



Geom. Roberto NARDONE

Via Benedetto Croce n. 15 – 03043 Cassino (Fr)

Tel./Fax 0776 311610 – cellulare 3355281747

TRIBUNALE DI CASSINO

EI 175 / 2018

Allegato n. 22 - Elaborato peritale in versione privacy



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nardone Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	12
Patti	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13



Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	22
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2018 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.425,01	28



INCARICO

All'udienza del 07/11/2018, il sottoscritto Geom. Nardone Roberto, con studio in Via Benedetto Croce, 15 - 03043 - Cassino (FR), email studiorobertonardone@gmail.com, PEC roberto.nardone@geopec.it, Tel. 0776 311610, Fax 0776 311610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Locale ad uso deposito ubicato al piano terra con accesso pedonale prospiciente via Vico Casale.

Il locale risulta essere dotato di impianto elettrico e di impianto di scarico delle acque.

Il pavimento è in monocottura, le pareti e il solaio a volta risultano essere rifiniti mediante intonacatura.

I serramenti sono in lamiera metallica.

Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo, non sono carrabili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Appartamento posto al piano terra (scala d'ingresso), piano primo e piano secondo di una porzione di fabbricato.

L'accesso, unicamente pedonale, avviene da via Vico Casale mediante portone prospiciente la strada.

Dal portone al piano terra si diparte la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, ad uso esclusivo dell'appartamento.

L'aerazione della scala avviene mediante una finestra sovrastante il portone di accesso.

Il piano primo è adibito a zona giorno (soggiorno, cucina e servizio igienico); il piano secondo, collegato al piano primo mediante una ulteriore scala interna, è adibito a zona notte composta da n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, successive alla ristrutturazione avvenuta nell'anno 2002.

Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo non sono carrabili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
planimetria catastale del bene oggetto di esecuzione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

In seguito ad istanza del 10 dicembre 2018

è stato acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulta che la signora **** Omissis **** e **** Omissis ****

si sono uniti in matrimonio

in data **** Omissis ****.

In data **** Omissis **** il signor **** Omissis **** ha presentato presso il Tribunale di Latina ricorso per la separazione giudiziale.

Con sentenza del Tribunale Ordinario di Latina n. 1526/10 in data **** Omissis **** è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Nell'atto con cui la signora **** Omissis **** ha acquisito la piena proprietà del bene, l'esecutata dichiara, inerentemente lo stato civile, di essere separata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

In seguito ad istanza del 10 dicembre 2018

è stato acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulta che la signora **** Omissis **** e **** Omissis ****

si sono uniti in matrimonio

in data **** Omissis ****.

In data **** Omissis **** il signor **** Omissis **** ha presentato presso il Tribunale di Latina ricorso per la separazione giudiziale.

Con sentenza del Tribunale Ordinario di Latina n. 1526/10 in data **** Omissis **** è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Nell'atto con cui la signora **** Omissis **** ha acquisito la piena proprietà del bene, l'esecutata dichiara, inerentemente lo stato civile, di essere separata.

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione costituito da due piani oltre il piano terra confina:

- a Nord con spazio scoperto prospiciente Vico Casale;
- a Est con il fabbricato identificato al mappale 152;
- a Sud con il fabbricato identificato al mappale 151;
- a Sud - Ovest con il fabbricato identificato al mappale 149;
- ad Ovest con il fabbricato identificato al mappale 148.

Si rappresenta che sull'estratto di mappa il fabbricato distinto al mappale 150 presenta il lato Nord ed Est confinanti con via Vico Casale. Le operazioni peritali hanno evidenziato, a differenza di quanto desumibile dall'estratto di mappa, che il lato Est del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, distinto al mappale 150, confina con altro fabbricato distinto al mappale 152.

Il bene oggetto di esecuzione, locale al piano terra ad uso magazzino, confina:

- a Nord con spazio scoperto prospiciente la strada sul quale è ubicato l'accesso al locale;
- a Est con altro locale deposito identificato al mappale 150 sub 4;
- a Sud con altro fabbricato identificato al mappale 151;
- a Ovest con la scala interna, che si diparte dal portone di ingresso al piano terra e adduce al piano primo del fabbricato, mappale 150 sub 2.

Il locale confina superiormente con il piano primo ad uso appartamento oggetto della medesima procedura.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2),
PIANO T-1-2**

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione costituito da due piani oltre il piano terra confina:

- a Nord con spazio scoperto prospiciente Vico Casale;
- a Est con il fabbricato identificato al mappale 152;
- a Sud con il fabbricato identificato al mappale 151;
- a Sud - Ovest con il fabbricato identificato al mappale 149;
- ad Ovest con il fabbricato identificato al mappale 148.

Si rappresenta che sull'estratto di mappa il fabbricato distinto al mappale 150 presenta il lato Nord ed Est confinanti con via Vico Casale. Le operazioni peritali hanno evidenziato, a differenza di quanto desumibile dall'estratto di mappa, che il lato Est del fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di esecuzione, distinto al mappale 150, confina con altro fabbricato distinto al mappale 152.

Il bene in oggetto, porzione di fabbricato, risulta essere costituito da un appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo. L'accesso al piano primo avviene mediante una scala che si diparte dal portone di accesso all'appartamento posto al piano terra sino al piano primo.

La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo dell'appartamento confina:

- a Nord con via Vico Casale;
- a Est con il bene, anche esso oggetto della presente procedura, identificato al mappale 150 sub 5;
- a Sud con il mappale 151;
- a Ovest con il mappale 148.

Il piano primo, ad uso appartamento, confina:

- a Nord con spazio scoperto;
- ad Est con altri locali identificati al mappale 152;
- a Sud con altri locali identificati al mappale 151;
- ad Ovest parzialmente con la scala interna che si diparte dal portone di accesso posto al piano terra e conduce al piano primo;
- ad Ovest parzialmente con altri locali identificati al mappale 148.

La scala confina ad Ovest con altri locali identificati al mappale 148.

Il piano secondo, ad uso appartamento, confina:

- a Nord con spazio scoperto;
- ad Est con altri locali identificati al mappale 152;
- a Sud con altri locali identificati al mappale 151;
- ad Ovest con la scala interna.

La scala confina ad Ovest con altri locali identificati al mappale 148.

Il piano secondo confina superiormente con la struttura portante la copertura.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	18,76 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Scala di collegamento piano terra piano primo	5,72 mq	9,72 mq	1,00	9,72 mq	3,70 m	T-1
Soggiorno	31,13 mq	42,64 mq	1,00	42,64 mq	2,89 m	1
Cucina	11,55 mq	14,78 mq	1,00	14,78 mq	2,89 m	1
Bagno	5,64 mq	7,55 mq	1,00	7,55 mq	2,89 m	1
Scala di collegamento piano primo piano secondo	2,53 mq	3,55 mq	1,00	3,55 mq	2,89 m	1-2
Camera da letto 1	8,96 mq	11,63 mq	1,00	11,63 mq	2,89 m	2
Camera da letto 2	13,32 mq	15,60 mq	1,00	15,60 mq	2,89 m	2
Camera da letto 3	13,36 mq	16,51 mq	1,00	16,51 mq	2,89 m	2
Disimpegno 1	5,42 mq	6,40 mq	1,00	6,40 mq	2,89 m	2
Disimpegno 2	4,81 mq	6,05 mq	1,00	6,05 mq	2,89 m	2
Bagno	4,75 mq	6,33 mq	1,00	6,33 mq	2,89 m	2
Totale superficie convenzionale:				140,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 150, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 11,36 Piano TERRA Graffato NO
Dal 04/12/2002 al 04/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 150, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 11,36 Piano TERRA Graffato NO
Dal 05/02/2003 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 150, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 11,36 Piano TERRA Graffato NO
Dal 05/11/2004 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 11,36 Piano TERRA Graffato NO
Dal 09/11/2015 al 29/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 11,36 Piano TERRA Graffato NO
Dal 30/04/2019 al 30/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 11,36 Piano T Graffato NO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 150, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano 1-2 Graffato NO
Dal 04/12/2002 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 150, Sub. 2 Categoria A5



		CL.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano 1-2 Graffato NO
Dal 05/11/2004 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 2 Categoria A4 CL.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano 1-2 Graffato NO
Dal 09/11/2015 al 23/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 2 Categoria A5 CL.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 119 mq Rendita € 85,22 Piano 1-2 Graffato NO
Dal 24/06/2016 al 01/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 2 Categoria A5 CL.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano 1-2 Graffato NO
Dal 02/05/2019 al 02/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 150, Sub. 2 Categoria A2 CL.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 464,81 Piano T-1-2 Graffato NO

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	150	5		C2	3	22 mq	25 mq	11,36 €	T	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



L'esame documentale ha evidenziato che sussiste rispondenza tra l'identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione e l'identificazione riportata nel relativo atto di pignoramento.

A seguito delle operazioni peritali in situ e dell'esame documentale degli atti catastali, si è reso necessario effettuare una variazione della planimetria catastale. La dichiarazione di variazione effettuata dallo scrivente in ragione del presente procedimento, si è resa necessaria per una esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto, distinta al mappale 150 sub 5. Rispetto alla planimetria in atti, si sono indicate le unità immobiliari confinanti, con particolare riferimento al confine Ovest che separa l'unità immobiliare in oggetto dalla scala di accesso appartenente, per consistenza, al mappale 150 sub 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	150	2		A2	7	6 vani	132 mq	464,81 €	T-1-2	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame documentale ha evidenziato che sussiste rispondenza tra l'identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione e l'identificazione riportata nel relativo atto di pignoramento.

A seguito delle operazioni peritali in situ e dell'esame documentale degli atti catastali, si è reso necessario effettuare una variazione della planimetria catastale. La dichiarazione di variazione effettuata dallo scrivente in ragione del presente procedimento, si è resa necessaria per una esatta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto, distinta al mappale 150 sub 2. Rispetto alla planimetria in atti, è stato necessario modificare la consistenza, il classamento e la superficie catastale del bene e rappresentare la scala al piano terra che consente l'accesso al bene, dipartendo dal portone al piano terra fino a raggiungere la zona giorno al piano primo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T



Il locale risulta essere utilizzato dall'esecutato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2),
PIANO T-1-2**

Le operazioni peritali hanno evidenziato che il bene oggetto di esecuzione risulta essere occupato dall'esecutato.

PATTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Il locale risulta essere utilizzato dall'esecutato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2),
PIANO T-1-2**

Il bene oggetto di esecuzione, attualmente, risulta essere occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Il bene risulta essere in un buono stato conservativo conseguente alla ristrutturazione, che da esame documentale, risulta essere avvenuta nell'anno 2002.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2),
PIANO T-1-2**

Il bene risulta essere in un buono stato conservativo conseguente alla ristrutturazione, che da esame documentale, risulta essere avvenuta nell'anno 2002.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T



L'esame documentale e le operazioni peritali in situ non ha evidenziato la presenza di parti comuni. La parete Nord del bene è in comune con locale di altra proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

L'esame documentale e le operazioni peritali in situ non ha evidenziato la presenza di parti comuni. Le pareti Sud ed Ovest dell'appartamento sono in comune con altre unità (mappali 148 e 151).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

L'esame documentale e le operazioni in situ non hanno evidenziato la presenza di servitù.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

L'esame documentale e le operazioni in situ non hanno evidenziato la presenza di servitù. L'accesso pedonale al piano terra e la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sono ad uso esclusivo del bene oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Locale ad uso deposito in buono stato di conservazione.
L'accesso, pedonale, avviene da via Vico Casale.
La struttura portante è in muratura.
I solai risultano essere a volta.
Le pareti e l'intradosso del solaio è rifinito ad intonaco civile.
I pavimenti sono in cotto.
L'accesso pedonale al locale avviene da via Vico Casale, lato Nord.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Appartamento in una porzione di fabbricato a duplice elevazione composto da piano primo e piano secondo oltre la scala esclusiva di accesso dal portone al piano terra.
La struttura portante è in muratura.
I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi sono con doppio vetro e



presentano telaio in legno e persiane in pvc a lamelle orientabili.

L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di impianto di riscaldamento avente termosifoni come terminali e di impianto di condizionamento dotato di unità condizionatori a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Il locale deposito risulta essere utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

L'appartamento risulta essere occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1972 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione del legale rappresentante nell'atto di Vendita del 04/12/2002			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 04/12/2002 al 16/04/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Fuccillo	04/12/2002	84499	23336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	12/12/2002	30135	20795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'indagine ipocatastale effettuata in data 16 aprile 2019, l'esame documentale sia della certificazione notarile in atti della presente procedura che del titolo con cui l'esecutato ha acquisito la piena proprietà dei beni in oggetto, richiesto ed acquisito dallo scrivente tecnico in copia conforme, ha evidenziato:

- la non trascrizione della provenienza dei beni oggetto di esecuzione a favore della **** Omissis **** in seguito ad ispezione ipotecaria effettuata sia sulla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dal 1860 che sulla conservatoria di Latina dal 1974;
- la dichiarazione presente nell'atto di vendita del 04 dicembre 2002 e resa dal legale rappresentante della **** Omissis ****, **** Omissis ****, attesta che i beni oggetto di esecuzione sono stati posseduti dalla **** Omissis **** per giusti e legittimi titoli anteriori al trentennio.

In seguito a richiesta di copia atto del 27 novembre 2018 presso l'Archivio Notarile di Latina, è stata acquisita copia conforme del titolo mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di esecuzione, vedere allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1972 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione del legale rappresentante nell'atto di Vendita del 04/12/2002			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2002 al 16/04/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Fucillo	04/12/2002	84499	23336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Latina	12/12/2002	30135	20795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'indagine ipocatastale effettuata in data 16 aprile 2019, l'esame documentale sia della certificazione notarile in atti della presente procedura che del titolo con cui l'esecutato ha acquisito la piena proprietà dei beni in oggetto, richiesto ed acquisito dallo scrivente tecnico in copia conforme, ha evidenziato:

- la non trascrizione della provenienza dei beni oggetto di esecuzione a favore della **** Omissis **** in seguito ad ispezione ipotecaria effettuata sia sulla conservatoria di Santa Maria Capua Vetere dal 1860 che sulla conservatoria di Latina dal 1974;
- la dichiarazione presente nell'atto di vendita del 04 dicembre 2002 e resa dal legale rappresentante della **** Omissis ****, **** Omissis ****, attesta che i beni oggetto di esecuzione sono stati posseduti dalla **** Omissis **** per giusti e legittimi titoli anteriori al trentennio.

In seguito a richiesta di copia atto del 27 novembre 2018 presso l'Archivio Notarile di Latina, è stata acquisita copia conforme del titolo mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario dei beni oggetto di esecuzione, vedere allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a LATINA il 15/06/2006
Reg. gen. 21135 - Reg. part. 5222
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: FUCILLO GUIDO
Data: 13/06/2006
N° repertorio: 101413
N° raccolta: 26845
- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingintivo** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Latina - Sezione distaccata di Gaeta
Iscritto a Latina il 08/03/2007
Reg. gen. 10354 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 28.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.908,34
Spese: € 8.748,53
Interessi: € 1.343,13
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. GAETA
Data: 31/01/2007
N° repertorio: 48
N° raccolta: 2007

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 24/06/2016
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 13325
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 06/06/2016 Numero di repertorio 1918 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CASSINO Codice fiscale 81004330601 Sede CASSINO (FR) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 29/08/2018
Reg. gen. 20491 - Reg. part. 14580
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 02/08/2018 Numero di repertorio 2843 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - UNEP Codice fiscale 81004330601 Sede CASSINO (FR) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 16/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a LATINA il 15/06/2006
Reg. gen. 21135 - Reg. part. 5222
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,70 %
Rogante: FUCILLO GUIDO
Data: 13/06/2006
N° repertorio: 101413
N° raccolta: 26845
- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Latina - Sezione distaccata di Gaeta
Iscritto a Latina il 08/03/2007
Reg. gen. 10354 - Reg. part. 4289
Quota: 1/1
Importo: € 28.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.908,34
Spese: € 8.748,53
Interessi: € 1.343,13
Rogante: TRIBUNALE DI LATINA - SEZ. DIST. GAETA
Data: 31/01/2007
N° repertorio: 48
N° raccolta: 2007

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 24/06/2016



Reg. gen. 9298 - Reg. part. 13325

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 06/06/2016 Numero di repertorio 1918 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CASSINO Codice fiscale 81004330601 Sede CASSINO (FR) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 29/08/2018

Reg. gen. 20491 - Reg. part. 14580

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 02/08/2018 Numero di repertorio 2843 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO - UNEP Codice fiscale 81004330601 Sede CASSINO (FR) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

In seguito ad istanza di accesso agli atti del 10 dicembre 2018 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Itri, è stato rilasciato in data 11 gennaio 2019 il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il bene oggetto di esecuzione.

Il certificato attesta che l'immobile sito nel Comune di Itri in Vico Casale e distinto al C.T. al Fg. 67 particella n. 150 è classificato

Zona A - Sottozona A3, aree a rischio della vigente Variante di Salvaguardia ed Adeguamento del P.R.G..

La Sottozona A3 è la parte della sottozona A2 del precedente Piano Regolatore Generale che ricade in aree a rischio ed in cui non è consentita nuova edificazione. In essa sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Itri in Vico Casale risulta:

- interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (corsi delle acque pubbliche - art. 7 della L.R. n. 24/98);
- interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (insediamenti urbani storici - artt. 59 e 60 della L.R. n. 38/98 e L.R. n. 27/01);
- interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (aree di interesse archeologico - art. 13 co. 3 lett. a della L.R. n. 24/98).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2



In seguito ad istanza di accesso agli atti del 10 dicembre 2018 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Itri, è stato rilasciato in data 11 gennaio 2019 il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il bene oggetto di esecuzione.

Il certificato attesta che l'immobile sito nel Comune di Itri in Vico Casale e distinto al C.T. al Fg. 67 particella n. 150 è classificato

Zona A - Sottozona A3, aree a rischio della vigente Variante di Salvaguardia ed Adeguamento del P.R.G..

La Sottozona A3 è la parte della sottozona A2 del precedente Piano Regolatore Generale che ricade in aree a rischio ed in cui non è consentita nuova edificazione. In essa sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Itri in Vico Casale risulta:

- interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (corsi delle acque pubbliche - art. 7 della L.R. n. 24/98);
- interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (insediamenti urbani storici - artt. 59 e 60 della L.R. n. 38/98 e L.R. n. 27/01);
- interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (aree di interesse archeologico - art. 13 co. 3 lett. a della L.R. n. 24/98).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

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

In seguito ad istanza presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Itri del 10 dicembre 2018, in data 26 febbraio 2019 si è proceduto ad estrazione di copia informale della documentazione inerente i provvedimenti edilizi esistenti e rilasciati avente ad oggetto il bene oggetto di esecuzione.

L'unico provvedimento edilizio reperito agli atti, avente ad oggetto il bene di cui alla procedura di esecuzione n. 175/2018, risulta una Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 4362 del 19 aprile 2002 Comune di Itri inerente lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento pavimenti, adeguamento bagni, tramezzature interne, rifacimento impianto idrico, elettrico e termico).

Nell'elaborato tecnico allegato alla D.I.A. del 19 aprile 2002 viene riportato lo stato di progetto del bene oggetto di esecuzione.

Si evidenzia una sostanziale rispondenza tra lo stato di diritto rappresentato nella D.I.A. del 19 aprile 2002 e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali.



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.

Sebbene gli impianti di servizio siano stati oggetto di adeguamento nell'anno 2002 (D.I.A. del 19 aprile 2002) non è stata reperita documentazione attestante la conformità degli stessi.

Si stima un deprezzamento di 5000.00 euro volto alla certificazione di rispondenza ed eventuale adeguamento degli impianti di servizio alla normativa vigente ed ulteriori 5000.00 euro necessari per la pratica edilizia (onorari e spese) per il rilascio del certificato di agibilità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

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

In seguito ad istanza presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Itri del 10 dicembre 2018, in data 26 febbraio 2019 si è proceduto ad estrazione di copia informale della documentazione inerente i provvedimenti edilizi esistenti e rilasciati avente ad oggetto il bene oggetto di esecuzione.

L'unico provvedimento edilizio reperito agli atti, avente ad oggetto il bene di cui alla procedura di esecuzione n. 175/2018, risulta una Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 4362 del 19 aprile 2002 Comune di Itri inerente lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento pavimenti, adeguamento bagni, tramezzature interne, rifacimento impianto idrico, elettrico e termico).

Nell'elaborato tecnico allegato alla D.I.A. del 19 aprile 2002 viene riportato lo stato di progetto del bene oggetto di esecuzione.

Si evidenzia una sostanziale rispondenza tra lo stato di diritto rappresentato nella D.I.A. del 19 aprile 2002 e lo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

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.

Sebbene gli impianti di servizio (elettrico, idrico e di condizionamento) siano stati oggetto di adeguamento nell'anno 2002 (D.I.A. del 19 aprile 2002) non è stata reperita documentazione attestante la conformità degli stessi.

Si stima un deprezzamento di 5000.00 euro volto alla certificazione di rispondenza ed eventuale adeguamento degli impianti di servizio alla normativa vigente ed ulteriori 5000.00 euro necessari per la pratica edilizia (onorari e spese) per il rilascio del certificato di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 5), PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ITRI (LT) - VIA VICO CASALE (SUB 2), PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione sono inclusi in un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T
Locale ad uso deposito ubicato al piano terra con accesso pedonale prospiciente via Vico Casale. Il locale risulta essere dotato di impianto elettrico e di impianto di scarico delle acque. Il pavimento è in monocottura, le pareti e il solaio a volta risultano essere rifiniti mediante intonacatura. I serramenti sono in lamiera metallica. Si rappresenta che l'accesso a via Vico



Casale e lo stesso vicolo, non sono carrabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 150, Sub. 5, Categoria C2, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 14.825,00

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante la consultazione di fonti indirette quali quelle desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari e fonti dirette mediante la consultazione di agenzie immobiliari per beni simili al bene oggetto di esecuzione.

L'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ad accessori/box, riporta un valore di mercato riferito a beni ubicati nella medesima zona del bene in oggetto compreso tra i valori: 475 euro/mq e 710 euro/mq.

Essendo il bene in oggetto un deposito, ovvero un locale accessorio all'abitazione, assimilabile alla valutazione dei box, si assume un valore medio pari a 593 euro/mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2
Appartamento posto al piano terra (scala d'ingresso), piano primo e piano secondo di una porzione di fabbricato. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da via Vico Casale mediante portone prospiciente la strada. Dal portone al piano terra si diparte la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, ad uso esclusivo dell'appartamento. L'aerazione della scala avviene mediante una finestra sovrastante il portone di accesso. Il piano primo è adibito a zona giorno (soggiorno, cucina e servizio igienico); il piano secondo, collegato al piano primo mediante una ulteriore scala interna, è adibito a zona notte composta da n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico. L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, successive alla ristrutturazione avvenuta nell'anno 2002. Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo non sono carrabili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 150, Sub. 2, Categoria A2, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 225.216,00
La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante la consultazione di fonti indirette quali quelle desumibili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari e fonti dirette mediante la consultazione di agenzie immobiliari per beni simili al bene oggetto di esecuzione.
L'Osservatorio dei beni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento a abitazioni civili, riporta un valore di mercato, riferito a beni ubicati nella medesima zona del bene in oggetto, compreso tra i valori 1200 euro/mq e 1800 euro/mq, per un valore medio pari a 1500 euro/mq.
Le fonti dirette riportano un valore di beni simili al bene oggetto di esecuzione compreso tra i valori 1500 euro/mq e 1900 euro/mq, per un valore medio pari a 1700 euro/mq.
Si stima un valore pari 1600 euro/mq, valore medio tra il valore medio delle fonti indirette e il valore medio delle fonti dirette.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Deposito Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T	25,00 mq	593,00 €/mq	€ 14.825,00	100,00%	€ 14.825,00
Bene N° 2 - Appartamento Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2	140,76 mq	1.600,00 €/mq	€ 225.216,00	100,00%	€ 225.216,00
				Valore di stima:	€ 240.041,00

Valore di stima: € 240.041,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per certificazione di rispondenza o eventuale adeguamento degli impianti di servizio alla normativa vigente.	5000,00	€
Deprezzamento per la pratica edilizia e gli oneri necessari al rilascio del certificato di agibilità.	5000,00	€
Deprezzamento per vetustà dell'immobile (24 % del valore di stima)	24,00	%
Deprezzamento per ubicazione con accessibilità solo pedonale (15 % del valore di stima)	15,00	%

Valore finale di stima: € 136.425,01

Si sono considerate le seguenti aliquote di deprezzamento:

- 1 deprezzamento per certificazione di rispondenza o eventuale adeguamento degli impianti di servizio alla normativa vigente;
- 2 deprezzamento per la pratica edilizia e gli oneri necessari al rilascio del certificato di agibilità;
- 3 deprezzamento per vetustà dell'immobile (24% del valore di stima);
- 4 deprezzamento per ubicazione con accessibilità solo pedonale (15% del valore di stima).

1 deprezzamento per certificazione di rispondenza o eventuale adeguamento degli impianti di servizio alla normativa vigente

Sebbene gli impianti di servizio (elettrico, idrico e di condizionamento) siano stati oggetto di adeguamento nell'anno 2002 (D.I.A. del 19 aprile 2002), non è stata reperita documentazione attestante la conformità degli stessi.

Si stima un deprezzamento di 5000.00 euro volto alla certificazione di rispondenza ed eventuale adeguamento degli impianti di servizio alla normativa vigente.

2 deprezzamento per la pratica edilizia e gli oneri necessari al rilascio del certificato di agibilità

Non è stato reperito il certificato di agibilità dei beni in oggetto. Si stima un deprezzamento di 5000.00 euro necessario per la pratica edilizia (onorari e spese) per il rilascio del certificato di agibilità.

3 deprezzamento per vetustà dell'immobile (24% del valore di stima)



Il deprezzamento dovuto alla vetustà dell'immobile è stato valutato considerando l'epoca di costruzione dei beni oggetto di esecuzione ed i successivi interventi di ristrutturazione del 2002.

Si ritiene che il fabbricato risalga almeno agli anni appena dopoguerra, pertanto, presenta una vetustà rispetto all'epoca di costruzione di almeno 70 anni.

Si assume un coefficiente di vetustà relativo all'epoca di costruzione del fabbricato del 37 %.

In ragione dell'intervento di ristrutturazione che ha interessato i beni oggetto di esecuzione, risalente all'anno 2002, si assume un coefficiente di recupero di vetustà del 13%.

Si ritiene di poter considerare un coefficiente di vetustà dei beni oggetto di esecuzione del 24%, valore ottenuto defalcando dal coefficiente di vetustà relativo all'epoca di costruzione dei beni (37%), il coefficiente di recupero di vetustà conseguente all'intervento di ristrutturazione (13%).

4 deprezzamento per ubicazione con accessibilità solo pedonale (15% del valore di stima)

L'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo non sono carrabili. L'accessibilità ai beni oggetto di esecuzione è esclusivamente pedonale.

Si ritiene di applicare un deprezzamento in ragione dell'ubicazione dei beni con accessibilità solo pedonale pari al 15%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo, prospiciente i beni oggetto di esecuzione, non sono carrabili.

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.

Cassino, li 02/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nardone Roberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T
Locale ad uso deposito ubicato al piano terra con accesso pedonale prospiciente via Vico Casale. Il locale risulta essere dotato di impianto elettrico e di impianto di scarico delle acque. Il pavimento è in monocottura, le pareti e il solaio a volta risultano essere rifiniti mediante intonacatura. I serramenti sono in lamiera metallica. Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo, non sono carrabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 150, Sub. 5, Categoria C2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In seguito ad istanza di accesso agli atti del 10 dicembre 2018 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Itri, è stato rilasciato in data 11 gennaio 2019 il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il bene oggetto di esecuzione. Il certificato attesta che l'immobile sito nel Comune di Itri in Vico Casale e distinto al C.T. al Fg. 67 particella n. 150 è classificato Zona A - Sottozona A3, aree a rischio della vigente Variante di Salvaguardia ed Adeguamento del P.R.G.. La Sottozona A3 è la parte della sottozona A2 del precedente Piano Regolatore Generale che ricade in aree a rischio ed in cui non è consentita nuova edificazione. In essa sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. L'immobile in oggetto, sito nel Comune di Itri in Vico Casale risulta: - interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (corsi delle acque pubbliche - art. 7 della L.R. n. 24/98); - interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (insediamenti urbani storici - artt. 59 e 60 della L.R. n. 38/98 e L.R. n. 27/01); - interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (aree di interesse archeologico - art. 13 co. 3 lett. a della L.R. n. 24/98).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2
Appartamento posto al piano terra (scala d'ingresso), piano primo e piano secondo di una porzione di fabbricato. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da via Vico Casale mediante portone prospiciente la strada. Dal portone al piano terra si diparte la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, ad uso esclusivo dell'appartamento. L'aerazione della scala avviene mediante una finestra sovrastante il portone di accesso. Il piano primo è adibito a zona giorno (soggiorno, cucina e servizio igienico); il piano secondo, collegato al piano primo mediante una ulteriore scala interna, è adibito a zona notte composta da n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico. L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, successive alla ristrutturazione avvenuta nell'anno 2002. Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo non sono carrabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 150, Sub. 2, Categoria A2, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In seguito ad istanza di accesso agli atti del 10 dicembre 2018 presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Itri, è stato rilasciato in data 11 gennaio 2019 il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il bene oggetto di esecuzione. Il certificato attesta che l'immobile sito nel Comune di Itri in Vico Casale e distinto al C.T. al Fg. 67 particella n. 150 è classificato Zona A - Sottozona A3, aree a rischio della vigente Variante di Salvaguardia ed Adeguamento del P.R.G.. La Sottozona A3 è la parte della sottozona A2 del precedente Piano Regolatore Generale che ricade in aree a rischio ed in cui non è consentita nuova edificazione. In essa sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. L'immobile in oggetto, sito nel



Comune di Itri in Vico Casale risulta: - interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (corsi delle acque pubbliche - art. 7 della L.R. n. 24/98); - interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (insediamenti urbani storici - artt. 59 e 60 della L.R. n. 38/98 e L.R. n. 27/01); - interessato dal vincolo ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 del D.L. n. 42/2004 e s.m.i. (aree di interesse archeologico - art. 13 co. 3 lett. a della L.R. n. 24/98).

Prezzo base d'asta: € 136.425,01



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.425,01

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Itri (LT) - via Vico Casale (sub 5), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 150, Sub. 5, Categoria C2, Graffato NO	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in un buono stato conservativo conseguente alla ristrutturazione, che da esame documentale, risulta essere avvenuta nell'anno 2002.		
Descrizione:	Locale ad uso deposito ubicato al piano terra con accesso pedonale prospiciente via Vico Casale. Il locale risulta essere dotato di impianto elettrico e di impianto di scarico delle acque. Il pavimento è in monocottura, le pareti e il solaio a volta risultano essere rifiniti mediante intonacatura. I serramenti sono in lamiera metallica. Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo, non sono carrabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il locale deposito risulta essere utilizzato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Itri (LT) - via Vico Casale (sub 2), piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 150, Sub. 2, Categoria A2, Graffato NO	Superficie	140,76 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in un buono stato conservativo conseguente alla ristrutturazione, che da esame documentale, risulta essere avvenuta nell'anno 2002.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra (scala d'ingresso), piano primo e piano secondo di una porzione di fabbricato. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da via Vico Casale mediante portone prospiciente la strada. Dal portone al piano terra si diparte la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, ad uso esclusivo dell'appartamento. L'aerazione della scala avviene mediante una finestra sovrastante il portone di accesso. Il piano primo è adibito a zona giorno (soggiorno, cucina e servizio igienico); il piano secondo, collegato al piano primo mediante una ulteriore scala interna, è adibito a zona notte composta da n. 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico. L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione, successive alla ristrutturazione avvenuta nell'anno 2002. Si rappresenta che l'accesso a via Vico Casale e lo stesso vicolo non sono carrabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta essere occupato dall'esecutato.		

