primo - Abitazione (Zona Notte)	44,76 mq	63,22 mq	1,00	63,22 mq	3,00 m	Primo
Piano Primo - Balcone (Zona Notte)	3,92 mq	3,92 mq	0,40	1,57 mq	3,00 m	Primo
Piano Seminterrato - Deposito - Cantina	96,44 mq	117,40 mq	0,33	38,74 mq	2,25 m	Seminterrato
Corte Esclusiva Part. 1642 (graffata)	272,00 mq	272,00 mq	0,18	48,96 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>230,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1985 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,23 Piano T-1 Graffato 1642
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 151,06 Piano T-1 Graffato 1642
Dal 01/01/1992 al 07/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 151,06 Piano T-1 Graffato 1642
Dal 07/12/2001 al 18/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T-1-S1 Graffato 1642
Dal 18/01/2002 al 10/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T-1-S1 Graffato 1642
Dal 10/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 387,34 Piano T-1-S1 Graffato 1642
Dal 09/11/2015 al 17/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 231,00 mq Rendita € 387,34 Piano T-1-S1 Graffato 1642

Si precisa che il fabbricato adibito a civile abitazione ubicato nel Comune di Ausonia (FR) in Contrada Cavone n. 56, distinta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme, composta da tre livelli, ossia piano Terra, Primo e Seminterrato, oggetto di esecuzione immobiliare, non necessita di variazione catastale, in quanto si è riscontrato una perfetta rispondenza tra gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli contenuti nelle planimetrie in atti



presenti all'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto Fabbricati di Frosinone, acquisite tramite portale internet in data 28 Settembre 2020. Pertanto lo stato dei luoghi, corrisponde esattamente alle planimetrie catastali presenti in atti.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1641	4		A2	7	7,5	231,00 mq	387,34 €	T-1-S1	1642

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che la documentazione riguardante l'ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

Si evidenzia per l'unità immobiliare (Foglio 9 Part. 1642 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme), oggetto di esecuzione immobiliare, ubicata nel comune di Ausonia (Fr), in Contrada Cavone n. 56, attualmente, è occupata dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in buono stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, non presenta parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---



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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive prevalenti del manufatto sono di seguito elencate: Ubicazione - Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è contraddistinto come Bene n. 1 e compone un Lotto Unico; è adibito ad Abitazione di Tipo Civile, ed è composto da un piano Terra (Zona Giorno), da un piano Primo (Zona notte) e da un piano Seminterrato (Deposito - Cantina) distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme. Esso è ubicato nel comune di Ausonia (Fr), frazione di Selvacava, in Contrada Cavone n. 56 e le sue caratteristiche costruttive sono le seguenti: Il fabbricato presenta una struttura portante, solai e relativi cordoli in cemento armato, il tutto secondo le norme e le prescrizioni antisismiche vigenti nel territorio di Ausonia (Fr). Infatti all'interno del manufatto non si sono riscontrati quadri fessurativi di alcun genere. Caratteristiche interne - L'immobile pignorato non presenta caratteristiche architettoniche di rilievo, anzi ha ottima illuminazione e soleggiamento per tutti gli ambienti. A livello funzionale il fabbricato è adibito a civile abitazione ed è attualmente occupato dai proprietari, presenta una pavimentazione in gres porcellanato ed è dislocato su un tre livelli, precisamente piano Terra, piano Primo e piano Seminterrato. L'accesso è esclusivamente pedonale, non carrabile, infatti avviene tramite un Cancellone in metallo ubicato a confine con la Strada Comunale Cavone e tramite un breve percorso sul viale esistente (pedonale) si accede al fabbricato costituito da un portone d'ingresso in metallo al piano terra con caratteristiche idonee per l'abitazione residenziale. Il fabbricato è esposto su due dei quattro lati su terreno adiacente e di proprietà (Corte esclusiva estesa circa Mq. 272,00, precisamente Part. 1642 del Foglio 9), con caratteristiche non idonee per la visitabilità agli utenti con ridotte possibilità motorie. Infatti esso si sviluppa su un tre livelli (piano Terra, Primo e Seminterrato). Le finiture interne sono, di conseguenza, quelle proprie di un'edilizia legata alla tipologia appartenenti all'abitazione di tipo civile del Paese; all'interno non si riscontrano alcuni elementi di pregio, tipo rivestimenti a mosaici ed altro. Fondazioni: a travi rovesce in cemento armato; Esposizione: il fabbricato è libero ed esposto su due dei quattro lati. Altezza Interna Utile: Piano Terra H.= Metri 3,00; Piano Primo H.= Metri 3,00; Piano Seminterrato H.= Metri 2,25; Strutture Verticali: In pilastri in cemento armato e relative tamponature in laterizio avente uno spessore di cm. 30; Solai: In latero-cemento dello spessore di cm. 20; Copertura: A Tetto; Manto Di Copertura: A Falde inclinate; Pareti Esterne ed Interne: Attualmente risultano intonacate e verniciate in buono stato di manutenzione; Pavimentazione interna: In gres porcellanato; Infissi Esteri: In Legno di buona manutenzione; Infissi Interni: In Legno con doppio vetro; Solai di interpiano in latero-cemento; Scale: Presente una scala che collega i tre livelli; Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico in sottotraccia presente, impianto idrico presente, impianto termico presente, ma non è stato possibile verificarne se sono conformi alle normative attuali, in quanto, al momento del sopralluogo non sono stati esibiti certificati di conformità degli impianti. Terreno esclusivo: Presente, ossia la Corte esclusiva estesa circa Mq. 272,00 (Part. 1642 del Foglio 9); Posto auto: Non Presente; Soffitta, cantina o simili: Cantina presente al piano Seminterrato; Dotazioni condominiali; Non Presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Si evidenzia che il fabbricato (Foglio 9 Part. 1642 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme), oggetto di esecuzione immobiliare, ubicato nel comune di Ausonia (Fr), località Selvacava in Contrada Cavone n. 56, attualmente, è occupato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



Per quel che concerne il canone di locazione, dopo indagini di mercato eseguite sulla zona e dopo aver analizzato i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al Comune di Ausonia (Fr), si è concluso che detti valori non sono presenti. Infatti nelle zone periferiche, non esiste un vero e proprio mercato immobiliare, pertanto si ha che i canoni di locazione mensili di mercato, riferiti alle superfici lorde per le tipologie di locali adibiti ad abitazione di tipo civile con uno stato conservativo normale (primo semestre dell'anno 2020), sono di seguito riportati: PREZZO UNITARIO DI LOCAZIONE x SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO = 2,00 €/Mq x 230,75 Mq = 461,50,00 €. In conclusione il canone di locazione mensile, è pari ad 461,50 €.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1985 al 07/12/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Michele Facchini	04/03/1985	12789	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Cassino	25/03/1985	781	2119	
Dal 07/12/2001 al 21/12/2001	**** Omissis ****	<b>Decreto (Disposizioni delle Autorità) Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino	07/12/2001	29235	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Uffico del Registro di Cassino	25/01/2002	99		
Dal 21/12/2001 al 10/03/2006	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cassino	21/12/2001	2043	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		





		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	23/02/2005		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/03/2006 al 17/02/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Schettino Antonio	10/03/2006	66531	20770
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	26/03/2006	6202	4111
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 29/03/2006  
Reg. gen. 6203 - Reg. part. 1224  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 2,19 %  
Rogante: Notaio Schettino Antonio



Data: 29/03/2006

N° repertorio: 66532

N° raccolta: 20771

Note: N.B. a Margine risulta: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n. 277/14 del 08/01/2009 derivante da surroga ex art. 8 Dl. 7/2007 del 11/12/2008 notaio Franco Rossi di Alatri (Fr) rep. 54926/19108 a favore di: ING DIRECT N.V. SUCCURSALE ITALIANA con sede a Milano in Via Arbe n. 49 Codice Fiscale 97269590150.

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 16/03/2020

Reg. gen. 4120 - Reg. part. 3143

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

In base al Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato adibito a civile abitazione ubicato nel comune di Ausonia (Fr), località Selvacava in Contrada Cavone n. 56 (Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme), ricade nell'ambito della Zona " C-4 - Parco Privato -" e delle specifiche norme tecniche di attuazione, di seguito indicate:

**TIPOLOGIA:** Nelle zone a parco privato l'edilizia dovrà essere del tipo a ville isolate; le aree circostanti gli edifici dovranno essere sistemate a giardino e recintate con siepi o cancellate disposte su muretto per altezza non superiore a cm. 80. Nelle nuove costruzioni, lavanderia, autorimesse o simili, accessori dovranno far parte del corpo di fabbrica della villa.

**SUPERFICIE DEI LOTTI:** I lotti su cui sorgeranno dei fabbricati dovranno avere un'area minima di Mq. 2000.

**RAPPORTO DI CUBATURA:** La superficie coperta dei fabbricati non potrà superare 1/8 della superficie del lotto.

**ALTEZZA DEI FABBRICATI:** I fabbricati non potranno superare l'altezza di ml 8,50 alla linea superiore della gronda del tetto con non più di due piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato.

**DISTACCO DAI CONFINI:** La distanza dai confini non dovrà essere non inferiore a ml 6,00. Laddove non esiste indicazione diversa, la distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a ml 12,00.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In merito alla regolarità urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ausonia (Fr) in data 30 Novembre 2020 Prot. N. 4570, si è riscontrato che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito in conformità alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal comune di Ausonia (Fr) e precisamente:

1) Licenza Edilizia n. 26 del 02 Maggio 1975 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

2) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 26 del 05 Dicembre 2005 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, relativo



alla domanda di Condono Edilizio Prot. 948 / 1995, Legge Condono Edilizio n. 724/1994.

Si precisa che esiste corrispondenza tra lo stato de luoghi e le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ausonia (FR).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Considerato il fabbricato, per la sua particolare posizione ubicativa, ubicato in zona periferica del Comune di Ausonia (Fr), precisamente in C.da Cavone n. 56, nonché considerata la sua particolare conformazione strutturale secondo la odierna modalità costruttiva dell'edilizia residenziale in case destinate all'abitazione di tipo civile, si può affermare che la migliore vendibilità dell'unità immobiliare esistente è quella che si ottiene mantenendo i vari ambienti in un unico lotto, in modo tale che il potenziale acquirente può usufruire in modo completo ed uniforme, essendo l'unità immobiliare costituita da un appartamento ubicato su tre livelli, ossia al piano Terra (zona giorno), al piano Primo (zona notte) e al piano Seminterrato (deposito - cantina), il tutto adibito ad abitazione di tipo economico.

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ausonia (FR) - C.da Cavone n. 56, piano T-1-S1  
Trattasi di Fabbricato adibito a civile abitazione composto da tre livelli, precisamente dal Piano Terra (Zona giorno), dal Piano Primo (Zona notte) e dal Piano Seminterrato (Deposito. Cantina), con Corte esclusiva di terreno adiacente estesa Mq. 272,00, ubicato nel Comune di Ausonia (FR) località Selvacava, C.da Cavone n. 56, il tutto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 Graffati insieme.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 1642  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 153.448,75  
Considerati i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi ad Ausonia (Fr) per la zona periferica residenziale si ha che i valori di mercato riferiti alle superfici lorde per le tipologie di fabbricati residenziali (abitazione di tipo civile), con uno stato conservativo ottimo riferiti al primo semestre dell'anno 2020, oscillano da un valore minimo pari a 500 €/mq ad un valore massimo pari a 700 €/mq. Nel caso specifico, essendo il fabbricato adibito ad abitazione civile e in uno stato ottimale, si utilizzerà nel calcolo il valore di mercato massimo pari a 700 €/mq, con una piccola riduzione perché esso può meglio assimilarsi al caso in



esame. Infatti, attualmente, il valore medio dei prezzi richiesti da venditori di immobili simili non possono essere considerati valori storici di prezzo perché non hanno ancora incontrato il favorevole accordo con il compratore; in una libera contrattazione di mercato si verificano normalmente riduzioni del prezzo richiesto per avvicinarsi alle possibilità del compratore, pertanto è comprensibile che i prezzi richiesti possano subire una lieve flessione (intorno al 5%) per fare in modo che la vendita si concretizzi. Pertanto si è calcolato il prezzo medio finale di vendita come quello richiesto ridotto del 5%, ottenendosi in tal caso: PREZZO UNITARIO DI VENDITA = PREZZO MEDIO RICHIESTO x 0,95 = 700 €/m<sup>2</sup> x 0,95 = 665 €/m<sup>2</sup>. In conclusione il prezzo utilizzato per la presente unità immobiliare (Lotto Unico), è pari ad 665,00 €/m<sup>2</sup>.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ausonia (FR) - C.da Cavone n. 56, piano T-1-S1	230,75 mq	665,00 €/mq	€ 153.448,75	100,00%	€ 153.448,75
				Valore di stima:	€ 153.448,75

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.

Castelnuovo Parano, li 20 Febbraio 2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Castelli Mario

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Lettera Raccomandata del 28 Settembre 2020
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato A -1 Verbale di Sopralluogo n. 1 del 19 Novembre 2020
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Allegato B Planimetria Catastale Foglio 9 Part. 1641 - 1642 - Scala 1-2000
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Allegato C - Planimetria Interna Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e 1642
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Allegato C -1 Elaborato Planimetrico Foglio 9 Part. 1641



- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Allegato C- 2 Elenco Subalterni Foglio 9 Part. 1641
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Allegato D Visura Storica Foglio 9 part. 1641 Sub 4 del 17 Febbraio 2021
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Allegato E Visura Ipotecaria - Coppola Pamela del 17-02-2021
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Allegato E -1 Visura Ipotecaria - Cotugno Gabriele del 17-02-2021
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Allegato E-2 Nota n. 1 del 29-03-2006 - Compravendita
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Allegato E-3 Nota n. 2 del 29-03-2006 - Ipoteca Volontaria - Garanzia Mutuo
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Allegato E-4 Nota n. 3 del 16-03-2020 - Verbale Pignoramento Immobili
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato F Istanza Ufficio Tecnico Ausonia - FABBRICATO del 30-09-2020
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - Allegato G Licenza Edilizia n. 26 del 02-05-1975 a nome di Cerimele Giovannina in Montanaro
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Allegato G -1 Elaborato Grafico n. 26 del 02-05-1975 a nome di Cerimele Giovannina in Montanaro
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - Allegato H Permesso di Costruire Sanatoria n. 26 del 05-12-2005 a nome di Scoglamiglio Antonio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato H-1 Relazione Tecnica P.C.S. 26 del 05-12-2005 a nome di Scoglamiglio Antonio
- ✓ N° 18 Tavola del progetto - Allegato H-2 Elaborato Grafico P.C.S. 26 del 05-12-2005 a nome di Scoglamiglio Antonio
- ✓ N° 19 Altri allegati - Allegato K - Elaborato Grafico foglio 9 Part. 1641 SUB 4 e 1642 Scala 1-100
- ✓ N° 20 Foto - Allegato I -Relazione Fotografica di n. 12 Foto del 19 -11-2020
- ✓ N° 21 Altri allegati - Elenco Allegati Esec. Imm n. 17-2020



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ausonia (FR) - C.da Cavone n. 56, piano T-1-S1  
Trattasi di Fabbricato adibito a civile abitazione composto da tre livelli, precisamente dal Piano Terra (Zona giorno), dal Piano Primo (Zona notte) e dal Piano Seminterrato (Deposito. Cantina), con Corte esclusiva di terreno adiacente estesa Mq. 272,00, ubicato nel Comune di Ausonia (FR) località Selvacava, C.da Cavone n. 56, il tutto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 Graffati insieme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 1642 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al Piano Regolatore Generale vigente, il fabbricato adibito a civile abitazione ubicato nel comune di Ausonia (Fr), località Selvacava in Contrada Cavone n. 56 (Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme), ricade nell'ambito della Zona " C-4 - Parco Privato -" e delle specifiche norme tecniche di attuazione, di seguito indicate:  
TIPOLOGIA: Nelle zone a parco privato l'edilizia dovrà essere del tipo a ville isolate; le aree circostanti gli edifici dovranno essere sistemate a giardino e recintate con siepi o cancellate disposte su muretto per altezza non superiore a cm. 80. Nelle nuove costruzioni, lavanderia, autorimesse o simili, accessori dovranno far parte del corpo di fabbrica della villa. SUPERFICIE DEI LOTTI: I lotti su cui sorgeranno dei fabbricati dovranno avere un'area minima di Mq. 2000. RAPPORTO DI CUBATURA: La superficie coperta dei fabbricati non potrà superare 1/8 della superficie del lotto. ALTEZZA DEI FABBRICATI: I fabbricati non potranno superare l'altezza di ml 8,50 alla linea superiore della gronda del tetto con non più di due piani abitabili fuori terra su eventuale scantinato. DISTACCO DAI CONFINI: La distanza dai confini non dovrà essere non inferiore a ml 6,00. Laddove non esiste indicazione diversa, la distanza dalle strade non dovrà essere inferiore a ml 12,00.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ausonia (FR) - C.da Cavone n. 56, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1641, Sub. 4, Categoria A2, Graffato 1642	<b>Superficie</b>	230,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, attualmente risulta in buono stato e non si segnala l'esistenza di particolari condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Fabbricato adibito a civile abitazione composto da tre livelli, precisamente dal Piano Terra (Zona giorno), dal Piano Primo (Zona notte) e dal Piano Seminterrato (Deposito. Cantina), con Corte esclusiva di terreno adiacente estesa Mq. 272,00, ubicato nel Comune di Ausonia (FR) località Selvacava, C.da Cavone n. 56, il tutto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 9 Part. 1641 Sub 4 e Part. 1642 Graffati insieme.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Si evidenzia che il fabbricato (Foglio 9 Part. 1642 Sub 4 e Part. 1642 graffati insieme), oggetto di esecuzione immobiliare, ubicato nel comune di Ausonia (Fr), località Selvacava in Contrada Cavone n. 56, attualmente, è occupato dai coniugi **** Omissis ****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 29/03/2006  
Reg. gen. 6203 - Reg. part. 1224  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 2,19 %  
Rogante: Notaio Schettino Antonio  
Data: 29/03/2006  
N° repertorio: 66532  
N° raccolta: 20771  
Note: N.B. a Margine risulta: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n. 277/14 del 08/01/2009  
derivante da surroga ex art. 8 Dl. 7/2007 del 11/12/2008 notaio Franco Rossi di Alatri (Fr)  
rep. 54926/19108 a favore di: ING DIRECT N.V. SUCCURSALE ITALIANA con sede a Milano in  
Via Arbe n. 49 Codice Fiscale 97269590150.

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 16/03/2020  
Reg. gen. 4120 - Reg. part. 3143  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

