

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2017 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1 .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2017 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1 .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 09/05/2018, il sottoscritto Geom. Agnoletti Claudio, con studio in Via Degli Eroi 33 - 03043 - Cassino (FR), email claudio.agnoletti@virgilio.it, PEC claudio.agnoletti@geopec.it, Tel. 0776 23202, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2018 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 San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1 (Coord. Geografiche: 41.444765, 13.957137)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1 (Coord. Geografiche: 41° 26' 55.90" N/13° 55' 18.50" E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO INFINE (CE) - VIA FORNILLO, 7, PIANO T-1-S1**

---

Intero fabbricato ad uso residenziale con annessa corte pertinenziale e rimessa, così composto:

- F. 8 mappale 5175 sub. 5: unità abitativa, sviluppatasi su tre livelli (S1-T-1), con scala interna di collegamento e cortile pertinenziale recintato dotato di cancello carrabile e pedonale. Il piano primo sottostrada è adibito a cantina, mentre gli altri piani sono ad uso residenziale. Al piano terra è ubicato l'ingresso la cucina, il soggiorno e un w.c., al piano primo sono presenti tre camere da letto, due bagni e un balcone, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 223,00 circa.

- F. 8 mappale 5175 sub. 6: rimessa al piano terra della superficie netta complessiva pari a mq. 19,00.

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a due falde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CASILINA SUD (SS 430) , PIANO T-1**

---

Porzione di fabbricato ad uso residenziale con annessi terreni agricoli, così composti:

- F. 12 mappale 148 sub. 1, unità abitativa sviluppatasi su due livelli, con scala esterna di collegamento e cortile pertinenziale, con accesso diretto dalla via Casilina. Al piano terra sono presenti tre vani, la cucina, un w.c. ed una cantina, al piano primo quattro vani, la cucina, un w.c. ed un ampio terrazzo. Il tutto per una



superficie lorda complessiva pari a mq. 265,00 circa. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a falde.

- F. 12 mappale 172, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.490.

- F. 12 mappale 176, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.035.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1

---

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla lettura della relazione notarile risulta che l'esecutato è in separazione dei beni.

---

## CONFINI

---



L'intero lotto confina a sud con la via pubblica Fornillo, ad est con il mappale 5121 e ad ovest con il mappale 484.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	197,00 mq	1	197,00 mq	2,80 m	T-1
Cantina	16,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	2,75 m	S1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	T-1
Autorimessa	19,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	3,50 m	T
Cortile	154,00 mq	154,00 mq	0,18	27,72 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>247,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>247,17 mq</b>		

Il bene oggetto di stima è ubicato in zona semicentrale del comune di San Pietro Infine, prevalentemente a destinazione residenziale, facilmente raggiungibile attraverso la viabilità ordinaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 07/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 488, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 178,18 Piano 1
Dal 08/11/1985 al 07/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 488, Sub. 2, Zc. - Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 08/11/1985 al 07/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 488, Sub. 1, Zc. - Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 91,41 Piano T
Dal 07/02/1987 al 09/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 5175, Sub. 2 Categoria C6



		Cl.2, Cons. 20 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 07/02/1987 al 09/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 5175, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 91,41 Piano T
Dal 30/08/1987 al 09/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 5175, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 178,18 Piano 1
Dal 09/04/2004 al 23/03/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 5175, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 241 mq Rendita € 415,75 Piano T-1
Dal 23/03/2012 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 5175, Sub. 6, Zc. U Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Superficie catastale 28 mq Rendita € 39,25 Piano T
Dal 23/03/2012 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 5175, Sub. 5, Zc. U Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 224 mq Rendita € 415,75 Piano T-1-S1

In fase di sopralluogo sono emerse delle incongruenze tra quanto già censito in catasto e quanto presente il loco. Per tale motivo si è resa necessaria la presentazione della variazione catastale dell'immobile, in particolare è stata effettuata l'esatta rappresentazione grafica dell'unità ad uso residenziale ed il distacco del locale ad uso rimessa. Per tale variazione per l'unità immobiliare ad uso residenziale è stato attribuito il nuovo sub. 5, mentre per il locale ad uso rimessa il nuovo sub. è il 6.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	5175	5	U	A2	1	7	224 mq	415,75 €	T-1-S1	



	8	5175	6	U	C6	3	19	28 mq	39,25 €	T	
--	---	------	---	---	----	---	----	-------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

Dalle verifiche eseguite in loco si è resa necessaria la variazione catastale dell'unità immobiliare distinta con il mappale 5175 sub. 5, andando a dividere la porzione ad uso residenziale da quella ad uso rimessa. con la citata variazione è stato attribuito il nuovo sub. 5 all'abitazione e corte ed il sub. 6 alla rimessa.

### **PRECISAZIONI**

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di San Pietro Infine, per l'immobile in oggetto, è stato riscontrato il progetto di ristrutturazione "Ristrutturazione ed accorpamento di N. 2 unità immobiliari in via Fornillo n. 7", con relativo progetto per la realizzazione della recinzione esterna e delle relative cancellate, presentato in data 18.07.2006 al n. di Prot. 2708. Dal riscontro effettuato tra lo stato di fatto ed il progetto presentato sono emerse alcune piccole difformità che di seguito si vanno a descrivere:

- 1) Internamente, al piano primo, emerge una parziale diversa realizzazione della tramezzatura interna
- 2) Internamente, al piano terra, è stata riscontrata la presenza di una porta di comunicazione tra il locale ad uso rimessa ed il vano cucina
- 3) Esternamente, al piano terra, in corrispondenza delle finestre presenti nella cucina e nella sala, sono stati realizzati, in aggetto al fabbricato, due piccoli balconcini. La realizzazione di tali balconcini ha richiesto la modifica dell'originaria finestra in porta finestra.

Per le difformità riscontrate, ad eccezione dell'apertura del varco di comunicazione tra la rimessa e la cucina che dovrà essere murato, potrà essere presentata presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizio) del comune di San Pietro Infine una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/01.

Relativamente al deposito dei calcoli strutturali relativi alla realizzazione dei due balconcini posti al piano terra, appoggiati direttamente a terra, e alla conseguente trasformazione delle finestre a porta finestra, gli stessi ai sensi del Comma 1, Lett. C) Art. 94 bis del DPR 380/01 - Comma 2, Art. 2 quater del Regolamento regionale n° 4/2010) DELL'ELENCO DEGLI INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA NEI RIGUARDI DELLA PUBBLICA INCOLUMITA', lettera A) punto 11 e lettera B) punto 14 NON DEVONO ESSERE PRESENTATI.

### **PATTI**

L'immobile, come accertato in sede di sopralluogo, risulta abitato.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo del fabbricato è ottimo, conseguente ai lavori di ristrutturazioni effettuati nell'anno 2006.



## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto della presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ad uso residenziale, si presenta in ottime condizioni statiche e di manutenzione.

Lo stesso è realizzato in muratura portante, i solai di interpiano e di copertura sono in latero cemento, quest'ultima è a tetto a falde con sovrastanti tegole, le tamponature sono in muratura, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di battenti, le pavimentazioni interne sono in ceramica, esternamente è presente un cortile pavimentato dotato di recinzione in muratura dotata di un cancello carrabile e uno pedonale in ferro. La rimessa è dotata di porta basculante. E' presente l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato (moglie e figli).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1967 al 12/05/2006	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/12/1967		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 12/05/2006 al 28/10/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DE SARNO MARIA	12/05/2006	67521	5904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASERTA-SMCV	09/06/2006	34452	16323
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Caserta aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
 Iscritto a Caserta il 22/12/2009  
 Reg. gen. 55071 - Reg. part. 11951  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 490.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 245.000,00  
 Rogante: De Sarno Maria  
 Data: 18/12/2009  
 N° repertorio: 69672  
 N° raccolta: 7168

### Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 03/05/2010

Reg. gen. 16742 - Reg. part. 11048

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Caserta il 13/03/2013

Reg. gen. 8568 - Reg. part. 6427

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il tutto come risultante dalla certificazione allegata alla procedura e confermata dalle visure eseguite in data 28/10/2024

- **accettazione tacita di eredità**

Trascritto a CASERTA il 03/04/2025

Reg. gen. 13313 - Reg. part. 10509

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Il tutto come risultante dalla certificazione allegata alla procedura e confermata dalle visure effettuate in data 20/05/2025.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Pietro Infine è emerso che per il fabbricato oggetto della presente è stato presentato in data 18.07.2006 al n. di Prot. 2708 progetto di ristrutturazione relativo a "Ristrutturazione ed accorpamento di N. 2 unità immobiliari in via Fornillo n. 7", con relativo progetto per la realizzazione della recinzione esterna e delle relative cancellate.

Dal riscontro effettuato tra lo stato di fatto ed il progetto presentato sono emerse alcune piccole difformità che di seguito si vanno a descrivere:

- 1) Internamente, al piano primo, emerge una parziale diversa realizzazione della tramezzatura interna
- 2) Internamente, al piano terra, è stata riscontrata la presenza di una porta di comunicazione tra il locale ad uso rimessa ed il vano cucina
- 3) Esternamente, al piano terra, in corrispondenza delle finestre presenti nella cucina e nella sala, sono stati realizzati, in aggetto al fabbricato, due piccoli balconcini. La realizzazione di tali balconcini ha richiesto la modifica dell'originaria finestra in porta finestra.

Per le difformità riscontrate, ad eccezione dell'apertura del varco di comunicazione tra la rimessa e la cucina che dovrà essere murato, potrà essere presentata presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizio) del comune di San Pietro Infine una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/01.

Relativamente al deposito dei calcoli strutturali relativi alla realizzazione dei due balconcini posti al piano terra, appoggiati direttamente a terra, e alla conseguente trasformazione delle finestre a porta finestra, gli stessi ai sensi del Comma 1, Lett. C) Art. 94 bis del DPR 380/01 - Comma 2, Art. 2 quater del Regolamento regionale n° 4/2010) DELL'ELENCO DEGLI INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA NEI RIGUARDI DELLA PUBBLICA INCOLUMITA', lettera A) punto 11 e lettera B) punto 14 NON DEVONO ESSERE PRESENTATI

L'immobile non è gravato da vincoli paesaggistici, idrogeologici e civici.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Pietro Infine è emerso che per il fabbricato oggetto della presente è stato presentato in data 18.07.2006 al n. di Prot. 2708 progetto di ristrutturazione relativo a "Ristrutturazione ed accorpamento di N. 2 unità immobiliari in via Fornillo n. 7", con relativo progetto per la realizzazione della recinzione esterna e delle relative cancellate.

Dal riscontro effettuato tra lo stato di fatto ed il progetto presentato sono emerse alcune piccole difformità che di seguito si vanno a descrivere:

- 1) Internamente, al piano primo, emerge una parziale diversa realizzazione della tramezzatura interna
- 2) Internamente, al piano terra, è stata riscontrata la presenza di una porta di comunicazione tra il locale ad uso rimessa ed il vano cucina
- 3) Esternamente, al piano terra, in corrispondenza delle finestre presenti nella cucina e nella sala, sono stati realizzati, in aggetto al fabbricato, due piccoli balconcini. La realizzazione di tali balconcini ha richiesto la modifica dell'originaria finestra in porta finestra.

Per le difformità riscontrate, ad eccezione dell'apertura del varco di comunicazione tra la rimessa e la cucina che dovrà essere murato, potrà essere presentata presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizio) del comune di San Pietro Infine una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/01.

Relativamente al deposito dei calcoli strutturali relativi alla realizzazione dei due balconcini posti al piano terra, appoggiati direttamente a terra, e alla conseguente trasformazione delle finestre a porta finestra, gli stessi ai sensi del Comma 1, Lett. C) Art. 94 bis del DPR 380/01 - Comma 2, Art. 2 quater del Regolamento regionale n° 4/2010) DELL'ELENCO DEGLI INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA NEI RIGUARDI DELLA PUBBLICA INCOLUMITA', lettera A) punto 11 e lettera B) punto 14 NON DEVONO ESSERE PRESENTATI

### ***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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non vi sono oneri condominiali da corrispondere.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , 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:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla lettura della certificazione notarile l'esecutato risulta in separazione dei beni.

### CONFINI

L'intero lotto confina a sud con la strada statale Casilina, ad est con il mappale 171, ad ovest con i mappali 175 e 184, a nord con il mappale 148 sub. 2

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,00 mq	237,00 mq	1	237,00 mq	2,80 m	T-1
Cantina	20,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	2,95 m	T
Portico coperto	18,00 mq	18,00 mq	0,40	7,20 mq	2,95 m	T



Terrazza	19,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	1
Terreno agricolo	6525,00 mq	6525,00 mq	0,02	130,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>386,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>386,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio oggetto di stima è sito in zona periferica rispetto al centro del paese, prevalentemente a destinazione residenziale/commerciale, facilmente raggiungibile in quanto posta sulla via Casilina e a pochi chilometri dal casello autostradale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1972 al 06/02/1975	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 172 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 6720
Dal 06/02/1975 al 23/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 176 Qualità Prato irriguo Superficie (ha are ca) 3035
Dal 06/02/1975 al 23/01/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 176 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3035
Dal 06/02/1975 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 172 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3490
Dal 06/02/1975 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 172 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3490
Dal 30/12/1993 al 09/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 148, Sub. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 7 Superficie catastale 193 mq Rendita € 263,91 Piano T-1
Dal 09/01/2008 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 176



		Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3035
Dal 09/01/2008 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 176 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3035
Dal 09/01/2008 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 148, Sub. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 7 Superficie catastale 193 mq Rendita € 263,91 Piano T-1
Dal 09/01/2008 al 31/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 148, Sub. 1, Zc. U Categoria A4 Cl.8, Cons. 11 Superficie catastale 264 mq Rendita € 414,71 Piano T-1
Dal 18/12/2009 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 148, Sub. 1 Categoria A4 Cl.8, Cons. 7 Superficie catastale 193 mq Rendita € 263,91

In fase di sopralluogo sono emerse incongruenze tra quanto già censito al catasto dei fabbricati (mapp. 148 sub. 1) e quanto presente in loco. Per tale motivo è stata necessaria la presentazione di una variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto, in particolare è stata effettuata una esatta rappresentazione grafica, andando anche a graficizzare la corte esclusiva, in quanto sulla planimetria presente in atti veniva riportato all'interno stessa anche il mappale 173 di fatto ancora censito al catasto dei terreni e non oggetto di esecuzione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	148	1	U	A4	8	11	264 mq	414,71 €	T-1	

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	



12	172				Seminativ o irriguo	2	00 34 90 mq	27,04 €	22,53 €	
12	176				Seminativ o irriguo	2	00 30 35 mq	23,51 €	19,59 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'unità immobiliare ad uso residenziale si è dovuto presentare la variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

### **PRECISAZIONI**

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di San Vittore del Lazio, per il compendio in oggetto, è stata riscontrata la D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sul fabbricato, realizzazione di opere di recinzione e cancellate e realizzazione di un piazzale in misto di cava. Su tale documentazione non è stata dichiarata l'epoca di realizzazione del fabbricato, a tal fine lo scrivente ha prelevato presso l'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) di Firenze il fotogramma (serie III fotogramma 131), dell'area in oggetto, risalente al 14/10/1966, sul quale si nota la presenza del fabbricato, vedasi la sovrapposizione tra l'ortofoto I.G.M. e la cartografia catastale allegata alla presente. Con tale ricostruzione si è potuto stabilire lo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9-bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili- del D.P.R. N. 380/2001. Ad ogni buon conto, considerando anche che i lavori previsti non sono stati ancora ultimati e la diversa realizzazione del cancello carrabile previsto in progetto, si rende, comunque, necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della citata Legge.

### **PATTI**

L'immobile, come accertato in fase di sopralluogo, risulta disabitato.

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è discreta, si precisa che i lavori previsti con il citato titolo edilizio (D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010) non sono ancora stati ultimati.

### **PARTI COMUNI**

Non sono presenti parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul compendio oggetto di accertamento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ad uso residenziale e terreno agricolo, si presenta in discrete condizioni.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai di interpiano e di copertura in latero cemento, quest'ultima è a tetto a falde, le tamponature sono in muratura, le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi esterni sono in legno con battenti, la corte è in terra battuta. E' presente l'impianto idrico ed elettrico. Il terreno risulta interamente recintato con paletti e rete metallica e munito di cancelli d'ingresso in ferro, sullo stesso, in buona parte, è presenta una massicciata formata da materiale inerte, su un'altra porzione è presente un piccolo vigneto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e non utilizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1975 al 09/01/2008	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elsa Giua	06/02/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/03/1975	2686	2478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2008 al 18/12/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/01/2008		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/10/2009	24663	18681
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2009 al 28/10/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Sarno Maria	18/12/2009	69671	7167
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/12/2009	28937	21720
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il tutto come risultante dalla certificazione notarile allegata alla procedura e dalle visure effettuate in data 28.10.2024

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
 Iscritto a Frosinone il 21/12/2009  
 Reg. gen. 28938 - Reg. part. 4050  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 490.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 245.000,00  
 Rogante: De Sarno Maria  
 Data: 18/12/2009  
 N° repertorio: 69672  
 N° raccolta: 7168

### Trascrizioni



- **Costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Frosinone il 12/03/2013  
Reg. gen. 5526 - Reg. part. 3979  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/11/2017  
Reg. gen. 17986 - Reg. part. 13865  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a FROSINONE il 10/03/2025  
Reg. gen. 4123 - Reg. part. 3204  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Il tutto come risultante dalla certificazione allegata alla procedura e confermata dalle visure effettuate in data 20/05/2025.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di San Vittore del Lazio, per il compendio in oggetto, è stata riscontrata la D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sul fabbricato, realizzazione di opere di recinzione e cancellate e realizzazione di un piazzale in misto di cava. Su tale documentazione non è stata dichiarata l'epoca di realizzazione del fabbricato, a tal fine lo scrivente ha prelevato presso l'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) di Firenze il fotogramma (serie III fotogramma 131), dell'area in oggetto, risalente al 14/10/1966, sul quale si nota la presenza del fabbricato, vedasi la sovrapposizione tra l'ortofoto I.G.M. e la cartografia catastale allegata alla presente. Con tale ricostruzione si è potuto stabilire lo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9-bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili- del D.P.R. N. 380/2001. Ad ogni buon conto, considerando anche che i lavori previsti non sono stati ancora ultimati e la diversa realizzazione del cancello carrabile previsto in progetto, si rende, comunque, necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della citata Legge.

L'immobile non è gravato da usi civici, vincolo idrogeologico, in minima parte il terreno ricade in zona vincolata dal P.T.P.R. art. 45. Ricadente all'esterno della perimetrazione urbana e pertanto in zona agricola.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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 non risulta agibile.



Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di San Vittore del Lazio, per il compendio in oggetto, è stata riscontrata la D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sul fabbricato, realizzazione di opere di recinzione e cancellate e realizzazione di un piazzale in misto di cava. Su tale documentazione non è stata dichiarata l'epoca di realizzazione del fabbricato, a tal fine lo scrivente ha prelevato presso l'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) di Firenze il fotogramma (serie III fotogramma 131), dell'area in oggetto, risalente al 14/10/1966, sul quale si nota la presenza del fabbricato, vedasi la sovrapposizione tra l'ortofoto I.G.M. e la cartografia catastale allegata alla presente. Con tale ricostruzione si è potuto stabilire lo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9-bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili- del D.P.R. N. 380/2001. Ad ogni buon conto, considerando anche che i lavori previsti non sono stati ancora ultimati e la diversa realizzazione del cancello carrabile previsto in progetto, si rende, comunque, necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della citata Legge.

### ***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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



della stima.

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1  
Intero fabbricato ad uso residenziale con annessa corte pertinenziale e rimessa, così composto: - F. 8 mappale 5175 sub. 5: unità abitativa, sviluppantesi su tre livelli (S1-T-1), con scala interna di collegamento e cortile pertinenziale recintato dotato di cancello carrabile e pedonale. Il piano primo sottostrada è adibito a cantina, mentre gli altri piani sono ad uso residenziale. Al piano terra è ubicato l'ingresso la cucina, il soggiorno e un w.c., al piano primo sono presenti tre camere da letto, due bagni e un balcone, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 223,00 circa. - F. 8 mappale 5175 sub. 6: rimessa al piano terra della superficie netta complessiva pari a mq. 19,00. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a due falde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5175, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 5175, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 145.302,00  
Per la regolarizzazione edilizia del compendio immobiliare in oggetto si dovrà presentare presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizio) del comune di San Pietro Infine una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/01, per tale regolarizzazione è stata preventivata una spesa complessiva, tenente conto degli oneri da corrispondere al comune e delle spese tecniche pari ad € 2.500,00. E' stata prevista la chiusura del varco di comunicazione tra la rimessa e l'abitazione, in quanto realizzata abusivamente, per tale intervento è stata prevista una spesa complessiva pari ad € 500,00. Pertanto il costo complessivo da sostenere per regolarizzare urbanisticamente il compendio oggetto di esecuzione sarà pari ad € 3.000,00. Tale cifra è stata sottratta al valore complessivo di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1	247,17 mq	600,00 €/mq	€ 148.302,00	100,00%	€ 145.302,00
Valore di stima:					€ 145.302,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1  
Porzione di fabbricato ad uso residenziale con annessi terreni agricoli, così composti: - F. 12 mappale 148 sub. 1, unità abitativa sviluppantesi su due livelli, con scala esterna di collegamento e cortile pertinenziale, con accesso diretto dalla via Casilina. Al piano terra sono presenti tre vani, la cucina, un w.c. ed una cantina, al piano primo quattro vani, la cucina, un w.c. ed un ampio terrazzo. Il tutto per una



superficie lorda complessiva pari a mq. 265,00 circa. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a falde. - F. 12 mappale 172, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.490. - F. 12 mappale 176, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.035.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 148, Sub. 1, Zc. U, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 172, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 12, Part. 176, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 132.600,00

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria al fine di regolarizzare le difformità presenti sullo stesso derivanti dall'originario titolo edilizio: D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sul fabbricato, realizzazione di opere di recinzione e cancellate e realizzazione di un piazzale in misto di cava. Per tale pratica è stata preventivata una spesa complessiva, tenente conto degli oneri da corrispondere al comune e le relative spese tecniche, pari ad € 2.500,00, tale spesa è stata sottratta al volare complessivo del compendio stimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1	386,00 mq	350,00 €/mq	€ 135.100,00	100,00%	€ 132.600,00
				Valore di stima:	€ 132.600,00

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 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Agnoletti Claudio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. ufficio tecnico (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure ipocatastali (Aggiornamento al 04/11/2024)



- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. fotografica (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralci catastali (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori O.M.I. (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ortofoto I.G.M. su base catastale (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foto aerea da Google (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Variazioni catastali (Aggiornamento al 04/11/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1  
Intero fabbricato ad uso residenziale con annessa corte pertinenziale e rimessa, così composto: - F. 8 mappale 5175 sub. 5: unità abitativa, sviluppantesi su tre livelli (S1-T-1), con scala interna di collegamento e cortile pertinenziale recintato dotato di cancello carrabile e pedonale. Il piano primo sottostrada è adibito a cantina, mentre gli altri piani sono ad uso residenziale. Al piano terra è ubicato l'ingresso la cucina, il soggiorno e un w.c., al piano primo sono presenti tre camere da letto, due bagni e un balcone, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 223,00 circa. - F. 8 mappale 5175 sub. 6: rimessa al piano terra della superficie netta complessiva pari a mq. 19,00. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a due falde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5175, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 5175, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Pietro Infine è emerso che per il fabbricato oggetto della presente è stato presentato in data 18.07.2006 al n. di Prot. 2708 progetto di ristrutturazione relativo a "Ristrutturazione ed accorpamento di N. 2 unità immobiliari in via Fornillo n. 7", con relativo progetto per la realizzazione della recinzione esterna e delle relative cancellate. Dal riscontro effettuato tra lo stato di fatto ed il progetto presentato sono emerse alcune piccole difformità che di seguito si vanno a descrivere: 1) Internamente, al piano primo, emerge una parziale diversa realizzazione della tramezzatura interna 2) Internamente, al piano terra, è stata riscontrata la presenza di una porta di comunicazione tra il locale ad uso rimessa ed il vano cucina 3) Esternamente, al piano terra, in corrispondenza delle finestre presenti nella cucina e nella sala, sono stati realizzati, in aggetto al fabbricato, due piccoli balconcini. La realizzazione di tali balconcini ha richiesto la modifica dell'originaria finestra in porta finestra. Per le difformità riscontrate, ad eccezione dell'apertura del varco di comunicazione tra la rimessa e la cucina che dovrà essere murato, potrà essere presentata presso il S.U.E. (Sportello Unico Edilizio) del comune di San Pietro Infine una S.C.I.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. N. 380/01. Relativamente al deposito dei calcoli strutturali relativi alla realizzazione dei due balconcini posti al piano terra, appoggiati direttamente a terra, e alla conseguente trasformazione delle finestre a porta finestra, gli stessi ai sensi del Comma 1, Lett. C) Art. 94 bis del DPR 380/01 - Comma 2, Art. 2 quater del Regolamento regionale n° 4/2010) DELL'ELENCO DEGLI INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA NEI RIGUARDI DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' , lettera A) punto 11 e lettera B) punto 14 NON DEVONO ESSERE PRESENTATI L'immobile non è gravato da vincoli paesaggistici, idrogeologici e civici.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1  
Porzione di fabbricato ad uso residenziale con annessi terreni agricoli, così composti: - F. 12 mappale 148 sub. 1, unità abitativa sviluppantesi su due livelli, con scala esterna di collegamento e cortile pertinenziale, con accesso diretto dalla via Casilina. Al piano terra sono presenti tre vani, la cucina, un w.c. ed una cantina, al piano primo quattro vani, la cucina, un w.c. ed un ampio terrazzo. Il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 265,00 circa. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a falde. - F. 12 mappale 172, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.490. - F. 12 mappale 176, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.035.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 148, Sub. 1, Zc. U, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 12,



Part. 172, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 12, Part. 176, Qualità Seminativo irriguo

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

Destinazione urbanistica: Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di San Vittore del Lazio, per il compendio in oggetto, è stata riscontrata la D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sul fabbricato, realizzazione di opere di recinzione e cancellate e realizzazione di un piazzale in misto di cava. Su tale documentazione non è stata dichiarata l'epoca di realizzazione del fabbricato, a tal fine lo scrivente ha prelevato presso l'I.G.M. (Istituto Geografico Militare) di Firenze il fotogramma (serie III fotogramma 131), dell'area in oggetto, risalente al 14/10/1966, sul quale si nota la presenza del fabbricato, vedasi la sovrapposizione tra l'ortofoto I.G.M. e la cartografia catastale allegata alla presente. Con tale ricostruzione si è potuto stabilire lo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9-bis -Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili- del D.P.R. N. 380/2001. Ad ogni buon conto, considerando anche che i lavori previsti non sono stati ancora ultimati e la diversa realizzazione del cancello carrabile previsto in progetto, si rende, comunque, necessaria la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della citata Legge. L'immobile non è gravato da usi civici, vincolo idrogeologico, in minima parte il terreno ricade in zona vincolata dal P.T.P.R. art. 45. Ricadente all'esterno della perimetrazione urbana e pertanto in zona agricola.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Pietro Infine (CE) - Via Fornillo, 7, piano T-1-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5175, Sub. 5, Zc. U, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 5175, Sub. 6, Zc. U, Categoria C6	<b>Superficie</b>	247,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del fabbricato è ottimo, conseguente ai lavori di ristrutturazioni effettuati nell'anno 2006.		
<b>Descrizione:</b>	Intero fabbricato ad uso residenziale con annessa corte pertinenziale e rimessa, così composto: - F. 8 mappale 5175 sub. 5: unità abitativa, sviluppantesi su tre livelli (S1-T-1), con scala interna di collegamento e cortile pertinenziale recintato dotato di cancello carrabile e pedonale. Il piano primo sottostrada è adibito a cantina, mentre gli altri piani sono ad uso residenziale. Al piano terra è ubicato l'ingresso la cucina, il soggiorno e un w.c., al piano primo sono presenti tre camere da letto, due bagni e un balcone, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 223,00 circa. - F. 8 mappale 5175 sub. 6: rimessa al piano terra della superficie netta complessiva pari a mq. 19,00. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a due falde.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato (moglie e figli).		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Vittore del Lazio (FR) - via Casilina Sud (SS 430) , piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 148, Sub. 1, Zc. U, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 172, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 12, Part. 176, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	386,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile in oggetto è discreta, si precisa che i lavori previsti con il citato titolo edilizio (D.I.A. prot. n° 561 del 5/02/2010) non sono ancora stati ultimati.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato ad uso residenziale con annessi terreni agricoli, così composti: - F. 12 mappale 148 sub. 1, unità abitativa sviluppantesi su due livelli, con scala esterna di collegamento e cortile pertinenziale, con accesso diretto dalla via Casilina. Al piano terra sono presenti tre vani, la cucina, un w.c. ed una		



	cantina, al piano primo quattro vani, la cucina, un w.c. ed un ampio terrazzo. Il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq. 265,00 circa. L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e copertura a tetto a falde. - F. 12 mappale 172, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.490. - F. 12 mappale 176, terreno agricolo totalmente pianeggiante, dell'estensione complessiva pari a mq. 3.035.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN PIETRO INFINE (CE) - VIA FORNILLO, 7, PIANO T-1-S1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Caserta il 22/12/2009  
Reg. gen. 55071 - Reg. part. 11951  
Quota: 1/1  
Importo: € 490.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 245.000,00  
Rogante: De Sarno Maria  
Data: 18/12/2009  
N° repertorio: 69672  
N° raccolta: 7168

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta il 03/05/2010  
Reg. gen. 16742 - Reg. part. 11048  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN VITTORE DEL LAZIO (FR) - VIA CASILINA SUD (SS 430) , PIANO T-1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Frosinone il 21/12/2009  
Reg. gen. 28938 - Reg. part. 4050  
Quota: 1/1  
Importo: € 490.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 245.000,00  
Rogante: De Sarno Maria  
Data: 18/12/2009  
N° repertorio: 69672  
N° raccolta: 7168
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 15/11/2017



Reg. gen. 17986 - Reg. part. 13865

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

