

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Giorgio Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 17/03/2024, il sottoscritto Arch. Di Giorgio Caterina, con studio in Via Varrone, 27 - 03043 - Cassino (FR), email digiorgio.cate@gmail.com, PEC caterina.digiorgio@archiworldpec.it, Tel. 348 5494179, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 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 Cervaro (FR) - viale Cavour 36A, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 11 part. 1068 sub 8, consiste in una porzione di villa a schiera situata nel Comune di Cervaro (Fr) in viale Cavour 36A, in zona Pastenelle-Pacitti-Sprumaro a nord di via Casilina, all'interno di un complesso residenziale denominato Parco Eric. Tale complesso, accessibile da un cancello posto su una strada comunale senza uscita che si dirama da via Risorgimento in direzione nord, insiste su un lotto a L sul quale sono collocati tre blocchi di ville a schiera (con 4 unità immobiliari ognuno, per un totale di 12 unità) distribuiti da una strada interna e un'area di parcheggio esclusivo.

La strada comunale non è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 3 km dal centro di Cervaro (e dai relativi servizi) e circa 5 km dal centro di Cassino.

L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 123 mq (incluse aree scoperte) e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. Fanno parte dell'unità due spazi esterni, uno anteriore e uno posteriore, delimitati dai muri di confine.

L'accesso all'unità si trova sul parcheggio interno, dal quale si accede prima al giardino anteriore, poi a un portico e quindi all'ingresso dell'abitazione.

Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura e un bagno con disimpegno, il primo piano è composto da un bagno e 3 camere, due delle quali si affacciano sulla parte posteriore con un balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - viale Cavour 36A, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 e' stata prodotta con certificato notarile a firma del Dott. Niccolo Tiecco; la stessa risulta completa, ad eccezione della provenienza ultraventennale della particella NCT Fg. 93, per la quale il CTU ha provveduto ad eseguire i dovuti accertamenti presso la Conservatoria di Caserta-SMCV.

Si precisa che e' stato prodotto a parte l'atto notarile, con cui il bene è pervenuto alla parte eseguita.

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.

I coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato l'intera proprietà, pro indiviso, in regime di comunione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a ovest con il parcheggio comune, a sud e a nord è in aderenza con le abitazioni di proprietà rispettivamente **** Omissis **** e **** Omissis ****, a est con un campo coltivato di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,20 mq	51,80 mq	1	51,80 mq	2,77 m	T
Abitazione	49,80 mq	51,90 mq	1	51,90 mq	2,70 m	1



Giardino	62,20 mq	62,20 mq	0,18	11,20 mq	0,00 m	T
Veranda	15,30 mq	15,30 mq	0,95	14,54 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	5,70 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				130,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,87 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1988 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 93 Superficie (ha are ca) 00.14.92
Dal 27/05/1997 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 909 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.03.25
Dal 27/05/1997 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 915 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.02.10
Dal 27/05/1997 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 911 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.04.31
Dal 10/10/2001 al 10/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1068 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.10.05
Dal 10/10/2001 al 16/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1067 Superficie (ha are ca) 00.14.25
Dal 16/01/2002 al 28/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 2 Categoria A3
Dal 16/01/2002 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1069 Superficie (ha are ca) 00.02.20
Dal 16/01/2002 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1067 Superficie (ha are ca) 00.14.25
Dal 28/03/2002 al 21/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 2 Categoria A2
Dal 21/09/2006 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 4 Categoria C2



Dal 14/10/2006 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 93 Superficie (ha are ca) 00.14.92
Dal 14/10/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 915 Superficie (ha are ca) 00.02.10
Dal 14/10/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 911
Dal 14/10/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1067 Superficie (ha are ca) 00.14.25
Dal 14/10/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 93 Superficie (ha are ca) 00.14.92
Dal 14/10/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1069 Superficie (ha are ca) 00.02.20
Dal 14/10/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 909 Superficie (ha are ca) 00.03.25
Dal 14/10/2006 al 13/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 4 Categoria C2
Dal 30/08/2007 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1145 Superficie (ha are ca) 10.80
Dal 13/09/2007 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 8 Categoria F3
Dal 16/10/2007 al 30/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 8 Categoria F3
Dal 30/11/2007 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 8 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 123 mq Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 14/10/2010 al 13/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1068, Sub. 1 Categoria C2

DATI CATASTALI

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



	11	1068	8		A2	6	7	123 mq	433,82 €	T-1	
--	----	------	---	--	----	---	---	--------	----------	-----	--

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Risultano trascritti i seguenti atti d'obbligo:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, a rogito del notaio Roberto Labate, di Sora, in data 14/10/2006, rep. n.307138, trascritto a Frosinone il 26/10/2006, ai numeri 24875-16047, con cui i signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno vincolato in favore del Comune di Cervaro le seguenti porzioni terreno: Foglio 11, particella 93/A, di are 9.47; particella 93/C, di are 1.34; particella 1068, di are 10.05; particella 1069, di are 2.20; e particella 1067/A, di are 13.21, per la costruzione di un complesso residenziale plurifamiliare costituito da due fabbricati e posti auto.

-ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, a rogito del notaio Roberto Labate, di Sora, in data 14/10/2006, rep. n.307141, trascritto a Frosinone il 26/10/2006, ai numeri 24878-16050, con cui la societa' **** Omissis **** ha vincolato in favore del Comune di Cervaro le seguenti porzioni terreno: Foglio 11, particella 909, di are 3.25; particella 911, di are 4.31; particella 915, di are 2.10; particella 1067/B, di are 1.04; particella 93/B, di are 4.11, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e posti auto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, ad un'analisi visiva, risulta essere in buono stato di conservazione, sia all'interno che all'esterno. Le finiture sono state oggetto di manutenzione costante e gli impianti sono funzionanti.

PARTI COMUNI

La particella 1068 sub 5 costituisce bene comune non censibile, corte comune a tutti i subalterni della 1068. Il sub 5, infatti, corrisponde alla strada di accesso e al parcheggio interno al lotto, un'area comune a tutti i proprietari degli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile si trova all'interno di un coprensorio privato dove non sono presenti servitù, ma solo beni comuni con gestione condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



STRUTTURA

L'immobile ha una struttura in cemento armato (autorizzazione sismica n.149177/89874/13254 del 25/09/2006) con le tamponature in muratura, il solaio in laterocemento e la copertura a doppia falda in laterocemento (verosimilmente coibentato, visto il periodo recente di edificazione) con manto di coppi ed embrici. Sul fronte, in corrispondenza dell'ingresso, il portico è costituito da una tettoia in laterocemento con manto in coppi ed embrici su pilastri in cemento armato

ESTERNI:

Nel portico il pavimento è in piastrelle di cotto. Il giardino anteriore è delimitato lateralmente da muri bassi e soprastante recinzione in legno e ha una finitura a prato con marmette di graniglia in appoggio. Il giardino posteriore, accessibile solo dall'angolo cottura, è delimitato sui tre lati da muri alti circa 120 cm e soprastante ringhiera in ferro ed è rivestito interamente, a pavimento e sui tre lati del muro di confine, con piastrelle ceramiche. Entrambi i giardini sono di proprietà esclusiva.

ESPOSIZIONE

L'esposizione è est-ovest, a nord e a sud l'immobile è in aderenza con le altre due unità che costituiscono la schiera.

ALTEZZA INTERNA

L'altezza interna utile al piano terra è di 2,77 m, al piano primo l'altezza è di 2,70 m. Il piano è collegato verticalmente tramite una scala in linea realizzata in cemento armato.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE E INFISSI

L'esterno dell'edificio è trattato con intonaco e tinteggiato, il balcone posteriore presenta una ringhiera in ferro. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestiti con materiale ceramico. I pavimenti sono in cotto e la scala ha i gradini rivestiti in marmo.

Il portone di ingresso è rivestito in legno. Gli infissi esterni, ad ante battenti, sono costituiti da profili in pvc con finitura in legno e persiane in alluminio con lamelle orientabili. Le porte interne sono tamburate con finitura in legno.

IMPIANTI

Realizzati sottotraccia, gli impianti presenti sono i seguenti: elettrico, idrico, idrico-sanitario, termico e condizionamento (con unità interne ed esterne). I terminali dell'impianto termico sono radiatori in alluminio.

POSTI AUTO

Il piazzale antistante al giardino di accesso all'abitazione è uno spazio condominiale utilizzato come parcheggio per i residenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dai 3 figli, non esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2007 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Roberto Labate	16/10/2007	314328	51215
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	18/10/2007	28484	16758
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sora	17/10/2007	3210	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Agli eseguiti i diritti pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà e in regime di comunione dei beni, sull'immobile oggetto della procedura, sono pervenuti con atto di Compravendita per notaio Roberto Labate, di Sora, del 16/10/2007, rep. 314.328, registrato a Sora il 17/10/2007, al n.3210, serie 1T e trascritto a Frosinone il 18/10/2007, ai numeri 28484-16758, dalla società' **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****;

- alla società' **** Omissis **** l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta per aver edificato l'intero fabbricato di cui essa fa parte su terreno acquistato con i seguenti atti:

- i diritti pari a 1/1 in piena proprietà' sulle particelle del NCT riportate al fg. 11, numeri 909 - 911 e 915, sono pervenuti in forza dell'atto di Permuta a rogito del notaio Roberto Labate, di Sora, del 14/10/2006, rep. 307140, trascritto a Frosinone il 26/10/2006, ai numeri 24877-16049, da **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****;

- mentre, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà' sulle particelle del NCT riportate al fg. 11, numeri 93 - 1067 (ex 92)- 1069 (ex 569) - e le particelle del NCEU Fg. 11, numeri 1068 sub 1 e 1068 sub 4, sono pervenuti in forza dell'atto di Permuta a rogito del medesimo notaio Roberto Labate, di Sora, del 14/10/2006, rep. 307139, trascritto a Frosinone il 26/10/2006, ai numeri 24876-16048, da **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****;

- al signor **** Omissis ****, i diritti pari a 1/1 in piena proprietà' in regime di comunione dei beni con il coniuge **** Omissis ****, sulle particelle del NCT riportate al fg. 11, numeri 909 - 911 e 915, sono pervenuti in forza di atto di Compravendita a rogito del notaio Fernando Scardamaglia, di Cassino, del 27/05/1997, rep. 62650, trascritto a Frosinone il 21/06/1997, ai numeri 11663-9888, da **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****;

ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari a 1/2 ciascuno dell'usufrutto in comunione dei beni, e a **** Omissis ****, i diritti pari a 1/1 in nuda proprietà' bene personale, sulle particelle in forza del NCT riportate al fg. 11, numeri 1067 (ex 92)- 1069 (ex 569) - e le particelle del NCEU Fg. 11, numeri 1068 sub 1 e 1068 sub 2 (poi sub 4), sono pervenuti in forza dell'atto di Donazione a rogito del notaio Giacinto Iadecola, di Cassino, del 16/01/2002, rep. 51821, trascritto a Frosinone il 12/02/2002, ai numeri 2223-1775, da **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****;



mentre, ai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, i diritti pari a 1/2 ciascuno dell'usufrutto in comunione dei beni, e a **** Omissis ****, i diritti pari a 1/1 in nuda proprietà bene personale, sulla particella NCT riportata al fg. 11, numero 93, sono pervenuti in forza dell'atto di Donazione a rogito del notaio Roberto Labate, di Sora, del 14/10/2006, rep. 30137, trascritto a Frosinone il 26/10/2006, ai numeri 24874-16046, da **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****;

- alla signora **** Omissis ****, la particella NCT al fg. 11, numero 93, nonché la particella 92, è pervenuta per successione legittima del padre **** Omissis ****, apertasi il 14/10/1925, giusta denuncia di successione n.70, volume 189, registrata a Cassino il 19/06/1926, e trascritta a Santa Maria Capua Vetere il 13/06/1928, ai numeri 15429-12359 e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito notaio Golini Petrarcone, di Cassino, del 03/01/1941, rep. n.6120, registrato a Cassino il 15/01/1941, al n.496 e trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 17/03/1941, ai numeri 4509-3902.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 09/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/10/2007
Reg. gen. 28485 - Reg. part. 7595
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: ROBERTO LABATE
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 314329
N° raccolta: 51216

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/02/2024
Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1966
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio part.1068 sub8 e ricade nei seguenti ambiti di pianificazione

NORMATIVA COMUNALE

Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.887 del 24/09/2004):
Zona Omogenea B2 (Zona periferica rada) – destinazione d'uso consentita residenziale (con capacità



edificatoria secondo quanto stabilito dalle NTA citate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Parte della particella 1068, ai sensi dell'art.13 della Legge n.64/74 e per quanto riportato nella Carta Geomorfologica n.20b allegata agli atti del P.R.G. è esclusa da qualsiasi intervento edificatorio in quanto pertinenza di drenaggi di rilevante interesse per lo smaltimento delle acque meteoriche.

TUTELA DEL PAESAGGIO

PTPR:

-Tavola A_38_403_2021- sistema del paesaggio agrario – paesaggio agrario di valore

-Tavola B_38_403_2021- aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n.47 del 26.10.2006 e successiva DIA di variante prot. 9269 del 12.07.2007.

L'autorizzazione sismica per le opere in cemento armato è stata rilasciata dalla Direzione Infrastrutture della Regione Lazio, Area Decentrata Lavori Pubblici di Cassino (ex Genio Civile) con prot.149177/89874/13254 del 25.09.2006.

Per il complesso immobiliare è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. 2246 del 19/02/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si specifica che, rispetto alla planimetria autorizzata con Permesso di Costruire, lo stato dei luoghi presenta una piccola variazione interna al piano terra (non è stato realizzato il tramezzo che chiude la cucina), tuttavia esiste una DIA di variante (DIA prot. 9269 del 12.07.2007), di cui è disponibile solo il frontespizio, poiché in Comune non è stato possibile trovare la documentazione grafica.

Ciò premesso, visto che la data della planimetria catastale di impianto (30/11/2007) è immediatamente successiva al periodo di presentazione della suddetta DIA, si ritiene verosimile che lo stato dei luoghi sia conforme al progetto autorizzato.

Ad ogni modo l'eventuale regolarizzazione è possibile attraverso una C.I.L.A. in sanatoria per la quale si prevede orientativamente un costo complessivo di 3.000 euro (comprensivo dei diritti di istruttoria, dei costi di sanatoria e delle spese tecniche).

Non sono disponibili il libretto della caldaia e il rapporto di controllo periodico dei fumi.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 264,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 352,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 8.000,00

Come riferito dalla proprietà, negli anni precedenti sono state eseguite opere straordinarie per le quali esiste un debito residuo di circa 8.000 €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene costituisce un lotto unico, in quanto unità abitativa singola

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - viale Cavour 36A, piano T-1
L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 11 part. 1068 sub 8, consiste in una porzione di villa a schiera situata nel Comune di Cervaro (Fr) in viale Cavour 36A, in zona Pastenelle-Pacitti-Sprumaro a nord di via Casilina, all'interno di un complesso residenziale denominato Parco Eric. Tale complesso, accessibile da un cancello posto su una strada comunale senza uscita che si dirama da via Risorgimento in direzione nord, insiste su un lotto a L sul quale sono collocati tre blocchi di ville a schiera (con 4 unità immobiliari ognuno, per un totale di 12 unità) distribuiti da una strada interna e un'area di parcheggio esclusivo. La strada comunale non è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 3 km dal centro di Cervaro (e dai relativi servizi) e circa 5 km dal centro di Cassino. L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 123 mq (incluse aree scoperte) e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. Fanno parte dell'unità due spazi esterni, uno anteriore e uno posteriore, delimitati dai muri di confine. L'accesso all'unità si trova sul parcheggio interno, dal quale si accede prima al giardino anteriore, poi a un portico e quindi all'ingresso dell'abitazione. Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura e un bagno con disimpegno, il primo piano è composto da un bagno e 3 camere, due delle quali si affacciano sulla parte posteriore con un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1068, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 119.746,05

Per una determinazione più obiettiva del valore del bene si sono utilizzati 2 metodi di valutazione:



- il primo tiene conto dell'attuale offerta di appartamenti con analoghe caratteristiche nella zona;
- il secondo metodo permette di valutare l'appetibilità dell'immobile in base allo stato manutentivo e alle sue caratteristiche intrinseche.

PRIMO METODO Le fonti dirette propongono, per immobili con caratteristiche analoghe a quello analizzato, un costo medio di 1126 €/mq. Questo prezzo, applicato all'immobile oggetto di stima, equivale ad un importo complessivo di € 147.359

SECONDO METODO Secondo questo criterio ogni caratteristica è sintetizzata da un coefficiente K, derivante da percentuali di incremento o riduzione applicate secondo le condizioni medie che l'edificio rispetta. Tale coefficiente andrà a modificare il valore medio di mercato desunto dalle quotazioni di fonti autorevoli del mercato immobiliare (Borsino Immobiliare e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, zona C1, dati secondo semestre 2023), pari a € 700. In particolare le caratteristiche analizzate sono le seguenti: standard di manutenzione e lo stato dell'immobile. Tutti questi fattori sommano un coefficiente K pari a 1,18, che moltiplicato al valore medio di € 700 da un valore al mq di € 826, quindi un importo complessivo di € 108.099.

La determinazione del più probabile valore di mercato è data attraverso la media dei valori precedentemente trovati: € 127.729 (976 €/mq).

A tale valore, infine, deve essere detratto l'importo (pari a circa € 8.000) dovuto per le opere di manutenzione condominiali già eseguite, pertanto il valore aggiornato risulta essere pari a € 119.729 (915 €/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cervaro (FR) - viale Cavour 36A, piano T-1	130,87 mq	915,00 €/mq	€ 119.746,05	100,00%	€ 119.746,05
				Valore di stima:	€ 119.746,05

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 07/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Giorgio Caterina

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Tabella riepilogativa e fotografie (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico 2024 (Aggiornamento al 23/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 27/03/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato dei luoghi (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire, autorizzazione sismica e DIA (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificati agibilità e imbocco in fogna (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazioni di conformità (Aggiornamento al 02/09/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cervaro (FR) - viale Cavour 36A, piano T-1
L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 11 part. 1068 sub 8, consiste in una porzione di villa a schiera situata nel Comune di Cervaro (Fr) in viale Cavour 36A, in zona Pastenelle-Pacitti-Sprumaro a nord di via Casilina, all'interno di un complesso residenziale denominato Parco Eric. Tale complesso, accessibile da un cancello posto su una strada comunale senza uscita che si dirama da via Risorgimento in direzione nord, insiste su un lotto a L sul quale sono collocati tre blocchi di ville a schiera (con 4 unità immobiliari ognuno, per un totale di 12 unità) distribuiti da una strada interna e un'area di parcheggio esclusivo. La strada comunale non è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 3 km dal centro di Cervaro (e dai relativi servizi) e circa 5 km dal centro di Cassino. L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 123 mq (incluse aree scoperte) e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. Fanno parte dell'unità due spazi esterni, uno anteriore e uno posteriore, delimitati dai muri di confine. L'accesso all'unità si trova sul parcheggio interno, dal quale si accede prima al giardino anteriore, poi a un portico e quindi all'ingresso dell'abitazione. Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura e un bagno con disimpegno, il primo piano è composto da un bagno e 3 camere, due delle quali si affacciano sulla parte posteriore con un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1068, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio part.1068 sub8 e ricade nei seguenti ambiti di pianificazione **NORMATIVA COMUNALE Piano Regolatore Generale** (approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.887 del 24/09/2004): **Zona Omogenea B2 (Zona periferica rada)** – destinazione d'uso consentita residenziale (con capacità edificatoria secondo quanto stabilito dalle NTA citate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato) Parte della particella 1068, ai sensi dell'art.13 della Legge n.64/74 e per quanto riportato nella Carta Geomorfologica n.20b allegata agli atti del P.R.G. è esclusa da qualsiasi intervento edificatorio in quanto pertinenza di drenaggi di rilevante interesse per lo smaltimento delle acque meteoriche. **TUTELA DEL PAESAGGIO PTPR:** - Tavola A_38_403_2021- sistema del paesaggio agrario - paesaggio agrario di valore -Tavola B_38_403_2021- aree urbanizzate del PTPR



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - viale Cavour 36A, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1068, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	130,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ad un'analisi visiva, risulta essere in buono stato di conservazione, sia all'interno che all'esterno. Le finiture sono state oggetto di manutenzione costante e gli impianti sono funzionanti.		
Descrizione:	L'immobile, identificato al N.C.E.U. al foglio 11 part. 1068 sub 8, consiste in una porzione di villa a schiera situata nel Comune di Cervaro (Fr) in viale Cavour 36A, in zona Pastenelle-Pacitti-Sprumaro a nord di via Casilina, all'interno di un complesso residenziale denominato Parco Eric. Tale complesso, accessibile da un cancello posto su una strada comunale senza uscita che si dirama da via Risorgimento in direzione nord, insiste su un lotto a L sul quale sono collocati tre blocchi di ville a schiera (con 4 unità immobiliari ognuno, per un totale di 12 unità) distribuiti da una strada interna e un'area di parcheggio esclusivo. La strada comunale non è servita dalla pubblica illuminazione e l'area, trovandosi in una zona periferica essenzialmente residenziale, non presenta servizi nelle immediate vicinanze, tuttavia essa dista circa 3 km dal centro di Cervaro (e dai relativi servizi) e circa 5 km dal centro di Cassino. L'immobile risulta avere una superficie catastale complessiva di 123 mq (incluse aree scoperte) e si sviluppa su due piani: un piano terra e un piano primo, collegati internamente da una scala. Fanno parte dell'unità due spazi esterni, uno anteriore e uno posteriore, delimitati dai muri di confine. L'accesso all'unità si trova sul parcheggio interno, dal quale si accede prima al giardino anteriore, poi a un portico e quindi all'ingresso dell'abitazione. Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura e un bagno con disimpegno, il primo piano è composto da un bagno e 3 camere, due delle quali si affacciano sulla parte posteriore con un balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dai 3 figli, non esecutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/10/2007
Reg. gen. 28485 - Reg. part. 7595
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: ROBERTO LABATE
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 314329
N° raccolta: 51216

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 09/02/2024
Reg. gen. 2467 - Reg. part. 1966
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

