
TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **29/2015**

G.E. dott. L. SANDULLI

Creditore procedente

*** *omissis* ***

Debitori

*** *omissis* ***

RELAZIONE PERITALE

versione privacy



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.1 nell'Esecuzione Immobiliare 29/2015 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	9
Lotto 1	10
Descrizione	10
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	10
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	12
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	12
Titolarità	12
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	12
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	12
Confini.....	13
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	13
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	13
Consistenza	13
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	13
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	14
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	15
Dati Catastali	15
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	16
Precisioni.....	16
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	16
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	16
Patti	16
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	16
Stato conservativo	17
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	19
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	19
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	21
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	23
Normativa urbanistica	24



Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	25
Lotto 2	26
Descrizione	26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	26
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	27
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	27
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	27
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	27
Titolarità	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	28
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	28
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	28
Confini.....	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	29
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	29
Consistenza	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	30
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	30
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	31
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	31
Dati Catastali	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	32
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	32
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	32
Precisazioni.....	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	33
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	33
Patti	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	33
Stato conservativo	33
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	35
Stato di occupazione	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	36



Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	36
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	37
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	39
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	41
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	43
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca.....	43
Regolarità edilizia	43
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo.....	44
Lotto 3	45
Descrizione	45
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini.....	46
Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali	47
Precisioni.....	48
Patti	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Regolarità edilizia	53
Vincoli od oneri condominiali	53
Lotto 4	54
Descrizione	54
Completezza documentazione ex art. 567	54
Titolarità	54
Confini.....	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali	56



Precisazioni.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica	58
Lotto 6	60
Descrizione	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Titolarità	60
Confini.....	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	63
Patti	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Caratteristiche costruttive prevalenti	63
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Regolarità edilizia	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
NOTE INTEGRATIVE del 11/05/2018.....	67
Beni non lottizzati	68
Completezza documentazione ex art. 567	69
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	69
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	69
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	69
Titolarità	69
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	69
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	69
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	70
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	70
Confini.....	71
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	71
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	71
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	71
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	71
Consistenza	71
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	71



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	72
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	72
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	72
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	73
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	73
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	74
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	74
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	75
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	75
Dati Catastali	75
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	76
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	76
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	76
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	77
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	77
Precisazioni.....	78
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	78
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	78
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	78
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	78
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	78
Patti	78
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	78
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	78
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	78
Stato conservativo	79
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	79
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	79
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	79
Parti Comuni.....	79
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	79
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	79
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	80
Servitù, censo, livello, usi civici	80
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	80
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	80
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	80
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	80
Caratteristiche costruttive prevalenti	80
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	80
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	81
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	81
Stato di occupazione	81
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	81
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	81
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	81
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	81
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	82
Provenienze Ventennali.....	82
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	82
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	83
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	84



Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	85
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	86
Formalità pregiudizievoli	87
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	87
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	88
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	89
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane	90
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	91
Normativa urbanistica	92
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica	92
Regolarità edilizia	93
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	93
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	93
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	94
Vincoli od oneri condominiali	95
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	95
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	95
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	95
Stima / Formazione lotti	96
Lotto 1	96
Lotto 2	98
Lotto 3	101
Lotto 4	102
Lotto 6	103
Beni non lottizzati	105
ALLEGATI	108



INCARICO

All'udienza del 01/02/2024, il sottoscritto Arch. D'Alvito Olindo, con studio in Vai Abate Aligerno - 03043 - Cassino (FR), email o.dalvito@gmail.com, PEC olindo.dalvito@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione del precedente e in data 06/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con provvedimento del 06 ottobre 2024, il G.E. conferiva allo scrivente l'incarico di aggiornare la perizia depositata in atti dal precedente Esperto Stimatore all'esito della Sentenza n. 995/2024 del 03.07.2024 R.G. n. 128/2022 Rep n.1072 del 04/07/2024 relativa alla Causa Civile iscritta al R.G.C. n.128/2022 del Tribunale di Cassino (Fr).

L'aggiornamento dell'Elaborato Peritale, che è stato depositato in atti in data 06.02.2017 e successivamente integrato e modificato dalle Relazioni depositate in atti in data 05/06/2017 e 11/05/2018 dal precedente Esperto Stimatore, è stato condotto dallo scrivente con esclusivo riguardo alle variazioni prodotte della suddetta Sentenza n.995/2024 ed ha riguardato unicamente i seguenti paragrafi:

- 1) TITOLARITA' DELL'IMMOBILE;
- 2) PROVENIENZA VENTENNALE;
- 3) DATI CATASTALI;
- 4) CRONISTORIA DATI CATASTALI;
- 5) SERVITU' CENSO LIVELLO USI CIVICI;
- 6) STIMA;

Nello specifico lo scrivente ha:

- 1) Assegnato ai diversi soggetti la titolarità dei beni ed i diritti posti in vendita secondo quanto disposto nella suddetta Sentenza n. 995/2024;
- 2) Formato i Lotti sulla base della Proprietà dei Beni attribuita agli esecutati all'esito della citata Sentenza;
- 3) Assegnato ai beni oggetto di esecuzione il Probabile Valore di Stima attribuito agli stessi nel Progetto di divisione;

L'aggiornamento dell'Elaborato peritale non ha interessato il Lotto n.6 in quanto non oggetto della suddetta Sentenza n. 995/2024 e per il quale era stata già disposta la vendita.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è posto al piano terzo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).



Dettaglio accesso ai beni n° 4 / 5 / 6:



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a:

- 1) **** Omissis **** ;
- 2) **** Omissis **** ;
- 3) **** Omissis **** ;

in qualità di eredi del de cuius **** Omissis **** sopra generalizzato.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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)



A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a:

- 1) **** Omissis **** ;
- 2) **** Omissis **** ;
- 3) **** Omissis ****

in qualità di eredi del de cuius **** Omissis **** sopra generalizzato.

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 599 sub 14, confina al piano inferiore con la particella 599 sub 13, mentre al piano superiore è posta la copertura in parte terrazzata distinta con i sub 15 e 16.

L'intera palazzina identificata con la particella 599 con corte esclusiva, confina all'esterno a nord con le particelle 362 e 363, a sud con la particella 342, a est con la particella 104 e ad ovest con la particella 345/a.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 mapp. 480, confina a nord col mapp. 329, ed a sud col mapp. 41 / 478.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,12 mq	192,32 mq	1	192,32 mq	2,83 m	Primo
Balcone scoperto	49,90 mq	55,10 mq	0.25	13,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	255,00 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				255,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 05/11/2009	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599 Categoria A2
Dal 05/11/2009 al 12/08/2010	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 VANI Piano 3
Dal 12/08/2010 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 3
Dal 09/11/2015 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 3
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 220 mq Rendita € 735,95 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 480 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2 are 55 ca
Dal 17/05/2002 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 480 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 2 are 55 ca
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 480 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 55 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 1,65

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	599	14	1	A2	4	9,5	220 mq	735,95 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 55, particella 599, sub 4-5-10-17-18-19 sono definiti come "beni comuni" a servizio dei 3 appartamenti presenti nella palazzina



pignorata e risultano presenti pertanto solo in Catasto fabbricati.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	480				Seminativo	2	00 02 55 mq	1,19 €	1,65 €	

Corrispondenza catastale

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

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comuni, risultano già individuati secondo "sub".

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile non risulta locato.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento presenta uno stato conservativo decisamente buono. Esso è stato realizzato da meno di 20 anni ed internamente è finito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Il vano scala di accesso interno alla palazzina, di proprietà comune non presenta finitura superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento, sito al piano terzo, risulta inserito in una palazzina di 3 livelli, ciascuno ospitante un appartamento.

A servizio della palazzina vi sono 2 scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale.

Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente.

Lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione.

I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).



Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.11).

Tutti questi elementi, seppur non stimati singolarmente in maniera analitica, sono comunque stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore del lotto in questione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina realizzata da meno di 20 anni. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura, di cui parte adibita a terrazzo e parte a lastrico solare. La parte esterna della palazzina risulta completamente intonacata.

L'ingresso dell'appartamento è posto al primo piano e vi si accede da una scala interna priva di finiture superficiali. Esso si sviluppa per una superficie netta pari a 164,12 mq suddivisi in:

- ingresso e soggiorno di 37,53 mq;
- salotto di 15,60 mq;
- cucina di 10,12 mq;
- atrio di 9,60 mq;
- bagno 1 di 8,01 mq;
- disimpegno di 6,45 mq;
- camera 1 di 14,62 mq;
- camera 2 di 18,02 mq;
- bagno 2 di 11,04 mq;
- camera 3 di 23,50 mq;
- bagno 3 di 9,63 mq.

L'appartamento presenta anche due balconi esterni su cui affacciano tutte le camere, con parapetti in muratura; la loro estensione totale lorda è pari a 55,10 mq (netta 49,90 mq).

L'appartamento risulta finito in tutte le sue parti con materiali apparentemente di buona qualità. Gli impianti appaiono risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e appaiono in buone condizioni e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento del tipo "a radiatori" è collegato ad una caldaia posta esternamente che produce anche acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non



esposte.

Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è del tipo a persiane.

Le porte interne risultano in legno.

Le aree esterne comuni, definite con i sub 17/18/19, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve tutti i 3 appartamenti presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile risulta occupato dagli eredi del Sig. **** Omissis **** , Sig.ra **** Omissis **** moglie, **** Omissis **** e **** Omissis **** figli.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1977 al 29/07/1988	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	20/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/04/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	03/07/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Iscritto a LATINA il 11/07/2008
Reg. gen. 19514 - Reg. part. 3708
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis **** .
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/8
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECALIA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .



- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

Le norme tecniche di attuazione del PRGC la definiscono: " parte del territorio nella quale sono consentiti interventi edilizi in aree libere , prevedendo lotto minimo edificabile mq 1.200,00 - lff 0,80 mc/mq - altezza max 7,50 m,.....".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 599, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 84 del 20/06/1990 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione";
- variante approvata con concessione n. 79 del 22/08/1992 riguardante "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione e cambio destinazione d'uso di una parte del piano primo, sito in località cisterna".

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.



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.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

Non risultano vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione,



esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA



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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a **** *Omissis* ****

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a **** *Omissis* ****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

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)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a **** *Omissis* ****



CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 599 sub 13, confina al piano superiore con la particella 599 sub 14, mentre al piano inferiore confina con la particella 599 sub 12.

L'intera palazzina identificata con la particella 599 con corte esclusiva, confina all'esterno a nord con le particelle 362 e 363, a sud con la particella 342, a est con la particella 104 e ad ovest con la particella 345/a.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 mapp. 200, confina a nord col mapp. 473, ed a sud col mapp. 475 (bene pignorato nello stesso lotto).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 mapp. 224, confina a nord col mapp. 41 e 477, ed a sud col mapp. 475 (bene pignorato nello stesso lotto).

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,12 mq	192,32 mq	1	192,32 mq	2,83 m	Primo
Balcone scoperto	49,90 mq	55,10 mq	0.25	13,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	74,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 05/11/2009	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599 Categoria A2
Dal 05/11/2009 al 12/08/2010	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 VANI Piano 2
Dal 12/08/2010 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/12/2016	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 VANI



		Piano 2
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Rendita € 735,95 Piano 2

I titolari dell'immobile non corrispondono a quelli reali.

A seguito di Sentenza del 03/07/2024 emessa nell'ambito del procedimento RGC 128/2022 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino, la titolarità del bene è stata attribuita a **** *Omissis* **** .

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 200 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 are 30 ca
Dal 17/05/2002 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 200 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 1 ha 30 ca
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 200 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 30 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,84

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 224 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 74 ca
Dal 17/05/2002 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 224 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 74 ca
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 224 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 74 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,48



DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	599	13		A2	4	9,5		735,95 €	2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 55, particella 599, sub 4-5-10-17-18-19 sono definiti come "beni comuni" a servizio dei 3 appartamenti presenti nella palazzina pignorata e risultano presenti pertanto solo in Catasto fabbricati.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	200				Seminativo	2	00 01 30 mq	0,6 €	0,84 €	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	224				Seminativo	2	00 00 74 mq	0,34 €	0,48 €	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.
Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.
Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comuni, risultano già individuati secondo "sub".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento presenta uno stato conservativo decisamente buono. Esso è stato realizzato da meno di 20 anni ed internamente è finito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Il vano scala di accesso interno alla palazzina, di proprietà comune, non presenta finitura superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento, sito al piano secondo, risulta inserito in una palazzina di 3 livelli, ciascuno ospitante un appartamento. A servizio della palazzina vi sono 2 scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente.

Lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.11).

Tutti questi elementi, seppur non stimati singolarmente in maniera analitica, sono comunque stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore del lotto in questione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina realizzata da meno di 20 anni. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura, di cui parte adibita a terrazzo e parte a lastrico solare. La parte esterna della palazzina risulta completamente intonacata.

L'ingresso dell'appartamento è posto al primo piano e vi si accede da una scala interna priva di finiture superficiali. Esso si sviluppa per una superficie netta pari a 164,12 mq suddivisi in:

- ingresso e soggiorno di 37,53 mq;
- salotto di 15,60 mq;
- cucina di 10,12 mq;
- atrio di 9,60 mq;
- bagno 1 di 8,01 mq;
- disimpegno di 6,45 mq;
- camera 1 di 14,62 mq;
- camera 2 di 18,02 mq;
- bagno 2 di 11,04 mq;
- camera 3 di 23,50 mq;
- bagno 3 di 9,63 mq.

L'appartamento presenta anche due balconi esterni su cui affacciano tutte le camere, con parapetti in muratura; la loro estensione totale lorda è pari a 55,10 mq (netta 49,90 mq).

L'appartamento risulta finito in tutte le sue parti con materiali apparentemente di buona qualità.

Gli impianti appaiono risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e appaiono in buone condizioni e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento del tipo "a radiatori" è collegato ad una caldaia posta esternamente che produce anche acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte.

Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è del tipo a persiane.

Le porte interne risultano in legno.

Le aree esterne comuni, definite con i sub 17/18/19, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve tutti i 3 appartamenti presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1977 al 29/07/1988	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	20/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/04/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518



Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a LATINA il 23/03/2005

Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096

Importo: € 30.932,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007

Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185

Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **ANNOTAZIONE AD ISCIZIONE** derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Iscritto a LATINA il 11/07/2008

Reg. gen. 19514 - Reg. part. 3708

Importo: € 9.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 02/03/2015

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144

Quota: 3/8

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a Latina il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Latina il 07/03/2022

Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139

- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**

Trascritto a LATINA il 17/10/2024

Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECALIA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139



- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**

Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis



**** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** *Omissis* **** .

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico".

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - AD. VIA F. BARACCA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 599, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 84 del 20/06/1990 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione";
- variante approvata con concessione n. 79 del 22/08/1992 riguardante "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione e cambio destinazione d'uso di una parte del piano primo, sito in località cisterna".

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi



attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non risultano vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo

DESCRIZIONE

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare.

I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente.

Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).



Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.11).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a **** *Omissis* ****

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 599 sub 12, intrinsecamente confina al piano superiore con la particella 599 sub 13, mentre al piano inferiore confina con la particella 599 sub 4 e 5.

L'intera palazzina identificata con la particella 599 con corte esclusiva, confina all'esterno a nord con le particelle 362 e 363, a sud con la particella 342, a est con la particella 104 e ad ovest con la particella 345/a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,12 mq	192,32 mq	1	192,32 mq	2,83 m	Primo



Balcone scoperto	49,90 mq	55,10 mq	0.25	13,78 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				206,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 05/11/2009	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599 Categoria A2
Dal 05/11/2009 al 12/08/2010	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 VANI Rendita € 488,05 Piano 1
Dal 12/08/2010 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 VANI Rendita € 697,22 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 VANI Superficie catastale Totale: 218 m ² Totale escluse aree scoperte**: 207 mq Rendita € 697,22 Piano 1
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 599, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 218 mq Rendita € 697,22 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	599	12	1	A2	4	9	218 mq	697,22 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 55, particella 599, sub 4-5-10-17-18-19 sono definiti come "beni comuni" a servizio dei 3 appartamenti presenti nella palazzina pignorata e risultano presenti pertanto solo in Catasto fabbricati.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comuni, risultano già individuati secondo "sub".

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta uno stato conservativo decisamente buono. Esso è stato realizzato da meno di 20 anni ed internamente è finito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Il vano scala di accesso interno alla palazzina, di proprietà comune, non presenta finitura superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI



L'appartamento, sito al piano primo, risulta inserito in una palazzina di 3 livelli, ciascuno ospitante un appartamento. A servizio della palazzina vi sono 2 scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina.

Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.11).

Tutti questi elementi, seppur non stimati singolarmente in maniera analitica, sono comunque stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore del lotto in questione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è sito al piano primo di una palazzina realizzata da meno di 20 anni. La struttura portante è in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura, di cui parte adibita a terrazzo e parte a lastrico solare. La parte esterna della palazzina risulta completamente intonacata.

L'ingresso dell'appartamento è posto al primo piano e vi si accede da una scala interna priva di finiture superficiali. Esso si sviluppa per una superficie netta pari a 164,12 mq suddivisi in:

- ingresso e soggiorno di 37,53 mq;
- salotto di 15,60 mq;
- cucina di 10,12 mq;
- atrio di 9,60 mq;



- bagno 1 di 8,01 mq;
- disimpegno di 6,45 mq;
- camera 1 di 14,62 mq;
- camera 2 di 18, 02 mq;
- bagno 2 di 11,04 mq;
- camera 3 di 23,50 mq;
- bagno 3 di 9,63 mq.

L'appartamento presenta anche due balconi esterni su cui affacciano tutte le camere, con parapetti in muratura; la loro estensione totale lorda è pari a 55,10 mq (netta 49,90 mq).

L'appartamento risulta finito in tutte le sue parti con materiali apparentemente di buona qualità. Gli impianti appaiono risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e appaiono in buone condizioni e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento del tipo "a radiatori" è collegato ad una caldaia posta esternamente che produce anche acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte.

Gli infissi esterni sono del tipo a taglio termico con telaio in alluminio e doppio vetro. Il sistema di oscuramento è del tipo a persiane.

Le porte interne risultano in legno.

Le aree esterne comuni, definite con i sub 17/18/19, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve tutti i 3 appartamenti presenti nella palazzina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1977 al 29/07/1988	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	20/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	01/04/1977		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
Iscritto a LATINA il 11/07/2008
Reg. gen. 19514 - Reg. part. 3708
Importo: € 9.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/8
A favore di **** Omissis **** .
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139



- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**

Trascritto a LATINA il 17/10/2024

Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 599, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 84 del 20/06/1990 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione";
- variante approvata con concessione n. 79 del 22/08/1992 riguardante "sopraelevazione fabbricato da adibire a civile abitazione e cambio destinazione d'uso di una parte del piano primo, sito in località cisterna".

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "E/1" (agricola).

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

DESCRIZIONE

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/3)
- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/3)
- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/3)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/3)
- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/3)
- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/3)



A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata per 1/3 a **** Omissis ****, **** Omissis **** **** Omissis **** quali eredi del de cuius **** Omissis **** sopra generalizzato, per un 1/3 a **** Omissis **** e per 1/3 a **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 mapp. 475, confina a nord col mapp. 200 e col mapp. 224 (beni pignorati nello stesso lotto); a sud confina coi mapp. 474 e 368/85.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	884,00 mq	884,00 mq	1	884,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				884,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				884,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 475 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 8 are 80 ca
Dal 17/05/2002 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 475 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 8 are 80 ca
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 475 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 80 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 5,68



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	475				Seminativo	2	00 08 80 mq	4,09 €	5,68 €	

Corrispondenza catastale

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

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore procedente, ritiene la stessa completa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECALIA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 26/03/2007
Reg. gen. 12975 - Reg. part. 5075
Quota: diritto enfiteuta per 1/4
Importo: € 15.466,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

NORMATIVA URBANISTICA



Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82).



LOTTO 6

Il presente lotto non è stato oggetto di aggiornamento.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca

DESCRIZIONE

Il fabbricato è sito in Via Francesco Baracca, una zona centrale pianeggiante del comune di Santi Cosma e Damiano, dotata dei servizi primari necessari. Il bene, realizzato con struttura mista in muratura di tufo e calcestruzzo armato da più di 30 anni, è ancora in corso di costruzione e versa oggi in uno stato di abbandono. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano terra, adibito a locale commerciale in passato, presenta delle finiture superficiali, seppur altamente degradate, mentre gli altri piani, raggiungibili mediante una scala in c.a., versano nella condizione di rustico e sono allo stato grezzo (solai e tamponature, senza infissi e finiture di alcun genere).

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale con battuto di cemento, che viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo del bene.

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale con battuto di cemento, che viene utilizzato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 per la PROPRIETÀ' SUPERFICIARIA :

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Si precisa che gli esegutati sono parenti in linea collaterale essendo fratelli e risultano proprietari dell'immobile per la quota di 1/3 ciascuno in quanto, il 12 Maggio 2007 si è aperta la successione ereditaria del defunto **** Omissis **** , con devoluzione agli esegutati del patrimonio relitto, tra cui il bene oggetto della presente.

CONFINI

Il lotto su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 51 particella 689, confina a nord con il mapp. 294 proprietà **** Omissis **** , a sud con la Via Francesco Baracca, a est con il mapp. 519 e ad ovest con un viottolo vicinale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	173,27 mq	203,50 mq	1	203,50 mq	3,20 m	terra
Abitazione	173,27 mq	203,50 mq	1	203,50 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	54,34 mq	56,50 mq	0.25	14,13 mq	0,00 m	primo
Abitazione	94,86 mq	115,85 mq	1	115,85 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	21,10 mq	22,23 mq	0.25	5,56 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	107,60 mq	109,00 mq	0.25	27,25 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				569,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				569,79 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1996 al 15/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 689 Categoria C2

La successione ereditaria che ha trasferito i beni in questione dal **** Omissis **** agli attuali proprietari **** Omissis **** per 1/3, **** Omissis **** per 1/3, **** Omissis **** per 1/3, la cui accettazione è stata registrata dal Notaio M.C. Fuccillo in data 11.10.2007 (Rep. 4895 Racc. 1880) trasferisce la proprietà in oggetto da **** Omissis **** ai nipoti, non menzionando il Diritto del Concedente a favore della **** Omissis **** invece presente nella visura catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	689	1	2	C2	8	162 mq		251 €	T	
	51	689	2		F3					1	
	51	689	3		F3					2	
	51	689	4		F3						
	51	689	5		F3						

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
51	689	4			ENTE URBANO		12 are 20 ca mq			

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

L'immobile risulta già censito presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, ma è presente solo la



planimetria del piano terra, in quanto gli altri risultano ancora in corso di costruzione.

Lo scrivente precisa che i beni identificati catastalmente al foglio 51, particella 689, sub 4-5, rappresentanti rispettivamente il vano scala ed il piazzale che circonda il fabbricato, sono definiti come "beni comuni" a servizio di tutto il fabbricato pignorato.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.

Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento, in quanto i beni comprendenti il fabbricato, risultano già individuati e frazionati in "sub".

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato presenta uno stato conservativo definibile scadente. Il piano terra, l'unico che presenta delle finiture superficiali, versa uno stato di abbandono totale: sono presenti numerosi problemi di umidità, infiltrazioni, muffe, ragnatele oltre che una diffusa mancanza di pulizia sui pavimenti che sulle pareti. Gli impianti non sono visionabili: è presente l'impianto elettrico, risulta funzionale ma bisogna adeguarlo alla vigente normativa.

I piani superiori non risultano finiti e versano nella condizione di rustico (solai e tamponature, senza alcuna opera di finitura).

PARTI COMUNI

Il fabbricato, individuato catastalmente al foglio 51 particella 689 è suddiviso nei sub 1-2-3-4-5. I sub 4 e 5 rappresentano rispettivamente il vano scala che serve i vari piani e l'area posta intorno al fabbricato. Questi due beni sono definiti in catasto come beni comuni ai sub 1-2-3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla proprietà in oggetto grava un Diritto del Concedente a favore della **** Omissis **** .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è sito su Via Francesco Baracca e presenta una struttura portante mista composta da muri portanti in blocchi di tufo, travi e pilastri, posti nella parte centrale, in calcestruzzo armato



e solaio in latero-cemento. Sia la parte esterna che gli ambienti interni dei livelli superiori, versano nello stato grezzo, ad eccezione del piano terra che comunque presenta delle finiture superficiali, sebbene di scarsa qualità sia sulle pareti che nel pavimento.

I lavori per la realizzazione dell'edificio iniziarono agli inizi degli anni '70 e ad oggi risultano ancora non ultimati.

Il bene si sviluppa su 3 livelli, suddivisi in:

PIANO TERRA: formato da un unico ambiente di 173,50 mq (203,5 mq lordi), presenta le superfici finite in quanto in passato era sede di un esposizione/negozio. Sono presenti numerosi pannelli delimitanti gli spazi interni ed una controsoffittatura. A questo livello, vi si accede tramite una porta-serranda posta sul prospetto sud; risulta presente l'impianto elettrico che è privo di qualsiasi certificazione. Sono presenti anche delle finestre alte che non sono a taglio termico e non hanno un sistema di oscuramento. Non è presente l'impianto termico.

PIANO PRIMO

Questo livello, a cui vi si accede dalla scalinata posta sul prospetto ovest, in una posizione centrale, non presenta alcuna finitura superficiale e si presenta come unico ambiente. Sono presenti anche due balconi; uno che insiste su tutto il prospetto ovest e l'altro a forma di L, posto all'angolo tra il prospetto sud ed est.

PIANO SECONDO

Questo livello è suddiviso in due porzioni: una parte, quella posta a nord, coperta e tamponata, l'altra invece presenta un terrazzo. Anche a questa quota non è presente alcuna finitura superficiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato al piano terra come deposito da uno dei pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1972 al 12/05/2007	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AURELIO PANTALEO	11/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SANTA MARIA CAPO AVETE	11/07/1972		
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/05/2007 al 14/12/2016	**** <i>Omissis</i> ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO MARIA CONCETTA FUCCILLO	12/05/2007			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		LATINA	15/04/2009			
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		FORMIA	15/10/2007			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla ricerca effettuata, non risultano presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 14/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da FINANZIAMENTO
Iscritto a FORMIA il 24/01/2000
Reg. gen. 32532 - Reg. part. 3806
Importo: € 527.980,19
A favore di **** *Omissis* **** .
Contro **** *Omissis* ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518



Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007

Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185

Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-SUCCESSIONE**

Trascritto a Latina il 15/04/2009

Reg. gen. 10730 - Reg. part. 6303

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

Contro **** Omissis ****

Note:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 02/03/2015

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a Latina il 15/05/2015

Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 51 particella 689, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- licenza edilizia n. 84 del 02/11/1972 (pratica edilizia 157/1972) relativa ai lavori di "costruzione fabbricato di civile abitazione";



- concessione edilizia n° 51 del 18/07/1981 (pratica edilizia 28/1980) relativa alla variante e sopraelevazione al fabbricato di civile abitazione in località Vigne, via F. Baracca.

Il lotto ricade in zona classificata nel vigente PRGC come "B 2 - completamento e ristrutturazione edilizia".

Il bene risulta regolare in quanto le suddette autorizzazioni trovano riscontro nello stato dei luoghi.

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.

Lo scrivente non ha redatto l'A.P.E. in quanto l'immobile risulta sprovvisto di impianti e chiusure adeguate.

La planimetria presente in catasto riferita al piano terra, risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

NOTA: I piani superiori sono accatastati come "in corso di costruzione", ma la loro volumetria è conforme al progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NOTE INTEGRATIVE DEL 11/05/2018

Il fabbricato è sito in Via Francesco Baracca, una zona centrale pianeggiante del comune di Santi Cosma e Damiano, dotata dei servizi primari necessari. Il bene, realizzato con struttura mista in muratura di tufo e calcestruzzo armato da più di 30 anni, è ancora in corso di costruzione e versa oggi in uno stato di abbandono. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano terra, adibito a locale commerciale in passato, presenta delle finiture superficiali, seppur altamente degradate, mentre gli altri piani, raggiungibili mediante una scala in c.a., versano nella condizione di rustico e sono allo stato grezzo (solai e tamponature, senza infissi e finiture di alcun genere).

Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale con battuto di cemento, che viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo del bene.



Il quesito ulteriore posto allo scrivente, riguarda essenzialmente un diritto di enfiteusi che, allo stato attuale, risulta solo dalla visura catastale. Nella Relazione Notarile allegata al pignoramento non vi è alcun cenno, così come non viene riportato nulla al riguardo nell'Atto di Successione ereditaria del de cuius **** Omissis **** (Registro generale n. 10730 Registro particolare n. 6703 del 15/04/2009) con cui il bene pervenne agli attuali proprietari.

Atteso che la visura catastale non è probante di un titolo, tale diritto avrebbe potuto essere un refuso mai corretto in Catasto, derivante da un diritto concesso "illo tempore".

Lo scrivente ha quindi inoltrato specifica richiesta all'Ufficio preposto della Curia Vescovile di Gaeta, nello specifico l'*Istituto Diocesano per il sostentamento del clero*, la cui risposta, in qualche modo, conferma l'esistenza di tale diritto pur non avendo potuto mostrare allo scrivente l'Atto originario, in quanto la Parrocchia di S. Rocco – concedente – è stata nel tempo oggetto di trasformazione con passaggi delle proprietà oggi tutte gestite dall'Istituto su citato.

Si ritiene plausibile quindi, che tale diritto possa ritenersi vigente sebbene non possa oggi essere comprovato da documentazione specifica, in quanto casi di questo tipo, assai frequenti, hanno spesso visto soccombere in giudizio il detentore a vantaggio del Concedente.

Essendo il sottoscritto impossibilitato ad accertare l'esistenza e la validità giuridica del diritto in questione, ha proceduto con la richiesta dei costi di affrancazione che dall'*Istituto Diocesano per il sostentamento del clero* sono stati quantificati in € 8.000,00 (vedasi dichiarazione allegata).

Il Valore di stima già calcolato nella Perizia iniziale, pari ad € 207.973,35 andrebbe pertanto decurtato degli oneri di affrancazione pari ad € 8.000,00 oltre spese notarili: alla luce di quanto riportato, pertanto, il sottoscritto CTU ritiene si possa ragionevolmente assumere un Valore di Stima epurato dei costi in questione pari ad **€ 197.000,00**.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Comproprietari non eseguiti:

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

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a **** *Omissis* ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO



Proprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a **** Omissis **** per la piena proprietà.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Comproprietari non esegutati:

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

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a : **** Omissis **** per la quota di 1/2, e P**** Omissis **** per la quota di 1/2.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Proprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a: **** Omissis **** per la piena proprietà.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Proprietari non esegutati:

- per la piena proprietà. (Proprietà 1/1)

A seguito della Sentenza n 995 del 03/07/2024, RG N 128/2022 REP 1072 del 04/07/2024 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), la titolarità del bene è stata assegnata a: **** Omissis ****



per la piena proprietà

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 55 particella 377 sub 1, è sito al piano terra, e sullo stesso insiste al piano superiore un appartamento contraddistinto con la particella 377 sub 2.

L'intero fabbricato identificato con la particella 377, confina a nord con la strada Via Filari Di Cristo, a sud con la particella 363, a est con la particella 2092 e ad ovest con la particella 599 sub 19.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il bene catastalmente individuato al foglio 55 particella 363 sub 1 e 2, confina a nord con la particella 377, a sud con la particella 599 sub 18, a ovest con la particella 599 sub 19 e ad est con la particella 2092.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificato al foglio 55 particella 377 sub 1, è sito al piano terra, e sullo stesso insiste al piano superiore un appartamento contraddistinto con la particella 377 sub 2.

L'intero fabbricato identificato con la particella 377, confina a nord con la strada Via Filari Di Cristo, a sud con la particella 363, a est con la particella 2092 e ad ovest con la particella 599 sub 18-19.

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane

Il bene oggetto della presente perizia di stima, catastalmente identificati al foglio 42 mapp. 332, confina a nord col mapp. 36, ad est col mapp. 70, ad ovest col mapp. 135, ed a sud col mapp. 1040.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Il bene catastalmente individuato al foglio 19 particella 152, confina a nord con le particelle 116/496, a sud con la particella 500, a ovest con la particella 116 e ad est con la particella 149.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	234,30 mq	267,98 mq	1	267,98 mq	3,80 m	terra



Totale superficie convenzionale:	267,98 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	267,98 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	117,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				141,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	230,00 mq	267,94 mq	1	267,94 mq	3,15 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				267,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	632,00 mq	632,00 mq	1	632,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				632,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				632,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1480,00 mq	1480,00 mq	1	1480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1480,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 10/06/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq mq Piano T
Dal 10/06/2002 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 247,00 mq mq Rendita € 153,08 Piano T
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 247 Superficie catastale 275 mq Rendita € 153,08

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 10/06/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul



territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1992 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363 Categoria C2, Cons. 141,00 mq Rendita € 218,46 Piano T
Dal 10/06/2002 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363 Categoria C2, Cons. 141,00 mq Rendita € 218,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/12/2016	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363 Categoria C2, Cons. 141,00 mq Rendita € 218,46 Piano T
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 363, Sub. 1-2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 141 Superficie catastale 147 mq Rendita € 218,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 10/06/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 377, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 11,5 Superficie catastale 305 mq Rendita € 534,53 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 10/06/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in



seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 332 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 632,00 mq
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 332 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 06 32 Reddito dominicale € 14,69 Reddito agrario € 8,81

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1988 al 17/05/2002	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 152 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 14 are 80 ca
Dal 17/05/2002 al 04/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 152 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 14 are 80 ca
Dal 04/07/2024 al 20/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 152 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 14 80 Reddito dominicale € 9,17 Reddito agrario € 3,44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La proprietà fino alla data del 17/05/2002 ricadeva all'interno del Comune di Castelforte: in seguito alla ridefinizione della giurisdizione comunale, quest'ultima è stata soppressa e trasferita sul territorio di Santi Cosma e Damiano / VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/01/1994 in atti dal 10/06/2002 proveniente dal comune C104; trasferito al comune I339. (n. 113235/2002).

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	377	1	1	C2	2	247	275 mq	153,08 €		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	363	1-2	1	C2	7	141	147 mq	218,46 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	377	2	1	A2	1	11,5	305 mq	534,53 €	1	



Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento e lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	332				Frutteto	1	00 06 32 mq	14,69 €	8,81 €	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	152				Oliveto	1	00 14 80 mq	9,17 €	3,44 €	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono gli stessi indicati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Gli immobili risultano già censiti presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio e non necessitano di nuovo accatastamento.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.
Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.
Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.
Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.
Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Il sottoscritto, esaminata e verificata nei rispettivi uffici di competenza la documentazione agli atti presentata dal creditore precedente, ritiene la stessa completa.
Si precisa inoltre che non si rileva la necessità di frazionamento.

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile non risulta locato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile non risulta locato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO



L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il negozio (foglio 55, particella 377 sub 1) presenta uno stato conservativo definibile buono. Internamente, pur presentando un disordine diffuso, risulta finito in tutte le sue parti, anche se non sono presenti materiali o accorgimenti di pregio. La parte esterna non presenta finiture superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il capannone (foglio 55, particella 363) presenta uno stato conservativo definibile scarso dovuto a mancanza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono presenti numerose macchie superficiali, distacchi di intonaci, sia interni che esterni, ed un degrado diffuso dovuto alla manutenzione non effettuata nel corso degli anni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento presenta uno stato conservativo definibile buono. Internamente, risulta finito in tutte le sue parti, e, anche se non sono presenti materiali o accorgimenti di pregio, appare in condizioni discrete visto anche l'utilizzo attuale come residenza. La parte esterna non presenta finiture superficiali e versa nello stato di rustico.

Non si rilevano problematiche di particolare rilevanza ed alla vista non sono stati riscontrati segni di muffe o infiltrazioni d'acqua.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il negozio, sito al piano terra, risulta inserito in un fabbricato di 2 livelli separati.

La zona che circonda il bene sui 4 lati, è definibile come parte comune. Ad oggi essa viene utilizzata in parte come passaggio ed in parte come parcheggio, ed è a servizio sia del piano terra che dell'appartamento sito al primo piano.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non risultano presenti parti comuni.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'appartamento, sito al piano primo, risulta inserito in un fabbricato di 2 livelli separati. La zona che circonda il bene sui 4 lati, è definibile come parte comune. Ad oggi essa viene utilizzata in parte come passaggio ed in parte come parcheggio, ed è a servizio sia del negozio del piano terra che dell'appartamento sito al primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Non è stata riscontrata la presenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il locale è sito al piano terra di un fabbricato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1° Settembre 1967. La struttura portante è mista, in quanto sono presenti le mura portanti perimetrali realizzate in muratura spessa 50 cm, mentre nella parte centrale sono presenti 4 pilastri 50x50 cm che si ricollegano alla muratura con travi sempre in calcestruzzo armato. I solai risultano essere in latero-cemento. La parte esterna del bene, non risulta intonacata.

Il negozio, di altezza pari a 3,80 m, si sviluppa per una superficie netta pari a 234,30 mq suddivisi in:

- locale commerciale adibito all'esposizione, di 219,20 mq;
- servizio igienico di 3,40 mq;

Il bene presenta le superfici interne finite con materiali apparentemente di modesta qualità.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte anche se non è presente alcuna certificazione.

Gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico e presentano un telaio in alluminio.

Le aree esterne comuni, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve i due sub 1-2.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il capannone di superficie catastale pari a 141,00 mq, risulta realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature in blocchi di tufo e copertura a doppia falda. L'ingresso è garantito da una grande apertura scorrevole posta sul prospetto principale e da un'apertura laterale che ad oggi risulta chiusa.

Il bene presenta le superfici interne ed esterne, a tratti intonacate ma con evidenti distacchi. Gli infissi esterni presentano un telaio in ferro con grate e non sono dotate di vetri a taglio termico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il locale è sito al piano primo di un fabbricato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1° Settembre 1967. La struttura portante è mista, in quanto sono presenti le mura portanti perimetrali realizzate in muratura spessa 50 cm, mentre nella parte centrale sono presenti 4 pilastri 50x50 cm che si ricollegano alla muratura con travi sempre in calcestruzzo armato. I solai risultano essere in latero-cemento. La parte esterna del bene, non risulta intonacata.

L'appartamento, di altezza pari a 3,15 m, si sviluppa per una superficie netta pari a 294,00 mq suddivisi in 11,5 vani.

Il bene presenta le superfici interne finite con materiali di discreta fattezza.

L'impianto elettrico, visivamente, sembra in buono stato e presenta interruttori e prese non esposte anche se non è presente alcuna certificazione.

Gli infissi esterni non sono del tipo a taglio termico e presentano un telaio in alluminio.

Le aree esterne comuni, comprendono un parcheggio presente nella parte anteriore dello stabile e che serve i due sub 1-2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Il bene risulta occupato dagli esecutati come deposito di materiali edili ed esposizione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile risulta occupato come deposito da uno degli esecutati.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** , comproprietario per una quota di 1/4.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024			1072/24	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	17/10/2024			25941	20155
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 15/12/2016	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024	1072/24	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		LATINA	17/10/2024	25941	20155
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 03/07/2024	**** <i>Omissis</i> ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/07/2024 al 17/10/2024	**** <i>Omissis</i> ****	VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI CASSINO	04/07/2024			1072/24	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
LATINA	17/10/2024			25941	20155
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Atti successivi al pignoramento:

TRIBUNALE DI CASSINO - SENTENZA N. 995/2024 DEL 03/07/2024, RG. N. 128/2022, REP. 1072 DEL 04/07/2024

Trascritta a Latina in data 17/10/2024 RG.n. 25941 RP.n. 20155

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

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

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139

- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**

Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**

Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**

Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139

- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**

Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LATINA il 06/06/2007



Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTELFORTE (LT) - LOC. PANTANE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis **** .
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00



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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 14/05/2004
Reg. gen. 12950 - Reg. part. 2518
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis **** .
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****



- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a LATINA il 23/03/2005
Reg. gen. 8695 - Reg. part. 2096
Importo: € 30.932,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 06/06/2007
Reg. gen. 22700 - Reg. part. 8185
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Latina il 02/03/2015
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3144
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO**
Trascritto a Latina il 15/05/2015
Reg. gen. 9835 - Reg. part. 7344
A favore di **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con processo verbale del 17 Marzo 2015 **** Omissis **** , **** Omissis **** e **** Omissis **** , in qualità rispettivamente di moglie e figli, hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario del de cuius **** Omissis **** .
- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Latina il 07/03/2022
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 4139
- **VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE**
Trascritto a LATINA il 17/10/2024
Reg. gen. 25941 - Reg. part. 20155

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - ZONA PERIFERICA

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, attesta che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade in zona classificata "E/2".
Le norme tecniche di attuazione del PRGC la definiscono: " parte del territorio sottoposta a vincolo idrogeologico,.....", ed è edificabile solo con lotto minimo di mq 30.000,00.



BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 377, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 64/92 del 21/07/1992 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "cambio di destinazione d'uso da garage a negozio e ricavo di servizi igienici e di ufficio nel locale al p.t. del fabbricato in Via Filari di Cristo";
- con l'autorizzazione 03/93, il comune di Santi Cosma e Damiano rilasciò il Certificato di Agibilità.

Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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.

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 363, attesta che lo stesso è stato oggetto di:

- comunicazione con prot. n. 4564 del 03/11/1983 riguardante la NON APPROVAZIONE del "Progetto di demolizione e ricostruzione capannone per deposito materiali di costruzione sito in Santi Cosma e Damiano, località Cisterna" perchè in contrasto col P.R.G.;



- concessione edilizia n. 50 del 16/04/1987 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per la "Riapprovazione progetto per la costruzione di un capannone per segheria legno, autorizzato con concessione edilizia n. 76 del 06/08/1986; essa comprende la demolizione di una parte del capannone esistente pari a 12,00 x 10,00 m e l'approvazione del piano terra del fabbricato individuato catastalmente al foglio 55 particella 599;
- concessione edilizia n. 28 del 23/01/1988 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per la "Variante al progetto approvato dalla concessione edilizia n. 50 del 16/04/1987 per la costruzione di un capannone per la segheria legno in sostituzione di parte dell'esistente che verrà demolito". Esso riguarda la sopraelevazione di parte del piano terra del fabbricato individuato catastalmente al foglio 55 particella 599 da adibire a uffici, spogliatoio e refettorio. Nello stesso progetto si conferma la demolizione di parte del capannone pari a 12,00 x 10,00 m individuata nella concessione n. 50 del 16/04/1987.

Il capannone NON risulta regolare in quanto non è stata effettuata la demolizione della porzione di 12,00 x 10,00 m ai sensi delle approvazioni suddette.

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.

La planimetria presente in catasto risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per ripristinare la conformità del fabbricato in questione lo stesso va demolito parzialmente per una superficie pari a 12,00 x 10,00 m.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

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

Il sottoscritto ha richiesto il certificato di regolarità urbanistica al Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/09/2016.

L'Ufficio tecnico competente in data 27/10/2016 ha emesso un certificato con prot. n. 11865, che, in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 55 particella 377, attesta che lo stesso è stato oggetto del rilascio di:

- concessione edilizia n. 64/92 del 21/07/1992 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune per l'intervento di "cambio di destinazione d'uso da garage a negozio e ricavo di servizi igienici e di ufficio nel locale al p.t. del fabbricato in Via Filari di Cristo";
- con l'autorizzazione 03/93, il comune di Santi Cosma e Damiano rilasciò il Certificato di Agibilità.



Dall'esame della documentazione prodotta dal Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi attuale, non si rilevano irregolarità urbanistiche, nè volumetriche nè di destinazioni d'uso.

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.

La planimetria presente in catasto risulta aggiornata e conforme allo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTI COSMA E DAMIANO (LT) - VIA FILARI DI CRISTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo
L'appartamento è posto al piano terzo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina. Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 599, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.224,83

Il probabile valore di stima è stato aggiornato nell'ambito del procedimento RGC 128/2022 - Giudizio Divisionale. Lo stesso è stato ed assunto quale aggiornamento della Relazione Peritale.

Note redatte nella perizia originaria:

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosima e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie



Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq.

Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a.....1,05
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da meno di 30 anni.....1,05
- Consistenza.....0,95
- Stato di conservazione e impianti: buono e impianti a norma.....1,10

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto, elevazione e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,80
- Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90

Valore Reale = € 750,00 x 1,05 x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 0,80 x 1,05 x 0,90 = 653,24 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 655,00 €/mq

Bene N° 12 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 480, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 5.865,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Zona B - Sottozona B2: completamento e ristrutturazione edilizia".

Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 23,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 6 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	206,10 mq	0,00 €/mq	€ 155.224,83	100,00%	€ 155.224,83
Bene N° 12 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	255,00 mq	23,00 €/mq	€ 5.865,00	100,00%	€ 5.865,00
Valore di stima:					€ 161.089,83

LOTTO 2

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16. Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina. Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 599, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 158.800,05

Il probabile valore di stima è stato attualizzato nell'ambito del procedimento RGC 128/2022 -



Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), ed assunto quale aggiornamento della Relazione Peritale.

Note redatte nella perizia originaria:

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosima e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq.

Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a.....1,05
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da meno di 30 anni.....1,05
- Consistenza.....0,95
- Stato di conservazione e impianti: buono e impianti a norma.....1,10

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto, elevazione e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,82
- Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90

Valore Reale = € 750,00 x 1,05 x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 0,82 x 1,05 x 0,90 = 669,57 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 670,00 €/mq

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 200, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.690,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale



adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico".

Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 13,00 €/mq.

Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta come area destinata a "Verde Pubblico".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 224, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 962,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "Verde Pubblico".

Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 13,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	206,10 mq	0,00 €/mq	€ 158.800,05	100,00%	€ 158.800,05
Bene N° 9 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	130,00 mq	13,00 €/mq	€ 1.690,00	100,00%	€ 1.690,00
Bene N° 10 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	74,00 mq	13,00 €/mq	€ 962,00	100,00%	€ 962,00
Valore di stima:					€ 161.452,05



LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo

L'appartamento è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, è relativamente recente e si sviluppa su 4 piani: piano terra adibito a deposito, piano primo, secondo e terzo adibiti a civile abitazione, ospitanti ciascuno un appartamento indipendente, ed un ultimo piano definito da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. I collegamenti verticali, sono garantiti da due scale interne speculari, poste simmetricamente a destra e sinistra rispetto al prospetto principale: la prima, quella di sinistra, serve il piano primo (sub 12, BENE OGGETTO DELLA PRESENTE TRATTAZIONE) ed il terzo (sub 14); la seconda, posta a destra, serve esclusivamente il piano secondo (sub 13); entrambe permettono il raggiungimento della terrazza posta in copertura. Le scale sono individuate con i sub 2 ed 11, e sono definite in Catasto come beni comuni non censibili; il piano terra contraddistinto coi sub 4 e 5 è anch'esso bene comune non censibile, così come il piano copertura contraddistinto coi sub 15 e 16. Tra le proprietà pignorate annesse, vi è un capannone distinto in Catasto col sub 10, cat C/2, di complessivi 126,00 mq, posto in posizione retrostante la palazzina principale. Il capannone, realizzato in ferro, ed allo stato grezzo, aperto sui lati, risulta oggi utilizzato come rimessa. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un largo piazzale non pavimentato, collegato direttamente, attraverso una strada interna, alla pubblica Via Filari di Cristo: tale piazzale, individuato col sub 17, viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo della palazzina. Il vialetto di collegamento alla strada pubblica, individuato in Catasto con i sub 18/19, in realtà oggi non viene utilizzato, in quanto si accede alla proprietà in questione attraverso le partt. 377 e 363 (sulle quali i pignorati vantano una quota pari ad 1/4 ciascuno): parte del vialetto suddetto, e precisamente quello che immette sulla strada pubblica, individuato col sub 19, è invece utilizzato per accedere ad altra proprietà adiacente. Per meglio comprendere quanto appena detto si faccia riferimento alla planimetria allegata, da cui si evince che lo stato dei luoghi attuale presenta un vialetto unico, utilizzato come accesso al terreno distinto col mapp. 534 (altra proprietà): tale vialetto in realtà comprende anche la striscia di terreno definita dal mapp. 599 sub 19 oggetto della presente trattazione. I pignorati, pur non utilizzando l'accesso in questione, esercitano il diritto di proprietà sul sub 19 e pertanto su parte del vialetto (metà carreggiata). Per meglio comprendere quanto descritto in merito all'accesso si faccia riferimento alla planimetria allegata alla fine della descrizione del BENE N° 6, e che riguarda i BENI N° 4/5/6 (pag.11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 599, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 163.540,35

Il probabile valore di stima è stato attualizzato nell'ambito del procedimento RGC 128/2022 - Giudizio Divisionale – Tribunale di Cassino (Fr), ed assunto quale aggiornamento della Relazione Peritale.

Note redatte nella perizia originaria:

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosima e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei



beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq.

Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a.....1,05
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da meno di 30 anni.....1,05
- Consistenza.....0,95
- Stato di conservazione e impianti: buono e impianti a norma.....1,10

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,85
- Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90

Valore Reale = € 750,00 x 1,05 x 1,05 x 0,95 x 1,10 x 0,85 x 1,05 x 0,90 = 694,07 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 690,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo	206,10 mq	0,00 €/mq	€ 163.540,35	100,00%	€ 163.540,35
Valore di stima:					€ 163.540,35

LOTTO 4

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come seminativo, posto in posizione adiacente al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, risulta in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 475, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 13.260,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto:



dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade in parte come area destinata a "Verde Pubblico" (mq 828,18) ed in parte come "Zona C sottozona C/1-Estensiva" (mq 51,82).

Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 15,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Santi Cosma e Damiano (LT) - ad. Via F. Baracca	884,00 mq	15,00 €/mq	€ 13.260,00	100,00%	€ 13.260,00
Valore di stima:					€ 13.260,00

LOTTO 6

Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca
Il fabbricato è sito in Via Francesco Baracca, una zona centrale pianeggiante del comune di Santi Cosma e Damiano, dotata dei servizi primari necessari. Il bene, realizzato con struttura mista in muratura di tufo e calcestruzzo armato da più di 30 anni, è ancora in corso di costruzione e versa oggi in uno stato di abbandono. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano terra, adibito a locale commerciale in passato, presenta delle finiture superficiali, seppur altamente degradate, mentre gli altri piani, raggiungibili mediante una scala in c.a., versano nella condizione di rustico e sono allo stato grezzo (solai e tamponature, senza infissi e finiture di alcun genere). Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale con battuto di cemento, che viene utilizzato come parcheggio ad uso esclusivo del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 689, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 51, Part. 689, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 51, Part. 689, Sub. 3, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 51, Part. 689, Sub. 4, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 689, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 51, Part. 689, Sub. 5, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Abitazione su proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 197.000,00

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 800,00 €/mq.

Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o



amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

- Tipologia edilizia: edificio in c.a e muratura.....0,95
- Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 30 anni.....0,95
- Consistenza.....1,05
- Stato di conservazione e impianti: stato grezzo e impianti non presenti.....0,40

Caratteristiche estrinseche:

- Contesto e collegamenti: buono1,10
- Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05
- Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: buona1,05

Valore Reale = € 800,00 x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 0,40 x 1,10 x 1,05 x 1,05 = 367,75 €/mq

Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 365,00 €/mq

A seguito delle Note integrative depositate in data 11.05.2018 il valore di stima è rideterminato ad € 197.000,00.

segue uno stralcio dell'integrazione:

"Il Valore di stima già calcolato nella Perizia iniziale, pari ad € 207.973,35 andrebbe pertanto decurtato degli oneri di affrancazione pari ad € 8.000,00 oltre spese notarili: alla luce di quanto riportato, pertanto, il sottoscritto CTU ritiene si possa ragionevolmente assumere un Valore di Stima epurato dei costi in questione pari ad € 197.000,00."

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato civile Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Francesco Baracca	569,79 mq	365,00 €/mq	€ 197.000,00	100,00%	€ 197.000,00
Valore di stima:					€ 197.000,00



BENI NON LOTTIZZATI

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 55, particella 377 sub 1, è sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. Esso, risulta adibito a negozio/esposizione commerciale, è posto al piano terra di un fabbricato di due piani realizzato con struttura mista muratura - calcestruzzo armato, presumibilmente risalente ad una data antecedente al 1° settembre 1967. Al primo livello della palazzina insiste un appartamento non oggetto della presente trattazione, a cui si accede da una scala a doppia rampa, posta nella zona sinistra del prospetto principale, che permette anche l'accesso alla copertura, definita da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare (anch'esso non oggetto della presente trattazione). Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale pavimentato con battuto di cemento che costeggia la strada Via Filari di Cristo, utilizzato oggi come parcheggio ad uso esclusivo del sub 1 oggetto della presente trattazione e del sub 2 (app.to al piano primo). Nella parte retrostante, addossata alla struttura, vi è un'area porticata che si sviluppa lungo tutta la lunghezza del fabbricato, in parte aperta, ed in parte chiusa, non autorizzata e non conforme allo stato dei luoghi presente in catasto: tale corpo aggiunto, pur non essendo dotato di autorizzazione, in caso di necessità di demolizione può essere facilmente rimosso in quanto a struttura semplice metallica. Tale struttura ricade in parte sulla part. 363, corrispondente al BENE 2 della presente stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 377, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 800,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche: - Tipologia edilizia: edificio in c.a e muratura.....0,95 - Epoca di costruzione: edificio realizzato da più di 30 anni.....0,90 - Consistenza.....1,10 - Stato di conservazione e impianti: sufficiente con impianti da rivedere.....0,95
Caratteristiche estrinseche: - Contesto e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,85 - Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05 - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90
Valore Reale = € 800,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10 x 0,95 x 0,85 x 1,05 x 0,90 = 574,15 €/mq
Nella valutazione eseguita, i coefficienti hanno tenuto conto anche dei costi derivanti dall'eventuale rimozione della superficie porticata posta nel retro al piano terra, non dotata di autorizzazione. Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 575,00 €/mq. Al valore del magazzino va aggiunto quello relativo al capannone annesso posto nel retro ed insistente sulla part. 363, già descritto in precedenza, per il quale si stima "a corpo" un valore pari ad € 35.000,00, comprensivo anche dell'eventuale demolizione della porzione non conforme alle approvazioni rilasciate.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo



Il bene, catastalmente distinto al foglio 55, particella 363 sub 1 - 2, è sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile è posto nella parte posteriore del bene 1 ed è composto da un capannone (part. 363 sub 1) con un unico ambiente e copertura a doppia falda, che risulta oggi adibito a deposito e che insiste su una corte esterna non pavimentata (sub 2). Esso è raggiungibile attraversando il piazzale laterale della particella 377.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 363, Sub. 1-2, Zc. 1, Categoria C2

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, alla luce anche della situazione urbanistica con parziale difformità dello stato attuale, il sottoscritto ritiene congruo stimare il bene della presente a corpo, valutandolo 35.000,00 €. Tale valore si ritiene già decurtato dei costi derivanti dall'eventuale demolizione della parte non conforme alle approvazioni.

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - Via Filari di Cristo

Il bene è posto al piano primo di un fabbricato sito in Via Filari di Cristo (loc. Cisterna), una zona periferica del Comune di Santi Cosma e Damiano, che, sebbene posta nelle dirette vicinanze del centro abitato (circa 500 metri), tuttavia non risulta dotata dei servizi di prima necessità. L'immobile, realizzato con struttura mista muratura - calcestruzzo armato, presumibilmente risale ad una data antecedente al 1° settembre 1967. Esso si sviluppa su 2 piani: il piano terra, catastalmente distinto al foglio 55, particella 377 sub 1, che risulta adibito a negozio, mentre il piano primo, oggetto della presente perizia di stima e individuato dal sub 2, è una civile abitazione. Al primo livello si accede da una scala a doppia rampa, posta nella zona sinistra del prospetto principale e che permette anche l'accesso alla copertura, definita da un terrazzo praticabile ed un lastrico solare. Nella zona antistante il fabbricato, vi è un piazzale pavimentato con battuto di cemento che costeggia la strada Via Filari di Cristo, utilizzato oggi come parcheggio ad uso esclusivo dei due sub.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 377, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

Il probabile valore di stima è stato aggiornato nell'ambito del procedimento RGC 128/2022 - Giudizio Divisionale - Tribunale di Cassino (Fr), ed assunto quale aggiornamento della Relazione Peritale. Note redatte nella perizia originaria: Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di edifici con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei beni comuni precedentemente individuati, il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 750,00 €/mq. Il Valore Reale (Vr) da applicare ai beni oggetto della presente, si ottiene moltiplicando il Valore di Mercato precedentemente individuato, con i seguenti coefficienti correttivi (riduttivi o amplificativi) relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato. Caratteristiche intrinseche: - Tipologia edilizia: edificio in c.a e muratura.....0,95 - Epoca di costruzione: edificio realizzato da



più di 30 anni.....0,90 - Consistenza.....1,10 - Stato di conservazione e impianti: sufficiente con impianti da rivedere.....0,95 Caratteristiche estrinseche: - Contesto e collegamenti (accesso privato poco facilitato):0,85 - Posizione geografica ed esposizione: buona.....1,05 - Presenza di opere urbanistiche e servizi primari: discreta0,90 Valore Reale = € 750,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10 x 0,95 x 0,85 x 1,05 x 0,90 = 538,26 €/mq Il Valore individuato precedentemente viene arrotondato a 540,00 €/mq

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castelforte (LT) - loc. Pantane

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come frutteto, posto in posizione periferica rispetto al centro abitato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 332, Qualità Frutteto

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Castelforte e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio.

Tenuto conto di tutti i dati raccolti e dei vincoli gravanti sul bene (livellario), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 3,00 €/mq.

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Santi Cosma e Damiano (LT) - zona periferica

Il bene in questione consiste in un terreno definito in catasto come "Uliveto", posto in posizione periferica rispetto al centro abitato. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santi Cosma e Damiano in data 27/10/2016, il terreno, ai sensi del PRGC vigente, ricade in zona "E2".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 152, Qualità Oliveto

Il criterio di stima adottato, è quello del procedimento sintetico per confronto diretto, con compravendite similari di terreni con caratteristiche e destinazione d'uso simili, avvenute nel Comune di Santi Cosma e Damiano e nelle zone limitrofe. Lo scrivente ha individuato il più probabile Valore di Mercato dei beni oggetto di causa basandosi sui dati reperiti nelle Agenzie Immobiliari, presso l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Latina e analizzando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al territorio. Parametro importante nella valutazione del prezzo unitario è la destinazione urbanistica del lotto: dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune allo scrivente in data 27/10/2016, si evince che il terreno in oggetto, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale adottato con del. di C.C. n° 30 del 31/10/2008, ricade tra le aree destinate a "E/2", in cui è ammessa l'edificabilità (vincolata ai pareri idrogeologici) per lotti minimi di mq 30.000,00.

Tenuto conto di tutti i dati raccolti, della destinazione urbanistica e dei vincoli gravanti sul bene (usufrutto), il sottoscritto ritiene congruo stimare il seguente Valore di Mercato = 18,00 €/mq.



ALLEGATI

n	descrizione testuale	LOTTE					
		1	2	3	4	6	n l
1	Ispezione Ipotecaria Nota Trascrizione n.4139 DOMANDA GIUDIZIALE	X	X	X	X		X
2	Ispezione Ipotecaria Nota Trascrizione VERBALE ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE	X	X	X	X		X
3	Visura Storica Fg 19 Part 152						X
4	Visura Storica Fg 42 Part 332						X
5	Visura Storica Fg 55 Part 200		X				
6	Visura Storica Fg 55 Part 224		X				
7	Visura Storica Fg 55 Part 363 sub 1						X
8	Visura Storica Fg 55 Part 363 sub 2						X
9	Visura Storica Fg 55 Part 377 sub 1						X
10	Visura Storica Fg 55 Part 377 sub 2						X
11	Visura Storica Fg 55 Part 475				X		
12	Visura Storica Fg 55 Part 480	X					
13	Visura Storica Fg 55 Part 599 sub 12			X			
14	Visura Storica Fg 55 Part 599 sub 13		X				
15	Visura Storica Fg 55 Part 599 sub 14	X					

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Alvito Olindo

