

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stavole Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2021 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

In data 26/09/2021, il sottoscritto Geom. Stavole Massimiliano, con studio in Via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - 03035 - Fontana Liri (FR), email \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti 22, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti, piano T

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti 22, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Abitazione posta nel centro storico comunale, senza parcheggio, composta da ingresso/soggiorno, bagno, al piano terra; due piccoli vani al piano primo con loggia/porticato.

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Via Noletti; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Via Strada Maggiore; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,69 mq	65,00 mq	0,00	65,00 mq	2,55 m	T1
Loggia	14,03 mq	14,03 mq	0,95	13,33 mq	2,30 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>29/02/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1095, Sub. 2 Categoria A5
Dal <b>29/02/2004</b> al <b>05/03/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1095, Sub. 2 Categoria A5
Dal <b>05/03/2009</b> al <b>04/03/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 414, Sub. 17 Categoria A5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	414	17	1	A5	3			116,2 €	T1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e gli atti rinvenuti presso l'Agenzia del Territorio; nella fattispecie, la planimetria dell'immobile non risulta aggiornata. L'aggiornamento della planimetria dovrà avvenire mediante procedura 'Docfa' e sarà necessaria anche al fine del completamento dell'istruttoria della pratica di 'Sanatoria edilizia' giacente agli atti comunali, così come

illustrato nel capitolo 'Regolarità edilizia' della presente.

L'aggiornamento della planimetria dovrà contemplare la causale: Ampliamento e diversa distribuzione delle superfici interne. Sarà soggetta alla sanzione di € 170,00 per omessa presentazione nei termini, oltre al costo di € 50,00 per ogni unità immobiliare in trattazione.

Pertanto, nel successivo capitolo 'regolarità edilizia' nonché nell'allegato n.04) è sono stati stimati i costi per onorari professionali per l'aggiornamento catastale.

Dalle ricerche svolte si è accertato che il precedente identificativo catastale del bene era: FOGLIO 23 MAPPALE 1095 SUB.2

## PRECISAZIONI

---

n.d.

## PATTI

---

n.d.

## STATO CONSERVATIVO

---

Unità immobiliare abitabile con grado di rifinitura buono, senza problematiche di infiltrazioni e/o ammaloramenti strutturali.

## PARTI COMUNI

---

n.d.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

n.d.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: n.d.

Esposizione: Sud/Est

Altezza interna utile 2,55 ml

Strutture verticali: Muratura di vecchia fattura

Solai: Putrelle e tavelloni

Copertura: Unica falda  
 Manto di copertura: Coppi tegole non coibentato  
 Pareti esterne ed interne: Ristrutturato  
 Pavimentazione interna: Cotto  
 Infissi esterni ingresso: Portone in legno  
 Infissi interni: Legno / pvc  
 Volte: n.d.  
 Scale: Muratura rivestite in marmo  
 Impianto elettrico, idrico: Sottotraccia  
 Terreno esclusivo: n.d.  
 Posto auto: n.d.  
 Soffitta, cantina o simili: n.d.  
 Dotazioni condominiali: n.d.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Ai fini del canone di locazione, adottando il criterio di valutazione usato per la stima, (vedasi paragrafo criterio di stima) è determinato un canone mensile di € 2,10/mq lordo.  
 Per la determinazione del valore riportato si sono tenute in considerazione anche le direttive espresse dall'Agenzia delle Entrate mediante consultazione della 'Banca dati quotazioni immobiliari'.  
 Eseguendo il conteggio può determinarsi il seguente canone mensile: mq 78,33 x € 2,10 = € 164,50/mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1983 al 29/02/2004	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/08/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. (FR)	23/03/1984	4342	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.RR. Sora (FR)		98	214		
Dal 29/02/2004 al 05/03/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelina	29/02/2004	23848	11180

		Lella			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. (FR)	10/03/2004	33902	6234
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.RR. Sora (FR)	09/03/2004	356	1T
Dal <b>05/03/2009</b> al <b>04/03/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guido Ferrara	05/03/2009	33902	6234
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. (FR)	16/03/2009	6431	4302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.RR. Sora (FR)	11/03/2009	1025	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/03/2009  
Reg. gen. 6450 - Reg. part. 803  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 13/09/2021  
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Nell'allegato 14) e 15) sono stati riportati i risultati delle ispezioni ipotecarie recentemente effettuate dalle quali è riscontrabile che oltre alle formalità sopra indicate, per il bene in oggetto, non ve ne sono altre.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità pignorata ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

- Zona A PRG Piano Particolareggiato Centro Storico
- Beni paesaggistici, articolo 134) comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Vincolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004)

Dallo studio della normativa in questione, tutt'ora in vigore, è esclusa ogni possibilità di ampliamento per l'unità immobiliare pignorata salvo interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, efficienze energetiche ed abbattimento delle barriere architettoniche.

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.03).

Regolarità edilizia: L'immobile risulta difforme rispetto alla descrizione di cui ai titoli di provenienza; nello specifico è stato praticato un restauro e risanamento conservativo mediante opere di ristrutturazione edilizia del piano terra e primo senza autorizzazione.

In particolare, il piano primo, è stato interessato dalla realizzazione di una loggia/porticato mediante trasformazione (per smantellamento) di una porzione di falda del tetto.

Per le opere in questione, non è stata rintracciata una specifica autorizzazione ma solo la presenza di una 'Domanda di sanatoria' ai sensi della Legge n.47/1985 (prot.5125 del 17/09/1986): la domanda di sanatoria, verosimilmente, potrebbe essere ascritta alle opere in questione.

Previa acquisizione dell'onere-diritto, mediante trascrizione degli estremi della domanda sull'atto di trasferimento del bene, l'aggiudicatario, dovrà regolarizzare la suddetta istanza secondo i termini di legge al fine di conseguire la Concessione Edilizia in sanatoria.

La 'Domanda di sanatoria' è stata presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale primo proprietario identificabile, ultra ventennale, a partire dalla data odierna. La pratica, catalogata dall'Ente con il n.301, è sprovvista di documenti e richiede completamento; in particolare, affinché il Comune possa rilasciare il titolo in sanatoria è necessario conseguire il nulla osta da parte della Regione Lazio per le opere di cui all'articolo 134, comma 1, lettera c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: Vincolo paesaggistico, autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004. Pertanto il rilascio della sanatoria è subordinato al conseguimento del nulla osta da parte della soprintendenza regionale.

Dagli accertamenti svolti può riferirsi che le somme da versare, al fine del completamento della pratica di condono edilizio, sono le seguenti, salvo variazioni all'atto dell'effettiva istruttoria della pratica:

Oblazione: € 50,00

Oneri di urbanizzazione: € 200,00

Indennizzo comunale per opere realizzate in zona vincolata: € 50,00

Diritti di segreteria comunali: € 250,00

Marche da bollo: € 80,00

Diritti segreteria regionali: € 150,00

Totale € 780,00

In relazione alle spese tecniche professionali, stimate in € 6.500,000 si rinvia all'allegato n.04.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 non risulta agibile.

Non esiste titolo abilitativo edilizio poiché l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata anteriormente alla data dell'01/09/1967, così come desumibile dai titoli di provenienza ventennale e dall'esito negativo delle ricerche urbanistiche.

Tuttavia, in seguito ai sopralluoghi, nonché agli accertamenti tecnici effettuati, è emerso che l'immobile risulta difforme rispetto alla descrizione di cui ai titoli di provenienza; nello specifico è stato praticato un restauro e risanamento conservativo mediante opere di ristrutturazione edilizia del piano terra e primo senza autorizzazione.

In particolare, il piano primo, è stato interessato dalla realizzazione di una loggia/porticato mediante trasformazione (per smantellamento) di una porzione di falda del tetto.

Per le opere in questione, non è stata rintracciata una specifica autorizzazione ma solo la presenza di una 'Domanda di sanatoria' ai sensi della Legge n.47/1985 (prot.5125 del 17/09/1986): la domanda di sanatoria, verosimilmente, potrebbe essere ascritta alle opere in questione.

Previa acquisizione dell'onere-diritto, mediante trascrizione degli estremi della domanda sull'atto di trasferimento del bene, l'aggiudicatario, dovrà regolarizzare la suddetta istanza secondo i termini di legge al fine di conseguire la Concessione Edilizia in sanatoria.

La 'Domanda di sanatoria' è stata presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale primo proprietario identificabile, ultra ventennale, a partire dalla data odierna. La pratica, catalogata dall'Ente con il n.301, è sprovvista di documenti e richiede completamento; in particolare, affinché il Comune possa rilasciare il titolo in sanatoria è necessario conseguire il nulla osta da parte della Regione Lazio per le opere di cui all'articolo 134, comma 1, lettera c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: Vincolo paesaggistico, autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004. Pertanto il rilascio della sanatoria è subordinato al conseguimento del nulla osta da parte della soprintendenza regionale.

Dagli accertamenti svolti può riferirsi che le somme da versare, al fine del completamento della pratica di condono edilizio, sono le seguenti, salvo variazioni all'atto dell'effettiva istruttoria della pratica:

Oblazione: € 50,00

Oneri di urbanizzazione: € 200,00

Indennizzo comunale per opere realizzate in zona vincolata: € 50,00

Diritti di segreteria comunali: € 250,00

Marche da bollo: € 80,00  
Diritti segreteria regionali: € 150,00  
Totale € 780,00

In relazione alle spese tecniche professionali, stimate in € 6.500,000 si rinvia all'allegato n.04.

### ***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.

In merito alle opere impiantistiche rinvenute quali, idrico ed elettrico, non esiste certificazione e pertanto essendo sottotraccia non è possibile accertare la tipologia dei materiali adoperati, se a norma o meno; dunque la stima di un intervento di messa a norma non è praticabile in questa sede.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità pignorata è sottoposta al seguente vincolo:  
Beni paesaggistici, articolo 134) comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio  
Vincolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004)

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.03).

Dagli accertamenti svolti emerge che l'unità pignorata non è inclusa in un Condominio.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti, piano T

## DESCRIZIONE

---

Locale deposito destinato a legnaia sottostrada.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Relativamente al bene in oggetto ci si riporta integralmente alla relazione C.t.u. del 22/11/2021 già in atti.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Via Noletti; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	20,00 mq	25,00 mq	0,00	25,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata rilevata unicamente dagli atti di causa; non è stato possibile eseguire l'accesso come da motivazioni riportate nella relazione C.t.u del 22/11/2021 già in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 910, Sub. 1 Categoria C6
Dal 29/02/2004 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 910, Sub. 1 Categoria C6
Dal 05/03/2009 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 910, Sub. 1 Categoria C6

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	910	1	1	C6	3			9,71 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Si rinvia alla relazione C.t.u. del 22/11/2021 già in atti.

## PRECISAZIONI

---

n.d.

## PATTI

---

n.d.

## STATO CONSERVATIVO

---

n.d.

## PARTI COMUNI

---

n.d.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

n.d.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: n.d.

Esposizione: Sud/Est

Altezza interna utile 2,40 ml

Strutture verticali: Muratura di vecchia fattura

Solai: n.d.

Copertura: no

Manto di copertura: no

Pareti esterne ed interne: n.d.

Pavimentazione interna: n.d.

Infissi esterni ingresso: n.d.

Infissi interni: n.d.

Volte: n.d.

Scale: no.

Impianto elettrico, idrico: n.d.

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Dotazioni condominiali: no

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Stante le determinazioni di cui alla relazione C.t.u. del 22/11/2021, nonchè tutti gli accertamenti svolti, si ritiene che il locale, così com'è, non possa essere suscettibile di locazione.

Tuttavia, adottando il criterio di valutazione usato per la stima, (vedasi paragrafo criterio di stima) può essere adottato un canone mensile di € 0,20/mq lordo.

Eseguendo il conteggio può determinarsi il seguente canone mensile: mq 25,00 x € 0,20 = € 5,00/mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1983 al 29/02/2004	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. (FR)	23/03/1984	4342	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.RR. Sora (FR)		98	214		
Dal 29/02/2004 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	29/02/2004	23848	11180
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. (FR)	10/03/2004	33902	6234
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.RR. Sora (FR)	09/03/2004	356	1T		
Dal 05/03/2009 al	**** Omissis ****	Compravendita			

04/03/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guido Ferrara	05/03/2009	33902	6234
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. (FR)	16/03/2009	6431	4302
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.RR. Sora (FR)	11/03/2009	1025	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/03/2009  
Reg. gen. 6450 - Reg. part. 803  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 13/09/2021  
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nell'allegato 14) e 15) sono stati riportati i risultati delle ispezioni ipotecarie recentemente effettuate dalle quali è riscontrabile che oltre alle formalità sopra indicate, per il bene in oggetto, non ve ne sono altre.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità pignorata ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

- Zona A PRG Piano Particolareggiato Centro Storico
- Beni paesaggistici, articolo 134) comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Vincolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004)

Dallo studio della normativa in questione, tutt'ora in vigore, è esclusa ogni possibilità di ampliamento per l'unità immobiliare pignorata salvo interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, efficienze energetiche ed abbattimento delle barriere architettoniche.

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.03).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 non risulta agibile.

Non esiste titolo abilitativo edilizio poiché l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata anteriormente alla data dell'01/09/1967, così come desumibile dai titoli di provenienza ventennale e dall'esito negativo delle ricerche urbanistiche.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'unità pignorata è sottoposta ai seguenti vincoli:

Beni paesaggistici, articolo 134) comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio  
Vincolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004)

Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.03).

Dagli accertamenti svolti emerge che l'unità pignorata non è inclusa in un Condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Rilevato che la vendita di uno dei beni del compendio immobiliare pignorato, potrebbe risultare antieconomica, in considerazione della relazione peritale evasa dal sottoscritto in data 22/11/2021, avente ad oggetto "sussistenza o meno di incertezza assoluta sull'autorimessa/cantina pignorata" si è ritenuto ricomprendere i beni in due lotti separati e pertanto così distinti:

LOTTO 1) fog.23 - part.414 - sub.17 cat.A/5

LOTTO 2) fog.23 - part.901 - sub.1 cat.C/6

La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad I.V.A..

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti 22, piano T-1  
Abitazione posta nel centro storico comunale, senza parcheggio, composta da ingresso/soggiorno, bagno, al piano terra; due piccoli vani al piano primo con loggia/porticato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 414, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.330,00  
La determinazione del valore unitario, al prezzo di mercato, è stata effettuata applicando il criterio di stima sintetico comparativa. Per l'applicazione di tale metodo si è verificata l'esistenza di alcuni parametri fondamentali, i quali, possono essere così sintetizzati:
  - a) esistenza nella stessa zona e nell'ambito dello stesso mercato immobiliare, di beni equivalenti ed assimilabili a quelli oggetto di stima;
  - b) conoscenza dei valori di compravendita mediamente applicati per beni simili, a quelli in esame, e ricerca di elementi di confronto comuni tra gli immobili oggetto di stima e quelli ad essi assimilabili;
  - c) esistenza di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto e quelli oggetto di stima;
  - d) verifica dei valori di compravendita, massimi e minimi, disponibili presso l'Agenzia delle Entrate per l'ambito territoriale del Comune di Alvito, nonché zone limitrofe, per l'anno 2019/2020/2021.

Pertanto, una volta venuti a conoscenza dell'andamento dei recenti valori di scambio \_ (attraverso la consulenza espletata in trattative immobiliari; attraverso indagini dirette svolte presso studi tecnici professionali operanti nella zona e nell'abito di comprensori immobiliari simili a quello esistente nel Comune di Alvito) \_ e tenuto conto globalmente di tutte le caratteristiche degli immobili, si è potuto determinare il valore, al prezzo di mercato mediamente applicato per la detta zona, per beni simili, aventi regolari condizioni urbanistiche ed ottimali requisiti per la collocazione in vendita.

Si è inoltre tenuto conto che il grado di rifinitura, interno ed esterno del compendio, oltre al fatto se si sono riscontrati, o meno, ammaloramenti murari e strutturali. Anche uno spazio esterno, qualora presente, ad uso esclusivo e/o pro quota, che potrebbe conferire al bene maggiore appetibilità ed incremento di valore, è stato preso in considerazione per la stima.

Premesso tutto quanto sopra esposto si determina il valore unitario di  
€ 1000,00/mq da attribuire alla sommatoria delle superfici convenzionali del mappale 414

sub.17 LOTTO 1)  
€ 20,00/mq per l'unità immobiliare mappale 910 sub.1 LOTTO 2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alvito (FR) - Via Noletti 22, piano T-1	78,33 mq	1.000,00 €/mq	€ 78.330,00	100,00%	€ 78.330,00
Valore di stima:					€ 78.330,00

Valore di stima: € 78.330,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed onorari professionali	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 70.830,00**

La determinazione del valore unitario, al prezzo di mercato, è stata effettuata applicando il criterio di stima sintetico comparativa. Per l'applicazione di tale metodo si è verificata l'esistenza di alcuni parametri fondamentali, i quali, possono essere così sintetizzati:

- esistenza nella stessa zona e nell'ambito dello stesso mercato immobiliare, di beni equivalenti ed assimilabili a quelli oggetto di stima;
- conoscenza dei valori di compravendita mediamente applicati per beni simili, a quelli in esame, e ricerca di elementi di confronto comuni tra gli immobili oggetto di stima e quelli ad essi assimilabili;
- esistenza di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto e quelli oggetto di stima;
- verifica dei valori di compravendita, massimi e minimi, disponibili presso l'Agenzia delle Entrate per l'ambito territoriale del Comune di Alvito, nonché zone limitrofe, per l'anno 2019/2020/2021.

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti, piano T  
Locale deposito destinato a legnaia sottostrada.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 910, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 500,00

La determinazione del valore unitario, al prezzo di mercato, è stata effettuata applicando il criterio di stima sintetico comparativa. Per l'applicazione di tale metodo si è verificata l'esistenza di alcuni parametri fondamentali, i quali, possono essere così sintetizzati:

- a) esistenza nella stessa zona e nell'ambito dello stesso mercato immobiliare, di beni equivalenti ed assimilabili a quelli oggetto di stima;
- b) conoscenza dei valori di compravendita mediamente applicati per beni simili, a quelli in esame, e ricerca di elementi di confronto comuni tra gli immobili oggetto di stima e quelli ad essi assimilabili;
- c) esistenza di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto e quelli oggetto di stima;
- d) verifica dei valori di compravendita, massimi e minimi, disponibili presso l'Agenzia delle Entrate per l'ambito territoriale del Comune di Alvito, nonché zone limitrofe, per l'anno 2019/2020/2021.

Pertanto, una volta venuti a conoscenza dell'andamento dei recenti valori di scambio \_ (attraverso la consulenza espletata in trattative immobiliari; attraverso indagini dirette svolte presso studi tecnici professionali operanti nella zona e nell'ambito di comprensori immobiliari simili a quello esistente nel Comune di Alvito) \_ e tenuto conto globalmente di tutte le caratteristiche degli immobili, si è potuto determinare il valore, al prezzo di mercato mediamente applicato per la detta zona, per beni simili, aventi regolari condizioni urbanistiche ed ottimali requisiti per la collocazione in vendita.

Si è inoltre tenuto conto che il grado di rifinitura, interno ed esterno del compendio, oltre al fatto se si sono riscontrati, o meno, ammaloramenti murari e strutturali. Anche uno spazio esterno, qualora presente, ad uso esclusivo e/o pro quota, che potrebbe conferire al bene maggiore appetibilità ed incremento di valore, è stato preso in considerazione per la stima.

Premesso tutto quanto sopra esposto si determina il valore unitario di  
 € 1000,00/mq da attribuire alla sommatoria delle superfici convenzionali del mappale 414 sub.17 LOTTO 1)  
 € 20,00/mq per l'unità immobiliare mappale 910 sub.1 LOTTO 2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Alvito (FR) - Via Noletti, piano T	25,00 mq	20,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
				Valore di stima:	€ 500,00

Valore di stima: € 500,00

**Valore finale di stima: € 500,00**

La determinazione del valore unitario, al prezzo di mercato, è stata effettuata applicando il criterio di stima sintetico comparativa. Per l'applicazione di tale metodo si è verificata l'esistenza di alcuni parametri fondamentali, i quali, possono essere così sintetizzati:

- a) esistenza nella stessa zona e nell'ambito dello stesso mercato immobiliare, di beni equivalenti ed assimilabili a quelli oggetto di stima;
- b) conoscenza dei valori di compravendita mediamente applicati per beni simili, a quelli in esame, e ricerca di elementi di confronto comuni tra gli immobili oggetto di stima e quelli ad essi assimilabili;
- c) esistenza di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto e quelli oggetto di stima;
- d) verifica dei valori di compravendita, massimi e minimi, disponibili presso l'Agenzia delle Entrate per l'ambito territoriale del Comune di Alvito, nonché zone limitrofe, per l'anno 2019/2020/2021.

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

---

Esistono riserve e particolarità da segnalare, riguardanti il bene di cui al lotto 2), così come illustrate nella relazione peritale del 22/11/2021, già in atti, alla quale il sottoscritto si riporta integralmente. Si evidenzia che il rilascio della sanatoria edilizia, relativa alla domanda (pratica n.301 prot.5125/1986) giacente agli atti comunali, potrà essere ottenuto solo con esito favorevole del nulla osta della soprintendenza regionale.

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.

Fontana Liri, li 12/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Stavole Massimiliano

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Angelina Lella rep.23848
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Guido Ferrara rep.33902
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - Normativa urbanistica beni
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Domanda di condono edilizio prot.5125/1986 Comune di Alvito
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratti di mappa fog.23 part.414/910
- ✓ N° 7 Foto - Fotografie LOTTO 1) part.414 sub.17

- ✓ N° 8 Google maps - Foto satellitare LOTTO 1-2) Comune Alvito
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria immobile in atti LOTTO 1) part.41 sub.17
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria immobile in atti LOTTO 2) part. 910 sub.1
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Rilievo stato di fatto LOTTO 1) part.414 sub.17
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica immobile LOTTO 1) part.414 sub.17
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica immobile LOTTO 2) part.910 sub.1
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria LOTTO 1) C.RR.II. Frosinone (Aggiornamento al 12/03/2022)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Ispezione ipotecaria LOTTO 2) C.RR.II. Frosinone (Aggiornamento al 12/03/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - RELAZIONE CTU del 22/11/21 senza allegati (già presente in atti)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti 22, piano T-1  
Abitazione posta nel centro storico comunale, senza parcheggio, composta da ingresso/soggiorno, bagno, al piano terra; due piccoli vani al piano primo con loggia/porticato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 414, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità pignorata ricade nei seguenti ambiti urbanistici: - Zona A PRG Piano Particolareggiato Centro Storico - Beni paesaggistici, articolo 134) comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Vincolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004) Dallo studio della normativa in questione, tutt'ora in vigore, è esclusa ogni possibilità di ampliamento per l'unità immobiliare pignorata salvo interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, efficienze energetiche ed abbattimento delle barriere architettoniche. Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.03). Regolarità edilizia: L'immobile risulta difforme rispetto alla descrizione di cui ai titoli di provenienza; nello specifico è stato praticato un restauro e risanamento conservativo mediante opere di ristrutturazione edilizia del piano terra e primo senza autorizzazione. In particolare, il piano primo, è stato interessato dalla realizzazione di una loggia/porticato mediante trasformazione (per smantellamento) di una porzione di falda del tetto. Per le opere in questione, non è stata rintracciata una specifica autorizzazione ma solo la presenza di una 'Domanda di sanatoria' ai sensi della Legge n.47/1985 (prot.5125 del 17/09/1986): la domanda di sanatoria, verosimilmente, potrebbe essere ascritta alle opere in questione. Previa acquisizione dell'onere-diritto, mediante trascrizione degli estremi della domanda sull'atto di trasferimento del bene, l'aggiudicatario, dovrà regolarizzare la suddetta istanza secondo i termini di legge al fine di conseguire la Concessione Edilizia in sanatoria. La 'Domanda di sanatoria' è stata presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale primo proprietario identificabile, ultra ventennale, a partire dalla data odierna. La pratica, catalogata dall'Ente con il n.301, è sprovvista di documenti e richiede completamento; in particolare, affinché il Comune possa rilasciare il titolo in sanatoria è necessario conseguire il nulla osta da parte della Regione Lazio per le opere di cui all'articolo 134, comma 1, lettera c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: Vincolo paesaggistico, autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004. Pertanto il rilascio della sanatoria è subordinato al conseguimento del nulla osta da parte della soprintendenza regionale. Dagli accertamenti svolti può riferirsi che le somme da versare, al fine del completamento della pratica di condono edilizio, sono le seguenti, salvo variazioni all'atto dell'effettiva istruttoria della pratica: Oblazione: € 50,00 Oneri di urbanizzazione: € 200,00 Indennizzo comunale per opere realizzate in zona vincolata: € 50,00 Diritti di segreteria comunali: € 250,00 Marche da bollo: € 80,00 Diritti segreteria regionali: € 150,00 Totale € 780,00 In relazione alle spese tecniche professionali, stimate in € 6.500,000 si rinvia all'allegato n.04.

**Prezzo base d'asta: € 70.830,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Alvito (FR) - Via Noletti, piano T  
Locale deposito destinato a legnaia sottostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 910, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità pignorata ricade nei seguenti ambiti urbanistici: - Zona A PRG Piano Particolareggiato Centro Storico - Beni paesaggistici, articolo 134) comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Vincolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 d.lgs. 42/2004) Dallo studio della normativa in questione, tutt'ora in vigore, è esclusa ogni possibilità di ampliamento per l'unità immobiliare pignorata salvo interventi di ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, efficienze energetiche ed abbattimento delle barriere architettoniche. Per maggiori dettagli si rinvia all'allegato n.03).

**Prezzo base d'asta: € 500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.830,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alvito (FR) - Via Noletti 22, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 414, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A5	<b>Superficie</b>	78,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Unità immobiliare abitabile con grado di rifinitura buono, senza problematiche di infiltrazioni e/o ammaloramenti strutturali.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione posta nel centro storico comunale, senza parcheggio, composta da ingresso/soggiorno, bagno, al piano terra; due piccoli vani al piano primo con loggia/porticato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 500,00**

---

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alvito (FR) - Via Noletti, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 910, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	n.d.		
<b>Descrizione:</b>	Locale deposito destinato a legnaia sottostrada.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALVITO (FR) - VIA NOLETTI 22, PIANO T-1

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/03/2009  
Reg. gen. 6450 - Reg. part. 803  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 13/09/2021  
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ALVITO (FR) - VIA NOLETTI, PIANO T

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/03/2009  
Reg. gen. 6450 - Reg. part. 803  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 13/09/2021  
Reg. gen. 14956 - Reg. part. 12225  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

