

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Stefanis Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Lotto 1..... | 6 |
| Descrizione | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 7 |
| Titolarità | 7 |
| Confini..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Stato conservativo | 9 |
| Parti Comuni | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Lotto 2 | 13 |
| Descrizione | 14 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 14 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 15 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 15 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 15 |
| Titolarità | 15 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 15 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 15 |
| Confini | 16 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 16 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 16 |
| Consistenza..... | 16 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 16 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 17 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 17 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 18 |
| Dati Catastali | 18 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 19 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 19 |
| Precisazioni..... | 19 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 20 |
| Stato conservativo | 20 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 20 |
| Parti Comuni..... | 20 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 20 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 20 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 21 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 21 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 21 |
| Stato di occupazione | 21 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 21 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 22 |
| Provenienze Ventennali | 22 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 22 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 23 |
| Formalità pregiudizievoli | 24 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 24 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 24 |
| Normativa urbanistica | 25 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 25 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 26 |
| Regolarità edilizia | 26 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 26 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 27 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 27 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 27 |
| Stima / Formazione lotti..... | 28 |
| Lotto 1 | 28 |
| Lotto 2 | 29 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 32 |
| Lotto 1 | 32 |
| Lotto 2 | 32 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2022 del R.G.E. | 34 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 115.421,20 | 34 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.318,20 | 34 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 36 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2..... | 36 |
| Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2..... | 36 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T.... | 37 |



INCARICO

All'udienza del 04/05/2023, il sottoscritto Geom. De Stefanis Silvio, con studio in Via Enrico De Nicola, 151 - 03043 - Cassino (FR), email geom.destefanis@libero.it, PEC silvio.destefanis@geopec.it, Tel. 347 4810154, Fax 0776 320060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2023 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 Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato semindipendente adibito a civile abitazione con annessa corte esclusiva e locale deposito esterno. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra con scala interna. L'accesso è indipendente e avviene direttamente dalla via Pubblica. Una parete del fabbricato si trova in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

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.

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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si porre in vendita l'intero immobile in quanto acquistato in regime di comunione legale con il coniuge.



CONFINI

L'immobile confina con strada pubblica, altro fabbricato in aderenza (mapp.262),mapp. 262 e mapp.1262.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 142,62 mq | 204,46 mq | 1 | 204,46 mq | 2,80 m | T-1 |
| Soffitta | 30,90 mq | 40,07 mq | 0,33 | 13,22 mq | 1,90 m | 2 |
| Portico | 30,71 mq | 30,71 mq | 0,30 | 9,21 mq | 2,80 m | T |
| Magazzino | 15,51 mq | 19,27 mq | 0,50 | 9,63 mq | 2,15 m | T |
| Giardino | 460,00 mq | 460,00 mq | 0,18 | 82,80 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 319,32 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 319,32 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 12/11/1993 al 06/12/1993 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 909 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 105,36 Piano T-1 |
| Dal 06/12/1993 al 26/01/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 909 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 10.536,00 Piano T-1 |
| Dal 26/01/2000 al 08/05/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 909 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 10.536,00 Piano T-1 |

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 15 | 909 | | | A3 | 10 | 8 | 266 mq | 351,19 € | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'immobile si trova in buono stato conservativo. Da segnalare soltanto fenomeno infiltrativo proveniente dal solaio di copertura che ha interessato un vano al piano primo.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vallemaio in data 18/05/2024, prot n. 101, l'area su cui ricade l'immobile risulta libera da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: variabile da 2.80 m;
 Str. verticali: in muratura;
 Solai: in cemento e laterocemento;
 Copertura: a falde in laterocemento;
 Manto di copertura :in tegole in cotto non coibentato;
 Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate senza strato di finitura, pareti interne intonacate;
 Pavimentazione interna: in ceramica;
 Infissi esterni ed interni: infissi interno in legno tamburato, infissi esterni in alluminio;
 Scala: in metallo rivestita di legno;
 Porticato in Legno;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con una caldaia a legna e una a gas, presenza di fossa asettica e bombolone del gas.
 Deposito esterno in metallo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 26/01/2000 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | IADECOLA GIACINTO | 26/01/2000 | 4289 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | FROSINONE | 16/02/2000 | 1875 | 1356 |
| | | 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 delle entrate di FROSINONE aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/10/2007
Reg. gen. 28835 - Reg. part. 7684
Importo: € 160.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: IADECOLA GIACINTO
Data: 12/10/2007
N° repertorio: 68022
N° raccolta: 19038

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 21/04/2016
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1013
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.534,79
Spese: € 4.018,71
Interessi: € 446,50
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 6549

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/10/2022
Reg. gen. 18759 - Reg. part. 15083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vallemaio in data 18/05/2024, prot. n. 1010, risulta che l'area su cui insiste l'immobile, ricade:

- rispetto al Piano regolatore vigente: zona E/a - Agricola;
- Usi civici: no;
- Vincolo idrogeologico: no;
- Zona Montana: si;
- Vincolo Ambientale e P.T.P.: si;
- Vincolo Piano Assetto idrogeologico: no;
- Vincolo Ambientale e P.T.P.R.: no;



- Incendi: no.
per dettagli vedasi certificato di destinazione allegato.

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.

L'immobile risulta edificato in parte anteriormente all'anno 1967, ampliato in forza di Concessione Edilizia n. 01 del 20/01/1998 e per le successive modifiche ed ampliamento realizzato è stata richiesto Condono Edilizio, ai sensi della legge 326/03 e pertanto è stato rilasciato il relativo permesso di costruire in sanatoria n. 129 del 14/09/2007.

Per quanto concerne la costruzione del cancello e la recinzione è stata Depositata D.I.A. prot. n. 1052 del 11/04/2011.

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.

Dal confronto dei titoli edilizi con lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

- Il porticato in legno e il deposito esterno non sono presenti in alcun titolo: pertanto abusivi;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Fabbricato ubicato nel centro storico di Sant'Andrea del garigliano (FR), adibito a civile abitazione a piano primo e secondo.

L'ingresso principale dell'abitazione si trova direttamente su corso della Repubblica.

L'immobile dispone anche di un accesso secondario: da vico Strettola si accede alla corte esclusiva dove si trova una scala esterna che porta direttamente al piano primo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Locali deposito a piano terra del fabbricato sito nel centro storico del Comune di Sant'Andrea del Garigliano (FR).I locali sono suddivisi in due corpi di fabbrica. Il primo ha doppio accesso da corso della Repubblica e dalla corte comune mapp. 243. L'altro corpo di fabbrica ha accesso dalla corte comune mapp. 243 e da vico Strettola, tramite la corte comune con l'abitazione sovrastante.

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.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutato si trova in regime di comunione legale, tuttavia la quota di possesso del presente immobile è in regime di bene personale in quanto proveniente da donazione ereditaria.

Si precisa che:

con il pignoramento immobiliare è stata chiesta la vendita della quota di 1/2 della "nuda proprietà" sebbene l'immobile è in piena proprietà per 1/2 dal 22/08/2008 per morte dell'usufruttuario **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutato si trova in regime di comunione legale tuttavia la quota di possesso del presente immobile è in regime di bene personale in quanto proveniente da donazione ereditaria.

Si precisa che:

con il pignoramento immobiliare è stata chiesta la vendita della quota di 1/2 della "nuda proprietà" sebbene l'immobile è in piena proprietà per 1/2 dal 22/08/2008 per morte dell'usufruttuario **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

L'immobile confina con strada pubblica, cortile interno ed in aderenza con altri fabbricati su due lati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

L'immobile confina con strada pubblica, cortile interno ed in aderenza con altri fabbricati su due lati.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 250,61 mq | 329,05 mq | 1 | 329,05 mq | 2,80 m | T-1 |
| Sottotetto | 55,10 mq | 92,00 mq | 0,33 | 30,36 mq | 1,95 m | 2 |
| balconi | 28,45 mq | 28,45 mq | 0,25 | 7,11 mq | 0,00 m | T-2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 366,52 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 366,52 mq | | |



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Depositi | 89,00 mq | 129,00 mq | 0,50 | 64,50 mq | 2,60 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 64,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 64,50 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di due corpi di fabbrica sono facilmente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 10/05/1988 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 310, Sub. 4 Categoria C1 Cl.9, Cons. 27 Superficie catastale 40 mq Rendita € 36.813,00 |
| Dal 10/05/1988 al 29/04/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 310, Sub. 4 Categoria C1 Cl.9, Cons. 24 Superficie catastale 70 mq Rendita € 36.813,00 Piano Terra |
| Dal 29/04/2008 al 05/10/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 310, Sub. 4 Categoria C1 Cl.9, Cons. 27 Superficie catastale 40 mq Rendita € 36.813,00 Piano Terra |
| Dal 05/10/2021 al 08/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 457, Sub. 4 Categoria A2 Cl.8, Cons. 8 Superficie catastale 296 mq Rendita € 495,80 |



| | | |
|--|--|-------------|
| | | Piano T-1-2 |
|--|--|-------------|

in data 05/10/2021 l'immobile è stato oggetto di frazionamento e fusione catastale con la quale sono state soppresse le seguenti u.i:

- Foglio 8, part. 310 sub. 4 (oggetto anche di cambio destinazione d'uso da negozio a deposito);
- Foglio 8, part. 310 sub.5;
- Foglio 8, part. 414;
- Foglio 8, part. 447 sub. 2;
- Foglio 8, part. 457 sub. 1.

La soppressione delle suddette particelle ha generato la costituzione delle seguenti u.i. derivate:

- Foglio 8, part. 457 sub. 3 (magazzini e depositi a piano terra)
- Foglio 8, part. 457 sub. 4 (civile abitazione ai piano T-1 e 2)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/08/1997 al 29/04/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 457, Sub. 1 Categoria A3 Cl.9, Cons. 7,5 Superficie catastale 188 mq Rendita € 383,47 Piano T-1-2 |
| Dal 29/04/2008 al 05/10/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 457, Sub. 1 Categoria A3 Cl.9, Cons. 7,5 Superficie catastale 188 mq Rendita € 383,47 Piano T-1-2 |
| Dal 05/10/2021 al 08/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 457, Sub. 3 Categoria C2 Cl.8, Cons. 89 Superficie catastale 129 mq Rendita € 14.249,00 Piano T |

in data 05/10/2021 l'immobile è stato oggetto di frazionamento e fusione catastale con la quale sono state soppresse le seguenti u.i:

- Foglio 8, part. 310 sub. 4 (oggetto anche di cambio destinazione d'uso da negozio a deposito);
- Foglio 8, part. 310 sub.5;
- Foglio 8, part. 414;
- Foglio 8, part. 447 sub. 2;
- Foglio 8, part. 457 sub. 1.

La soppressione delle suddette particelle ha generato la costituzione delle seguenti u.i. derivate:

- Foglio 8, part. 457 sub. 3 (magazzini e depositi a piano terra)
- Foglio 8, part. 457 sub. 4 (civile abitazione ai piano T-1 e 2)

DATI CATASTALI



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 457 | 4 | | A2 | 8 | 8 | 296 mq | 495,8 € | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di un tramezzo abbattuto nel vano a piano primo. Lo scrivente procederà al relativo aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 457 | 4 | | C2 | 8 | 89 | 129 mq | 142,19 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Si precisa che:

con il pignoramento immobiliare è stata chiesta la vendita della quota di 1/2 della "nuda proprietà" sebbene l'immobile è in piena proprietà per 1/2 dal 22/08/2008 per morte dell'usufruttuario **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Si precisa che:

con il pignoramento immobiliare è stata chiesta la vendita della quota di 1/2 della "nuda proprietà" sebbene l'immobile è in piena proprietà per 1/2 dal 22/08/2008 per morte dell'usufruttuario **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Trattasi di immobile di remota costruzione con finiture e impianti vetusti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Trattasi di immobile di remota costruzione con finiture e impianti vetusti.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Andrea del Garigliano (FR) in data 17/05/2024, prot n. 1667, l'area su cui ricade l'immobile risulta libera da usi civici.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Andrea del Garigliano (FR) in data 17/05/2024, prot n. 1667, l'area su cui ricade l'immobile risulta libera da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Altezza interna utile: 2.80 m - 1.95 il sottotetto;
Str. verticali: in muratura di pietrame;
Solai: latero-cemento - putrelle e laterizio;
Copertura: a falde in laterocemento;
Manto di copertura :in tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate senza strato di finitura, pareti interne intonacate;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Infissi esterni ed interni: infissi interno in legno tamburato, infissi esterni in legno;
Scala: in cemento e rivestita di marmo;
Impianto elettrico, idrico e termico: vetusti e non conformi alla normativa attuale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Altezza interna utile: 2.80 m - 1.95 il sottotetto;
Str. verticali: in muratura di pietrame;
Solai: latero-cemento - putrelle e laterizio;
Copertura: a falde in laterocemento;
Manto di copertura :in tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate senza strato di finitura, pareti interne intonacate;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Infissi esterni ed interni: infissi interno in legno tamburato, infissi esterni in legno;
Scala: in cemento e rivestita di marmo;
Impianto elettrico, idrico e termico: vetusti e non conformi alla normativa attuale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero



In fase di sopralluogo, il debitore ha dichiarato che l'immobile è libero e viene utilizzato saltuariamente dalla propria moglie e dal fratello (comproprietrio).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

L'immobile risulta libero

All'interno dei locali sono depositati materiali e attrezzature varie del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/08/1996 al 29/04/2008 | **** Omissis **** | DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | FERNANDO SCARDAMAGLIA | 08/08/1996 | 60795 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | FROSINONE | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 29/04/2008 | **** Omissis **** | DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | BORRALLI STEFANO | 29/04/2008 | 1291 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | FROSINONE | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/08/1996 al 29/04/2008 | **** Omissis **** | DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | FERNANDO SCARDAMAGLIA | 08/08/1996 | 60795 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | FROSINONE | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 29/04/2008 | **** Omissis **** | DONAZIONE | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | BORRALLI STEFANO | 29/04/2008 | 1291 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | FROSINONE | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 21/04/2016
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1013
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.534,79
Spese: € 4.018,71
Interessi: € 446,50
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 6549

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/10/2022
Reg. gen. 18759 - Reg. part. 15083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 15/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 21/04/2016
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1013
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.534,79
Spese: € 4.018,71
Interessi: € 446,50
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 6549

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/10/2022
Reg. gen. 18759 - Reg. part. 15083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Andrea del Garigliano in data 17/05/2024, prot. n. 1667, risulta che l'area su cui insiste l'immobile, ricade:

- rispetto al Piano regolatore vigente: zona A - centro Storico Consolidato;
- Usi civici: no;
- Vincolo idrogeologico: no;
- Vincolo Ambientale e P.T.P.R.: si (insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto);
- Rischio frana: si (R4-molto elevata).

per dettagli vedasi certificato di destinazione allegato.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Andrea del Garigliano in data 17/05/2024, prot. n. 1667, risulta che l'area su cui insiste l'immobile, ricade:

- rispetto al Piano regolatore vigente: zona A - centro Storico Consolidato;
- Usi civici: no;
- Vincolo idrogeologico: no;
- Vincolo Ambientale e P.T.P.R.: si (insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto);
- Rischio frana: si (R4-molto elevata).

per dettagli vedasi certificato di destinazione allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

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 agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di sant'Andrea del Garigliano (FR) non sono emersi titoli edilizi riguardanti l'immobile esecutato. Si presuppone che la costruzione è stata edificata in epoca antecedente l'anno 1967 come dichiarato nell'atto di donazione del 2008.

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

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 agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di sant'Andrea del Garigliano (FR) non sono emersi titoli edilizi riguardanti l'immobile esecutato. Si presuppone che la costruzione è stata edificata in epoca



antecedente l'anno 1967 come dichiarato nell'atto di donazione del 2008.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Non sono presenti vincoli od 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 Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2
Fabbricato semindipendente adibito a civile abitazione con annessa corte esclusiva e locale deposito esterno. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra con scala interna. L'accesso è indipendente e avviene direttamente dalla via Pubblica. Una parete del fabbricato si trova in aderenza con fabbricato di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 909, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 130.921,20

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente, nonché sulla base di analoghe valutazioni effettuate in zona. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2 | 319,32 mq | 410,00 €/mq | € 130.921,20 | 100,00% | € 130.921,20 |
| | | | | Valore di stima: | € 130.921,20 |

Valore di stima: € 130.921,20

Deprezzamenti



| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica per Sanatoria Portico ai sensi dell' art. 36, DPR 380/01 | 12000,00 | € |
| Oneri per la demolizione e smaltimento del deposito abusivo | 3500,00 | € |

Valore finale di stima: € 115.421,20

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente, nonché sulla base di analoghe valutazione effettuate in zona. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2

Fabbricato ubicato nel centro storico di Sant'Andrea del garigliano (FR), adibito a civile abitazione a piano primo e secondo. L'ingresso principale dell'abitazione si trova direttamente su corso della Repubblica. L'immobile dispone anche di un accesso secondario: da vico Strettola si accede alla corte esclusiva dove si trova una scala esterna che porta direttamente al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 457, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 58.643,20

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente, nonché sulla base di analoghe valutazione effettuate in zona. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T

Locali deposito a piano terra del fabbricato sito nel centro storico del Comune di Sant'Andrea del Garigliano (FR).I locali sono suddivisi in due corpi di fabbrica. Il primo ha doppio accesso da corso della Repubblica e dalla corte comune mapp. 243. L'altro corpo di fabbrica ha accesso dalla corte comune mapp. 243 e da vico Strettola, tramite la corte comune con l'abitazione sovrastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 457, Sub. 4, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.675,00

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente, nonché sulla base di analoghe valutazione effettuate in zona. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Fabbricato civile Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2 | 366,52 mq | 320,00 €/mq | € 117.286,40 | 50,00% | € 58.643,20 |
| Bene N° 3 - Deposito Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T | 64,50 mq | 300,00 €/mq | € 19.350,00 | 50,00% | € 9.675,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 68.318,20 |

Valore di stima: € 68.318,20

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica: CILA in Sanatoria per regolarizzazione parete interna abbattuta | 3000,00 | € |

Valore finale di stima: € 65.318,20

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente, nonché sulla base di analoghe valutazioni effettuate in zona. Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

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 08/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Stefanis Silvio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU LOTTO 1 (Aggiornamento al 18/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU LOTTO 2 (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE LOTTO 1 (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI LOTTO 2 (Aggiornamento al 15/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2
Fabbricato semindipendente adibito a civile abitazione con annessa corte esclusiva e locale deposito esterno. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra con scala interna. L'accesso è indipendente e avviene direttamante dalla via Pubblica. Una parete del fabbricato si trova in aderenza con fabbricato di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 909, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vallemaio in data 18/05/2024, prot. n. 1010, risulta che l'area su cui insiste l'immobile,ricade: - rispetto al Piano regolatore vigente: zona E/a - Agricola; - Usi civici: no; - Vincolo idrogeologico: no; - Zona Montana: si; - Vincolo Ambientale e P.T.P.: si; - Vincolo Piano Assetto idrogeologico: no; - Vincolo Ambientale e P.T.P.R.: no; - Incendi: no. per dettagli vedasi certificato di destinazione allegato.

Prezzo base d'asta: € 115.421,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2
Fabbricato ubicato nel centro storico di Sant'Andrea del garigliano (FR), adibito a civile abitazione a piano primo e secondo. L'ingresso principale dell'abitazione si trova direttamente su corso della Repubblica. L'immobile dispone anche di un accesso secondario: da vico Strettola si accede alla corte esclusiva dove si trova una scala esterna che porta direttamente al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 457, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Andrea del Garigliano in data 17/05/2024, prot. n. 1667, risulta che l'area su cui insiste l'immobile,ricade: - rispetto al Piano regolatore vigente: zona A - centro Storico Consolidato; - Usi civici: no; - Vincolo idrogeologico: no; - Vincolo Ambientale e P.T.P.R.: si (insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto); - Rischio frana: si (R4-molto elevata). per dettagli vedasi certificato di destinazione allegato.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T
Locali deposito a piano terra del fabbricato sito nel centro storico del Comune di Sant'Andrea del Garigliano (FR).I locali sono suddivisi in due corpi di fabbrica. Il primo ha doppio accesso da corso della Repubblica e dalla corte comune mapp. 243. L'altro corpo di fabbrica ha accesso dalla corte comune mapp. 243 e da vico Strettola, tramite la corte comune con l'abitazione sovrastante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 457, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sant'Andrea del Garigliano in data 17/05/2024, prot. n. 1667, risulta che l'area su cui insiste l'immobile,ricade: - rispetto al Piano regolatore vigente: zona A - centro Storico Consolidato; - Usi civici: no; - Vincolo idrogeologico: no; - Vincolo Ambientale e P.T.P.R.: si (insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto); - Rischio frana: si (R4-molto elevata). per dettagli vedasi certificato di destinazione allegato.



Prezzo base d'asta: € 65.318,20



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.421,20

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Vallemaio (FR) - Contrada Pantanelle 11 , piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 909, Categoria A3 | Superficie | 319,32 mq |
| Stato conservativo: | Nel complesso,l'immobile si trova in buono stato conservativo. Da segnalare soltanto fenomeno infiltrativo proveniente dal solaio di copertura che ha interessato un vano al piano primo. | | |
| Descrizione: | Fabbricato semindipendente adibito a civile abitazione con annessa corte esclusiva e locale deposito esterno. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra con scala interna. L'accesso è indipendente e avviene direttamente dalla via Pubblica. Una parete del fabbricato si trova in aderenza con fabbricato di altra proprietà. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia. | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.318,20

| Bene N° 2 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 44, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 457, Sub. 4, Categoria A2 | Superficie | 366,52 mq |
| Stato conservativo: | Trattasi di immobile di remota costruzione con finiture e impianti vetusti. | | |
| Descrizione: | Fabbricato ubicato nel centro storico di Sant'Andrea del garigliano (FR), adibito a civile abitazione a piano primo e secondo. L'ingresso principale dell'abitazione si trova direttamente su corso della Repubblica. L'immobile dispone anche di un accesso secondario: da vico Strettola si accede alla corte esclusiva dove si trova una scala esterna che porta direttamente al piano primo. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



| Bene N° 3 - Deposito | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Sant'Andrea del Garigliano (FR) - corso della Repubblica 46, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 457, Sub. 4, Categoria C2 | Superficie | 64,50 mq |
| Stato conservativo: | Trattasi di immobile di remota costruzione con finiture e impianti vetusti. | | |
| Descrizione: | Locali deposito a piano terra del fabbricato sito nel centro storico del Comune di Sant'Andrea del Garigliano (FR).I locali sono suddivisi in due corpi di fabbrica. Il primo ha doppio accesso da corso della Repubblica e dalla corte comune mapp. 243. L'altro corpo di fabbrica ha accesso dalla corte comune mapp. 243 e da vico Strettola, tramite la corte comune con l'abitazione sovrastante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALLEMAIO (FR) - CONTRADA PANTANELLE 11 ,
PIANO T-1-2**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/10/2007
Reg. gen. 28835 - Reg. part. 7684
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: IADECOLA GIACINTO
Data: 12/10/2007
N° repertorio: 68022
N° raccolta: 19038
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 21/04/2016
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1013
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.534,79
Spese: € 4.018,71
Interessi: € 446,50
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 6549

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/10/2022
Reg. gen. 18759 - Reg. part. 15083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA
REPUBBLICA 44, PIANO T-1-2**

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 21/04/2016
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1013
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.534,79
Spese: € 4.018,71
Interessi: € 446,50
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 6549

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/10/2022
Reg. gen. 18759 - Reg. part. 15083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANDREA DEL GARIGLIANO (FR) - CORSO DELLA REPUBBLICA 46, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 21/04/2016
Reg. gen. 6519 - Reg. part. 1013
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.534,79
Spese: € 4.018,71
Interessi: € 446,50
Rogante: TRIBUNALE DI MILANO
Data: 23/03/2016
N° repertorio: 6549

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 19/10/2022
Reg. gen. 18759 - Reg. part. 15083
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

