
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucciola Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2017 del R.G.E.

promossa da

BANCA INTESA SAN PAOLO Spa

Codice fiscale: 10810700152

Partita IVA: 10810700152

PIAZZA SAN CARLO n° 156

10121 - TORINO (TO)

contro

Gerardi Claudio

Codice fiscale: GRRCLD62A11A348U

Via Saude, l° n° 56

03030 - castrocielo (fr)

Nato a Aquino il 11/01/1962

Salmasi Orietta

Codice fiscale: SLMRTT70L54A348A

Via Saude l° n.56

03030 - CASTROCIELO (FR)

Nata a Aquino il 14/07/1970



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2017 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 168.742,61	17

INCARICO

All'udienza del 29/11/2017, il sottoscritto Arch. Lucciola Claudia, con studio in Via Janni, 3 - 03047 - San Giorgio a Liri (FR), email claudialucciola@libero.it, PEC claudia.lucciola@archiworldpec.it, Tel. 327 8341260, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castrocielo (FR) - via Saude I, n° 56, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 41°17'38 N Longitudine: 13°49'50 E Altitudine sul livello del mare: 52 mslm)

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto, sito in Castrocielo, via Saude I n°56, è distinto al catasto fabbricati al foglio 17, particella 208 cat A/2, classe 9, di vani 7,5.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione di nuova costruzione di proprietà di Gerardi Claudio e Salmasi Orietta, con piano terra e piano mansardato abitabile, porticato esterno con corte esclusiva, inserito in un contesto residenziale periferico al centro abitato.

Al piano terra l'immobile è così composto: cucina, sala, bagno, lavanderia, disimpegno e porticato esterno su tre lati e al piano primo è composto da: tre camere da letto doppie, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio.

Le condizioni interne della proprietà sono in ottimo stato di manutenzione poiché di recente costruzione, con ampi spazi adeguatamente aere/illuminati secondo la normativa vigente e consta al piano terra, di un salone di superficie netta pari a mq 25,65, di una cucina di s.u. pari a 27,3 mq, di un bagno pari a s.u. di 4,74 mq, di una lavanderia pari a s.u. di 2,00 mq e di un disimpegno di s.u. pari a 1,74 mq di un portico esterno sul lato sud con s.u. pari a 18,66 mq e una veranda (non accatastata e non legittimata da titolo edilizio) di s.u. pari a 56,56 mq.

La scala interna è rivestita in marmo e conduce al piano primo che è così composto: una camera da letto al lato nord-ovest con una s.u. pari a 15,93 mq, una cameretta al lato sud-ovest con s.u. pari a 14,82 mq, un ripostiglio finestrato al lato sud con s.u. pari a 6,08 mq, una cameretta al lato nord-est con s.u. pari a 14,53 mq ed un bagno lato nord-est con s.u. pari a 4,21 mq.

Tutti gli ambienti del piano terra hanno le seguenti finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi e porte interne in legno con persiane esterne in Pvc.

La proprietà è priva di cancello e recinzione e presenta uno spazio esterno di 726 mq con ulivi, prato, posto auto esterno ed un viale d'accesso brecciato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castrocielo (FR) - via Saude I, n° 56, piano T-1



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:

- Gerardi Claudio (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: GRRCLD62A11A348U
Via Saude, I n° 56
03030 - castrocielo (fr)
Nato a Aquino il 11/01/1962

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- SALMASI ORIETTA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: SLMRTT70L54A348A
VIA SAUDE I, n 56
03030 - CASTROCIELO (FR)
Nato/a a Aquino il 14/07/1970

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

- Gerardi Claudio (Proprietà 1/2)
- Salmasi Orietta (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Da certificato anagrafico di matrimonio richiesto in data 16/05/2018 presso il comune di Castrocielo, l'esecutato risulta coniugato con Salmasi Orietta nata ad Aquino (Fr) il 14.07.1970

CONFINI

L'immobile confina a nord ovest con la proprietà distinta al catasto terreni al foglio 17, particella 188 di Della Torre Carolina;
a est con la proprietà di Gima Costruzioni distinta al catasto fabbricati al foglio 17, particella 186; a sud con la proprietà di Di Maio Rosa distinta al catasto terreni al foglio 17 particella 166 e a ovest con la proprietà di Della Torre Carolina distinta al catasto terreni al foglio 17, particella 185.
Si precisa che i confini sopra descritti corrispondono alla situazione reale, mentre quelli descritti nell'atto notarile con rep. n.5118 raccolta 3433 del 20 dicembre 2012 non sono corretti in quanto non riportano l'esatta trasformazione derivante dall'atto di aggiornamento catastale del 20.04.2012 prot. FR0125467.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,48 mq	71,90 mq	1,00	71,90 mq	2,75 m	terra
Portico	18,66 mq	19,14 mq	0,95	18,18 mq	2,75 m	terra
Cortile	780,00 mq	780,00 mq	0,10	78,00 mq	0,00 m	terra
Abitazione	64,64 mq	77,97 mq	0,33	25,73 mq	2,20 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				193,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro sociale e burocratico del comune di Castrocielo; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono). E' posizionato, invece, in prossimità della strada Casilina, principale arteria stradale di collegamento ai diversi comuni limitrofi e centro commerciale densamente sviluppato. Si precisa, come da sopralluogo effettuato in data 20.03.2018, che sul lato Nord dell'immobile è presente una veranda in legno delle dimensioni in pianta di 56.56 mq; quest'ultima non viene considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile in quanto non sanabile per esaurimento dell'indice di superficie porticata (dalle norme di P.R.G.C. è stabilito al 25 % della Superficie utile coperta del fabbricato).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1976 al 23/05/1995	##DELLA TORRE CAROLINA## ##DELLA TORRE GIUSEPPA##	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 25 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002647 Reddito dominicale 1504 Reddito agrario € 547,00
Dal 23/03/1995 al 23/03/1995	##DELLA TORRE CAROLINA##	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 25 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito dominicale 1504 Reddito agrario € 547,00
Dal 23/03/1995 al 05/09/2007	##DELLA TORRE CAROLINA##	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 186 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002596 Reddito dominicale 1475 Reddito agrario € 536,00
Dal 05/09/2007 al 05/09/2007	##DELLA TORRE CAROLINA##	Catasto Terreni Fig. 17, Part. 186

		Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002736 Reddito dominicale 1554 Reddito agrario € 565,00
Dal 05/09/2007 al 05/09/2007	##DELLA TORRE CAROLINA##	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 186 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 002736
Dal 05/09/2007 al 20/04/2012	##DELLA TORRE CAROLINA##	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 208 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0966
Dal 20/04/2012 al 17/05/2012	##Gima Costruzioni srl##	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 17,, Part. 208,, Sub. ,, Zc. ,, Categoria A2 Cl.9,, Cons. 7.5, Superficie catastale , Rendita € 52.291,00 Piano , Graffato ,
Dal 17/05/2012 al 30/07/2012	##Gima Costruzioni srl##	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 208 Categoria A2 Cl.9, Cons. 4 Rendita € 27.889,00
Dal 30/07/2012 al 28/08/2012	##GERARDI CLAUDIO##,##SALMASI ORIENTA##	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 208 Categoria A2 Cl.9, Cons. 3.5 Superficie catastale 193 Rendita € 24.403,00
Dal 28/08/2012 al 04/06/2013	##GERARDI CLAUDIO##,##SALMASI ORIENTA##	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 208 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7.5 Superficie catastale 193 Rendita € 52.291,00
Dal 04/06/2013 al 11/12/2013	##GERARDI CLAUDIO##,##SALMASI ORIENTA##	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 208 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7.5 Superficie catastale 193 Rendita € 52.291,00
Dal 11/12/2013 al 10/10/2014	##GERARDI CLAUDIO##,##SALMASI ORIENTA##	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 208 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7.5 Superficie catastale 193 Rendita € 52.291,00
Dal 10/10/2014 al 09/11/2015	##GERARDI CLAUDIO##,##SALMASI ORIENTA##	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 208 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7.5 Superficie catastale 193 Rendita € 52.291,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	17	208			A2	9	7,5	193	522,91	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e al sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (si veda allegato). Nello specifico esiste corrispondenza tra gli ambienti interni del piano terra e gli ambienti del piano sottotetto.

Si precisa, come da sopralluogo effettuato in data 20.03.2018, che sul lato Nord dell'immobile è presente una veranda con travi legno bullonate esternamente, delle dimensioni in pianta di 56.56 mq. Quest'ultima non è presente nella planimetria catastale e non può essere presentato il relativo aggiornamento al catasto in quanto non sanabile, per esaurimento dell'indice di superficie porticata (dalle norme di P.R.G.C. è stabilito al 25 % della Superficie utile coperta del fabbricato). La non sanabilità ne prevede l'eventuale smontaggio.

nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art 567 secondo comma c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del comune di Castrocielo il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Castrocielo , in via Saude I, n° 56, l'Estratto di Matrimonio dal quale risulta che il signor Gerardi Claudio risulta coniugato con la signora Salmasi Orietta e lo stato di famiglia composto dalle due figlie Gerardi Martina nata a Pontecorvo il 03.06.1994 e Gerardi Giulia nata a Cassino il 28.11.2001, la moglie Salmasi Orietta e Gerardi Claudio residenti a Via Saude I, 56 nel comune di Castrocielo

PATTI

L'immobile risulta, ad oggi, abitato dai proprietari Gerardi Claudio, Salmasi Orietta e dalle due figlie Gerardi Martina e Gerardi Giulia. Non risulta nessun contratto di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo avvenuto in data 22/03/2018, la proprietà periziata risulta, all'interno, in ottimo stato di manutenzione, perchè di recente costruzione. Non sono necessarie migliorie di alcun tipo tecnico-



strutturale o di salubrità, dal momento che non sono presenti lesioni su pareti, nè tracce di umidità interna. Ogni ambiente presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità e posa, il bagno ha finiture in ceramica e gli infissi sono in legno con doppio vetro, garantendo un buon isolamento termico e sono dimensionati in modo da garantire i giusti rapporti aero-illuminanti richiesti dalla normativa.

La scala di accesso al piano primo è in buono stato, con finiture in marmo.

L'aspetto esterno del fabbricato ha gli intonaci in buono stato senza tracce di muffa o screpolature. Si notano alcune tracce di umidità di risalita sul lato nord-est in corrispondenza della zoccolatura a circa 40 cm dal pavimento esterno.

La corte di accesso, almeno nell'area antistante l'ingresso dell'immobile in oggetto, risulta allo stato grezzo con la sola breccia; il resto del terreno circostante è adibito a giardino con piante di ulivo e privo di recinzione esterna.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione interne ed esterne; è agibile e presenta pareti finestrate su tutti e quattro i lati. (Nord-sud est-ovest). La struttura è in c.a con le seguenti caratteristiche: fondazioni di tipo continuo a travi rovesce incastrate nel terreno;

strutture in elevazione costituita da pilastri incastrati nel telaio orizzontale di base, da travi ad ogni piano e da solai misti in laterizi forati e ferro.

Copertura con tetto inclinato (solaio + manto di tegole portoghesi) con strato di isolamento termico in sughero.

La tamponatura esterna è in laterizio termico, per uno spessore di cm 40; i pavimenti interni sono in monocottura; gli intonaci interni di tipo liscio tinteggiato.

I prospetti esterni sono rifiniti con vernici tradizionali non sintetico di colore arancio tenue; gli infissi sono in legno sia internamente che esternamente.

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, è realizzato nel pieno rispetto delle vigenti normative di legge.

L'impianto di smaltimento acque reflue è collegato alla rete fognaria pubblica, ubicata sulla strada comunale.

L'altezza interna utile al piano terra è di 2,75 m, mentre il piano primo mansardato ha un'altezza media interna pari a 2,02 m. La scala interna d'accesso al piano primo è in cemento armato con rivestimento in marmo.

L'immobile presenta una corte esterna ad uso esclusivo in parte utilizzata a giardino con ulivi ed in parte come posto auto scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dallo stato di famiglia richiesto al comune di Castrocielo, l'immobile risulta, ad oggi, occupato, dai proprietari Gerardi Claudio, dalla moglie e comproprietaria Salmasi Orietta e dalle due figlie Gerardi Martina nata a Pontecorvo il 03.06.1994 e Gerardi Giulia nata a Cassino il 28.11.2001. Non esiste nessun contratto di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/12/1967 al 14/12/1967	##Della Torre Carolina##, nato a ##CASTROCIELO## il ##29/11/1933##, C.F. ##DLLCLN33S69C340A##, proprietario per ##1/1##.		14/12/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pontecorvo	23/03/1995	74	94	
Dal 29/02/2008 al 29/02/2008	##GIMA COSTRUZIONI SRL##, con sede in ##CASTROCIELO##, C.F. ##02526360603##, proprietario per 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Turchetta Paolo	20/02/2008	42943	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		registri immobiliari di frosinone	10/03/2008	5282	3606
Dal 24/12/2012 al 24/12/2012	##Gerardi Claudio##, nato a ##Aquino## il ##11/01/1962##, C.F. ##6RRCLD62A11A34BU, proprietario per ##1/2##, ##Salmasi Orietta##, nato a ##Aquino## il ##14/07/1970##, C.F. ##...	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Luigi Colella	20/12/2012	5118	3433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	##SLMRTT70L54A348A##, proprietario per ##1/2##.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/12/2012	23995	18831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2012 al 24/12/2012	##Gerardi Claudio##, nato a ##Aquino## il ##11/01/1962##, C.F. ##GRRCLD62A11A348U, proprietario per ##1/2##. ##Salmasi Orietta##, nato a ##Aquino## il ##14/07/1970##, C.F. ##SLMRTT70L54A348A##, proprietario per ##1/2##.	ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Luigi Colella	20/12/2012	5120	3435
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	24/12/2012	1898	23996
Dal 22/09/2017 al 22/09/2017	##Gerardi Claudio##, nato a ##Aquino## il ##11/01/1962##, C.F. ##GRRCLD62A11A348U, proprietario per ##1/2##. ##Salmasi Orietta##, nato a ##Aquino## il ##14/07/1970##, C.F. ##SLMRTT70L54A348A##, proprietario per ##1/2##.0).	Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CASSINO	01/08/2017	2662	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	22/09/2017	14711	11512
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 30/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a FROSINONE il 24/12/2012
Reg. gen. 23996 - Reg. part. 1898
Importo: € 370.000,00
A favore di BANCA INTESA SAN PAOLO Spa
Contro Gerardi Claudio, Salmasi Orietta
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 24/12/2012
Reg. gen. 23995 - Reg. part. 18831
A favore di GERARDI CLAUDIO, SALMASI ORIETTA
Contro GIMA COSTRUZIONI SRL
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CASSINO il 22/09/2017
Reg. gen. 14711 - Reg. part. 11512
A favore di BANCA INTESA SAN PAOLO Spa
Contro Gerardi Claudio, Salmasi Orietta
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Castrocielo in data 16/05/2018 e rilasciato in data 18/05/2018 prot.n° 4042/18.

Dal c.d.u. l'immobile ricade in zona di P.R.G. "E-Agricola"- Sottozona "E2-Agricola di pregio".
L'attività edilizia in zona agricola risulta subordinata ai parametri della legge regionale n° 38/99 così come modificata dalla legge regionale n° 8 del 17/03/2003.

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. L'immobile non risulta agibile.



Dalla documentazione prodotta e depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale di Castrocielo (richiesta di accesso agli atti pervenuta in data 30/04/2018 e ritirata in data 18/05/2018), il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n°3 prot. n° 3687/10, rilasciato il 24/01/2011 (richiedente Antonella D'Orio-Amministratore Unico della Gima costruzioni Srl), per la realizzazione dei lavori di " demolizione e ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Località Stazione" su area distinta in Catasto al Foglio n°17 mappale 186.

- Autorizzazione del Genio Civile di Cassino n° 217828/15874/s del 25.11.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si fa presente che lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto autorizzato con Permesso di costruire n°3 prot. n° 3687/10, rilasciato il 24/01/2011. Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, veranda in legno sul retro il tutto a piano terra, e la trasformazione da sottotetto non praticabile a sottotetto praticabile.

Si precisa che per quanto riguarda il cambio di destinazione da sottotetto non praticabile a sottotetto praticabile bisogna provvedere alla presentazione di una scia in sanatoria art. 37, per un costo complessivo che ammonta a € 2.500,00 per oneri edilizi spettanti al Comune e € 3.186,38 di spese tecniche per la chiusura della pratica edilizia.

Si precisa, come da sopralluogo effettuato in data 20.03.2018, che sul lato Nord dell'immobile è presente una veranda in legno delle dimensioni in pianta di 56.56 mq; quest'ultima non viene considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile in quanto non sanabile per esaurimento dell'indice di superficie porticata (dalle norme di P.R.G.C. è stabilito al 25 % della Superficie utile coperta del fabbricato). Essendo non sanabile, tale veranda andrà rimossa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta alcun tipo di vincolo od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene è costituito da un unico lotto ed è possibile la vendita nel solo lotto 1

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castrocielo (FR) - via Saude I, n° 56, piano T-1

L'immobile in oggetto, sito in Castrocielo, via Saude I n°56, è distinto al catasto fabbricati al foglio 17, particella 208 cat A/2, classe 9, di vani 7,5. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione di nuova costruzione di proprietà di Gerardi Claudio e Salmasi Orietta, con piano terra e piano mansardato abitabile, porticato esterno con corte esclusiva, inserito in un contesto residenziale periferico al centro abitato. Al piano terra l'immobile è così composto: cucina, sala, bagno, lavanderia, disimpegno e porticato esterno su tre lati e al piano primo è composto da: tre camere da letto doppie, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Le condizioni interne della proprietà sono in ottimo stato di manutenzione poiché di recente costruzione, con ampi spazi adeguatamente aere/illuminati secondo la normativa vigente e consta al piano terra, di un salone di superficie netta pari a mq 25,65, di una cucina di s.u. pari a 27,3 mq, di un bagno pari a s.u. di 4,74 mq, di una lavanderia pari a s.u. di 2,00 mq e di un disimpegno di s.u. pari a 1,74 mq di un portico esterno sul lato sud con s.u. pari a 18,66 mq e una veranda (non accatastata e non legittimata da titolo edilizio) di s.u. pari a 56,56 mq. La scala interna è rivestita in marmo e conduce al piano primo che è così composto: una camera da letto al lato nord-ovest con una s.u. pari a 15,93 mq, una cameretta al lato sud-ovest con s.u. pari a 14,82 mq, un ripostiglio finestrato al lato sud con s.u. pari a 6,08 mq, una cameretta al lato nord-est con s.u. pari a 14,53 mq ed un bagno lato nord-est con s.u. pari a 4,21 mq. Tutti gli ambienti del piano terra hanno le seguenti finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi e porte interne in legno con persiane esterne in Pvc. La proprietà è priva di cancello e recinzione e presenta uno spazio esterno di 726 mq con ulivi, prato, posto auto esterno ed un viale d'accesso brecciato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 208, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 174.429,00

L'obiettivo di stima del valore del cespite immobiliare può essere raggiunto per via analitica per capitalizzazione dei redditi o per via sintetica per comparazione, basata sulla formula di comparazione. Si è scelto il metodo di stima sintetica per comparazione in quanto risulta essere più attendibile, e basato sul confronto del bene da valutare con altri beni aventi caratteristiche simili, questo criterio si presta meglio per una più esatta valutazione dell'immobile visto che lo scopo della stima mira alla vendita del bene, al prezzo di mercato. Per il valore medio base dell'immobile campione si assume il prezzo 930,00 €/mq di superficie convenzionale (valore medio tra i prezzi per abitazioni civili con stato di conservazione normale secondo quanto pubblicato dall' Agenzia delle Entrate 2° semestre 2017 zona D2 di Castrocielo(FR).

1-Determina del valore integrale del bene.

Per cui il valore integrale del bene $V=900,00\text{€}/\text{mq} \times 193,81 \text{ mq}=\text{€} 174.429,00$.

Inoltre al valore dell'immobile dovranno essere decurtate le somme dovute al Comune di Castrocielo (FR) in merito alla sistemazione del cambio di destinazione d'uso da sottotetto non abitabile a sottotetto abitabile salvo approvazione da parte dell'Ente Comunale, che ammontano per la presente unità immobiliare al valore complessivo di € 2.500,00 per oneri edilizi spettanti al Comune e € 3.186,38 di spese tecniche per la chiusura della pratica edilizia. In conclusione il prezzo totale del diritto dell'immobile pignorato è di € 168.742,61.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castrocielo (FR) - via Saude I, n° 56, piano T-1
L'immobile in oggetto, sito in Castrocielo, via Saude I n°56, è distinto al catasto fabbricati al foglio 17, particella 208 cat A/2, classe 9, di vani 7,5. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione di nuova costruzione di proprietà di Gerardi Claudio e Salmasi Orietta, con piano terra e piano mansardato abitabile, porticato esterno con corte esclusiva, inserito in un contesto residenziale periferico al centro abitato. Al piano terra l'immobile è così composto: cucina, sala, bagno, lavanderia, disimpegno e porticato esterno su tre lati e al piano primo è composto da: tre camere da letto doppie, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Le condizioni interne della proprietà sono in ottimo stato di manutenzione poiché di recente costruzione, con ampi spazi adeguatamente aereo/illuminati secondo la normativa vigente e consta al piano terra, di un salone di superficie netta pari a mq 25,65, di una cucina di s.u. pari a 27,3 mq, di un bagno pari a s.u. di 4,74 mq, di una lavanderia pari a s.u. di 2,00 mq e di un disimpegno di s.u. pari a 1,74 mq di un portico esterno sul lato sud con s.u. pari a 18,66 mq e una veranda (non accatastata e non legittimata da titolo edilizio) di s.u. pari a 56,56 mq. La scala interna è rivestita in marmo e conduce al piano primo che è così composto: una camera da letto al lato nord-ovest con una s.u. pari a 15,93 mq, una cameretta al lato sud-ovest con s.u. pari a 14,82 mq, un ripostiglio finestrato al lato sud con s.u. pari a 6,08 mq, una cameretta al lato nord-est con s.u. pari a 14,53 mq ed un bagno lato nord-est con s.u. pari a 4,21 mq. Tutti gli ambienti del piano terra hanno le seguenti finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi e porte interne in legno con persiane esterne in Pvc. La proprietà è priva di cancello e recinzione e presenta uno spazio esterno di 726 mq con ulivi, prato, posto auto esterno ed un viale d'accesso brecciato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 208, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Castrocielo in data 16/05/2018 e rilasciato in data 18/05/2018 prot.n° 4042/18. Dal c.d.u. l'immobile ricade in zona di P.R.G. "E-Agricola"- Sottozona "E2-Agricola di pregio". L'attività edilizia in zona agricola risulta subordinata ai parametri della legge regionale n° 38/99 così come modificata dalla legge regionale n° 8 del 17/03/2003.

Prezzo base d'asta: € 168.742,61

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 168.742,61

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castrocielo (FR) - via saude I, n° 56, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 208, Categoria A2	Superficie	193,81 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo avvenuto in data 22/03/2018, la proprietà periziata risulta, all'interno, in ottimo stato di manutenzione, perchè di recente costruzione. Non sono necessarie migliorie di alcun tipo tecnico-strutturale o di salubrità, dal momento che non sono presenti lesioni su pareti, nè tracce di umidità interna. Ogni ambiente presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità e posa, il bagno ha finiture in ceramica e gli infissi sono in legno con doppio vetro, garantendo un buon isolamento termico e sono dimensionati in modo da garantire i giusti rapporti aero-illuminanti richiesti dalla normativa. La scala di accesso al piano primo è in buono stato, con finiture in marmo. L'aspetto esterno del fabbricato ha gli intonaci in buono stato senza tracce di muffa o screpolature. Si notano alcune tracce di umidità di risalita sul lato nord-est in corrispondenza della zoccolatura a circa 40 cm dal pavimento esterno. La corte di accesso, almeno nell'area antistante l'ingresso dell'immobile in oggetto, risulta allo stato grezzo con la sola breccia; il resto del terreno circostante è adibito a giardino con piante di ulivo e privo di recinzione esterna.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto, sito in Castrocielo, via Saude I n°56, è distinto al catasto fabbricati al foglio 17, particella 208 cat A/2, classe 9, di vani 7,5. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione di nuova costruzione di proprietà di Gerardi Claudio e Salmasi Orietta, con piano terra e piano mansardato abitabile, porticato esterno con corte esclusiva, inserito in un contesto residenziale periferico al centro abitato. Al piano terra l'immobile è così composto: cucina, sala, bagno, lavanderia, disimpegno e porticato esterno su tre lati e al piano primo è composto da: tre camere da letto doppie, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio. Le condizioni interne della proprietà sono in ottimo stato di manutenzione poiché di recente costruzione, con ampi spazi adeguatamente aero/illuminati secondo la normativa vigente e consta al piano terra, di un salone di superficie netta pari a mq 25,65, di una cucina di s.u. pari a 27,3 mq, di un bagno pari a s.u. di 4,74 mq, di una lavanderia pari a s.u. di 2,00 mq e di un disimpegno di s.u. pari a 1,74 mq di un portico esterno sul lato sud con s.u. pari a 18,66 mq e una veranda (non accatastata e non legittimata da titolo edilizio) di s.u. pari a 56,56 mq. La scala interna è rivestita in marmo e conduce al piano primo che è così composto: una camera da letto al lato nord-ovest con una s.u. pari a 15,93 mq, una cameretta al lato sud-ovest con s.u. pari a 14,82 mq, un ripostiglio finestrato al lato sud con s.u. pari a 6,08 mq, una cameretta al lato nord-est con s.u. pari a 14,53 mq ed un bagno lato nord-est con s.u. pari a 4,21 mq. Tutti gli ambienti del piano terra hanno le seguenti finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi e porte interne in legno con persiane esterne in Pvc. La proprietà è priva di cancello e recinzione e presenta uno spazio esterno di 726 mq con ulivi, prato, posto auto esterno ed un viale d'accesso brecciato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dallo stato di famiglia richiesto al comune di Castrocielo, l'immobile risulta, ad oggi, occupato dai proprietari Gerardi Claudio, dalla moglie e comproprietaria Salmasi Orietta e dalle due figlie Gerardi Martina nata a Pontecorvo il 03.06.1994 e Gerardi Giulia nata a Cassino il 28.11.2001. Non esiste nessun contratto di locazione in essere.		

