

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Brescia Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 05/11/2024, il sottoscritto Geom. Brescia Marcello, con studio in Viale Einaudi, 6 - 03043 - Cassino (FR), email marbre.mail@libero.it, PEC marcello.brescia@geopec.it, Tel. 347 0120932, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - Via Colle Ippolito, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°39'58.5"N - 13°48'08.1"E)

## DESCRIZIONE

---

Il cespite oggetto della presente procedura, è costituito da fabbricato isolato ad uso residenziale su 3 livelli (PT-P1°-P2° mansardato) monofamiliare, con annessa corte esterna esclusiva completamente recintata, a cui vi si accede mediante cancello da piazzale confinante. L'edificio è ubicato in via Colle Ippolito, snc a circa 1,2 Km dal centro abitato di Gallinaro, in contrada collinare denominata "Colle Ippolito", zona priva di servizi ad eccezione di fermata autobus COTRAL a circa 120 m, ed una struttura turistica (B&B) a circa 650 m. La zona è priva di parcheggi, e la strada di comunicazione principale, SR 509 che collega Atina a San Donato Val di Comino, è a circa 1450 m.

Il fabbricato oggetto di procedura, è formato dai seguenti vani, posti sui vari livelli a cui vi si accede mediante rampa di scala interna:

- al PT: Cucina - locale tecnico con accesso esterno;
- al P1°: Camera - Bagno
- al P2°: Camera

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

L'indirizzo di ubicazione, come da Fascicolo Telematico, è Via Colle Ippolito snc. Dal Portale di Google MAP risulta invece Via Piana; Anche nella documentazione reperita nell'archivio edilizio risulta Via Piana. Per avere congruità tra gli atti del pignoramento e la presente perizia si lascia, come indirizzo, Via Colle Ippolito snc., ma si corregge indirizzo in Via Piana, 514 sui nuovi dati catastali (Vedi all.5 "documentazione catastale")

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - Via Colle Ippolito, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'accesso al fascicolo telematico, si segnala l'assenza della seguente documentazione:

- Atto di provenienza (Compravendita)
  - Titoli edilizi
  - Documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa-planimetria catastale-Visura Catastale)
- Io sottoscritto Esperto Stimatore ho provveduto successivamente all'acquisizione della documentazione mancante.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Il cespite confina, rispettivamente, con: Via Piana/SP 104 (Nord-Ovest) - Particella 166 (Nord) - Particella 194 (Est) - Particella 168 (Sud)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	25,70 mq	35,86 mq	1	35,86 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	8,19 mq	10,76 mq	0,20	2,15 mq	1,75 m	T
Cortile	171,25 mq	171,25 mq	0,18	30,82 mq	0,00 m	T
Villino	31,70 mq	41,16 mq	1	41,16 mq	2,85 m	1°

Balcone scoperto	2,52 mq	2,52 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	1°
Villino	27,60 mq	35,86 mq	1	35,86 mq	2,25 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>146,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>146,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2004 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 275 Categoria A4 Cl.10, Cons. 3 Superficie catastale 98 mq Rendita € 150,29 Piano T-1-2
Dal 04/09/2025 al 06/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 275, Sub. 1 Categoria A4 Cl.9, Cons. 4,5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 192,90 Piano T-1-2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Per una dettagliata lettura della cronistoria catastale, vedi allegato 5 "DOCUMENTAZIONE CATASTALE" - VCA Storica

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	275	1		A4	9	4,5	124 mq	192,9 €	T-1-2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Riscontrate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in Atti. E' stata trasmessa per via telematica la Variazione Catastale con procedura DocFa, con cui si presenta la planimetria catastale aggiornata, che si inserisce tra gli allegati alla presente Perizia (vedi All.5 "documentazione catastale). Sono variate anche la consistenza e la rendita catastale (vedi All.5 "documentazione catastale).

## PRECISAZIONI

---

L'indirizzo di ubicazione, come da Fascicolo Telematico e da Visura Catastale, è Via Colle Ippolito snc. Dal Portale di Google MAP risulta invece Via Piana, 514 (come da aggiornamento catastale). Per avere riscontro con gli atti di pignoramento, si considera indirizzo ufficiale di ubicazione: Via Colle Ippolito, snc.

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere, ne altre tipologie di diritti che gravano sull'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dai sopralluoghi effettuati, l'immobile risulta in stato di abbandono.

Nell'area esterna costituente la corte esclusiva, vi è la presenza di vegetazione incolta che rende impossibile il transito sia a piedi che con altri mezzi, ad eccezione del percorso che va dal cancello di accesso sino all'ingresso del fabbricato e sino all'ingresso del locale tecnico. Nella parte interna ad uso abitativo, si nota su tutti e 3 i livelli (PT-P1°-P2°) lo stato di abbandono, ma si rilevano essere stati fatti parzialmente degli interventi di ristrutturazione delle finiture interne, poi evidentemente sospesi, come: scrostamento tinteggiatura pareti, rimozione di listelli in legno di rivestimento pareti (P1°), rimozione pavimentazione vano camera (P1°-P2°). L'impianto elettrico al PT e P1° è da controllare, mentre al P2° l'impianto è totalmente mancante. Nonostante lo stato di abbandono, le strutture portanti sono integre, essendo stato l'immobile sottoposto ad un intervento di consolidamento statico negli anni 2011 e 2016, ed al completo rifacimento del tetto di copertura a 2 falde inclinate, in legno lamellare.

Tutto ciò che non è descritto nella presente sezione, è facilmente desumibile dalla visione dell'elaborato allegato "Documentazione fotografica" e "regolarità edilizia"

## PARTI COMUNI

---

Il cespite in oggetto è costituito da fabbricato isolato di tipo monofamiliare su 3 pft, con annessa corte esclusiva esterna completamente recintata, per cui non vi sono Parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano: servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione libera dell'immobile su tutti i lati, trattasi di fabbricato isolato;
- L'altezza interna utile (netta) è, rispettivamente: PT pari a 2,70 m - P1° pari a 2,85 m - P2° pari a 1,90 m/2,60 max
- La struttura portante è in muratura ordinaria in pietrame calcareo, ed in parte in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo, mentre il corpo adiacente, realizzato successivamente e composto da locale tecnico al PT con sovrastante bagno al P1°, è in cemento armato, con tamponature di blocchi prefabbricati in cls;
- i solai tra PT e P1°, e tra P1° e P2° sono realizzati con travi in acciaio ti tipo IPE e tavelloni in laterizio e sovrastante soletta in cls armato;
- la copertura è stata rifatta di recente, con struttura in legno lamellare sia per l'orditura principale che secondaria, e sovrastante manto di tegole poggiate su tavolato in legno di abete;
- le pareti sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate; fanno eccezione le pareti esterne Est e Sud, che risultano con intonaco incompleto (fatta soltanto primo strato di sbruffatura, privo dello strato di finitura);
- la pavimentazione interna è in gres in tutti i vani, ad eccezione del locale tecnico al PT che presenta un massetto in cls a rustico; rilevato massetto a rustico anche nel vano camera al P2°, in attesa di posa di nuova pavimentazione; dal sopralluogo, risultano infatti essere stati realizzati parzialmente degli interventi di ristrutturazione interna;
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera, le porte interne sono del tipo in legno tamburato. La porta d'ingresso è in legno massiccio con sopra luce vetrato;
- il fabbricato è dotato di rampa di scale interna per l'accesso ai vari livelli, con soletta e gradini in cemento armato. Per la rampa tra PT e P1° risulta realizzato rivestimento di pedate ed alzate con lastre di marmo, mentre la rampa tra P1° e P2° è a rustico;
- gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. Si presume siano state realizzate anche linee di distribuzione impianto termico, di tipo sottotraccia, ma non risultano installati ne il generatore (caldaia) ne i terminali di emissione (termosifoni) di cui se ne rileva presenza e stoccaggio all'interno dell'abitazione.
- al fabbricato è annessa corte esclusiva esterna, completamente recintata, con cancello di accesso;
- all'interno della corte esclusiva, è possibile ricavare dei posti auto scoperti;
- non vi sono soffitte, ma vi è locale tecnico annesso, con accesso dalla corte esclusiva.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2004 al 06/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio: LELLA Angelina	30/12/2004	24988	11699
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Reg.Immobiliari di Frosinone	31/12/2004	36774	22606
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria Reg.Immobiliari di Frosinone	31/12/2004	36774	22606

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risultano ulteriori Atti successivi al Pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 02/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cassino il 04/11/2024  
Reg. gen. 19846 - Reg. part. 1882  
Importo: € 86.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 43.000,00  
Spese: € 32.443,93  
Interessi: € 10.556,07  
Percentuale interessi: 8,183 %  
Rogante: Notaio: LELLA Angelina  
Data: 30/12/2004  
N° repertorio: 24988  
N° raccolta: 11699

### *Trascrizioni*

- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Cassino il 27/08/2024

Reg. gen. 16045 - Reg. part. 13085  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell' acquirente, consiste nell' espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, risultano in essere complessivamente: € 329,00

- per la TRASCRIZIONE CONTRO n.726 del 27/08/2024  
€ 200,00 (Imposta ipotecaria)  
€ 35,00 (tasse ipotecarie)  
€ 59,00 (imposta di bollo)

per l'ISCRIZIONE CONTRO n.0668 del 04/11/2024  
€ 35,00 (tasse ipotecarie)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La zona di ubicazione dell'immobile ricade in "AREE EXTRAURBANE - Produttive agricole (E2)" del P.R.G.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'Accesso agli Atti presso SUE del Comune di Gallinaro, non risulta nell'archivio il Titolo Edilizio che autorizzava l'originaria edificazione. Dall'esame della documentazione edilizia reperita in archivio, risulta infatti che l'epoca di costruzione del fabbricato risale ai primi del Novecento.

Dalla ricerca in archivio del SUE, sono emersi i seguenti Titoli Edilizi di cui si riportano gli estremi in ordine cronologico:

- PERMESSO di COSTRUIRE n.14 del 18/06/2004

con cui si autorizzava la costruzione di un corpo adiacente all'edificio esistente, da realizzarsi a piano unico (Terra) in aderenza alla facciata Ovest, con struttura in muratura portante e sovrastante terrazzo piano praticabile, da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento, in quanto dall'esame degli elaborati grafici di progetto il corpo era previsto comunicante con il fabbricato esistente attraverso l'apertura di un nuovo varco. Dai sopralluoghi effettuati, però, non si rileva la presenza di tale costruzione (non più realizzata). E' rimasto in essere soltanto il fabbricato originario, che è oggetto della presente procedura, come si può evincere dall'allegato "Documentazione Fotografica".

- DETERMINAZIONE n.117 del 20/09/2011

con cui veniva approvato il Progetto per "Interventi di riparazione e/o ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma del 7 ed 11 Maggio 1984, ex OM 905 FPC/ZA del 17/02/1987" - Delibera di G.R. n.154 del 20/03/2009.

- PROT. n.2016-0000535423 - POSIZIONE n.48312 (Genio Civile)

attestazione di Deposito per Autorizzazione all'Inizio dei lavori per -Interventi strutturali di rafforzamento locale- in "attuazione dell'art.11 del Decreto Legge 28 Aprile 2009 n.39, convertito con Modificazioni, della Legge 24 Giugno 2009 n.77, O.P.C.M. n.52 del 20 Febbraio 2013", a seguito di domanda presentata in data 02/12/2013 prot.2671 - prot.reg. 122329-48799 con cui veniva formulata richiesta per i contributi in oggetto. Il Progetto veniva depositato al Protocollo generale del Comune di Gallinara, in data 05/05/2014 con prot. n.766.

Si allega alla Perizia la scansione dell'ultimo Titolo Edilizio. Il sottoscritto Esperto Estimatore è comunque in possesso di tutta la documentazione reperita dall'Ufficio (SUE) e ritirata interamente in copia cartacea, presso SUE, in data 11/07/2025.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie facenti parte integrante del progetto relativo all'ultima autorizzazione. Le difformità consistono nella mancata presenza di tramezzature interne (da sopralluogo effettuato) che sono però rappresentate graficamente sulle planimetrie. Le difformità sono sanabili con la presentazione di CILA in Sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001 art.6 bis.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Non vi sono Vincoli ne oneri condominiali, in quanto trattasi di fabbricato ad uso abitativo di tipo isolato e monofamiliare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per il cespite in oggetto, considerate le caratteristiche, è possibile soltanto la vendita in unico Lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - Via Colle Ippolito, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T-1-2

Il cespite oggetto della presente procedura, è costituito da fabbricato isolato ad uso residenziale su 3 livelli (PT-P1°-P2° mansardato) monofamiliare, con annessa corte esterna esclusiva completamente recintata, a cui vi si accede mediante cancello da piazzale confinante. L'edificio è ubicato in via Colle Ippolito, snc a circa 1,2 Km dal centro abitato di Gallinaro, in contrada collinare denominata "Colle Ippolito", zona priva di servizi ad eccezione di fermata autobus COTRAL a circa 120 m, ed una struttura turistica (B&B) a circa 650 m. La zona è priva di parcheggi, e la strada di comunicazione principale, SR 509 che collega Atina a San Donato Val di Comino, è a circa 1450 m. il fabbricato oggetto di procedura, è formato dai seguenti vani, posti sui vari livelli a cui vi si accede mediante rampa di scala interna: - al PT: Cucina - locale tecnico con accesso esterno; - al P1°: Camera - Bagno - al P2°: Camera

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 275, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 51.212,92

Per la stima analitica dell'Immobile, è stato adottato il metodo per "Confronto Diretto", in quanto non presenti compravendite recenti nel raggio d'interesse. Il valore medio individuato per la Stima è pari ad € 460,00/mq., che per effetto dei coefficienti di differenziazione si determina in € 349,624/mq.

Il Valore dell'immobile, arrotondato, è pari ad € 51.213,00 (diconsi euro cinquantunmiladuecentotredici/00)

Per una visione dettagliata della procedura di Stima analitica per Confronto Diretto, si rimanda la lettura dell'All.8 "Relazione di Stima Analitica", dove sono riscontrabili delle lievissime differenze di arrotondamento dei valori sia di superficie (un solo centesimo, 146,49 mq. anziché 146,48) che di valore finale (nell'ordine di centesimi di Euro).

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, che consistono nella sola diversa distribuzione degli spazi interni (nessun aumento di cubatura), sarà necessario presentare presso SUE del Comune di Gallinaro la CILA in Sanatoria, il cui costo è stimabile in € 2.000,00 per Onorario Professionale, ed € 1.000,00 per sanzione, oltre ai Diritti di Segreteria (questi esclusi)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Gallinaro (FR) - Via Colle Ippolito, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T-1-2	146,48 mq	349,62 €/mq	€ 51.212,92	100,00%	€ 51.212,92
				Valore di stima:	€ 51.212,92

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Brescia Marcello

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Allegati (Aggiornamento al 09/09/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gallinaro (FR) - Via Colle Ippolito, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T-1-2

Il cespite oggetto della presente procedura, è costituito da fabbricato isolato ad uso residenziale su 3 livelli (PT-P1°-P2° mansardato) monofamiliare, con annessa corte esterna esclusiva completamente recintata, a cui vi si accede mediante cancello da piazzale confinante. L'edificio è ubicato in via Colle Ippolito, snc a circa 1,2 Km dal centro abitato di Gallinaro, in contrada collinare denominata "Colle Ippolito", zona priva di servizi ad eccezione di fermata autobus COTRAL a circa 120 m, ed una struttura turistica (B&B) a circa 650 m. La zona è priva di parcheggi, e la strada di comunicazione principale, SR 509 che collega Atina a San Donato Val di Comino, è a circa 1450 m. il fabbricato oggetto di procedura, è formato dai seguenti vani, posti sui vari livelli a cui vi si accede mediante rampa di scala interna: - al PT: Cucina - locale tecnico con accesso esterno; - al P1°: Camera - Bagno - al P2°: Camera

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 275, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La zona di ubicazione dell'immobile ricade in "AREE EXTRAURBANE - Produttive agricole (E2)" del P.R.G.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Gallinaro (FR) - Via Colle Ippolito, snc, edificio /, scala /, interno /, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 275, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	146,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati, l'immobile risulta in stato di abbandono. Nell'area esterna costituente la corte esclusiva, vi è la presenza di vegetazione incolta che rende impossibile il transito sia a piedi che con altri mezzi, ad eccezione del percorso che va dal cancello di accesso sino all'ingresso del fabbricato e sino all'ingresso del locale tecnico. Nella parte interna ad uso abitativo, si nota su tutti e 3 i livelli (PT-P1°-P2°) lo stato di abbandono, ma si rilevano essere stati fatti parzialmente degli interventi di ristrutturazione delle finiture interne, poi evidentemente sospesi, come: scrostamento tinteggiatura pareti, rimozione di listelli in legno di rivestimento pareti (P1°), rimozione pavimentazione vano camera (P1°-P2°). L'impianto elettrico al PT e P1° è da controllare, mentre al P2° l'impianto è totalmente mancante. Nonostante lo stato di abbandono, le strutture portanti sono integre, essendo stato l'immobile sottoposto ad un intervento di consolidamento statico negli anni 2011 e 2016, ed al completo rifacimento del tetto di copertura a 2 falde inclinate, in legno lamellare. Tutto ciò che non è descritto nella presente sezione, è facilmente desumibile dalla visione dell'elaborato allegato "Documentazione fotografica" e "regolarità edilizia"		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite oggetto della presente procedura, è costituito da fabbricato isolato ad uso residenziale su 3 livelli (PT-P1°-P2° mansardato) monofamiliare, con annessa corte esterna esclusiva completamente recintata, a cui vi si accede mediante cancello da piazzale confinante. L'edificio è ubicato in via Colle Ippolito, snc a circa 1,2 Km dal centro abitato di Gallinaro, in contrada collinare denominata "Colle Ippolito", zona priva di servizi ad eccezione di fermata autobus COTRAL a circa 120 m, ed una struttura turistica (B&B) a circa 650 m. La zona è priva di parcheggi, e la strada di comunicazione principale, SR 509 che collega Atina a San Donato Val di Comino, è a circa 1450 m. il fabbricato oggetto di procedura, è formato dai seguenti vani, posti sui vari livelli a cui vi si accede mediante rampa di scala interna: - al PT: Cucina - locale tecnico con accesso esterno; - al P1°: Camera - Bagno - al P2°: Camera		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		