



## **TRIBUNALE DI CASSINO**

*Giudice dr.ssa Maria Rosaria Ciuffi*

### **PERIZIA**

#### ***ESECUZIONE IMMOBILIARE***

*procedimento. Nr. 75/2022*

*Parti: FINO 2 SECURITISATION SRL*

*Debitore:*



*Esperto: Geom. Raffaello Colacicco*



<b>Sommario</b>	
<b>Incarico .....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>Descrizione.....</b>	<b>3</b>
<b>Titolarietà .....</b>	<b>3</b>
<b>Confini.....</b>	<b>4</b>
<b>Consistenza .....</b>	<b>4</b>
<b>Cronistoria dati Catastali.....</b>	<b>4</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>4</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti .....</b>	<b>5</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>5</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>5</b>
<b>Formalità Pregiudizievoli.....</b>	<b>5</b>
<b>Regolarità Edilizia .....</b>	<b>6</b>
<b>Stima/Formazione dei Lotti .....</b>	<b>6</b>
<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>8</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2022 .....</b>	<b>9</b>

## Incarico

---

*Tribunale di Cassino, Esecuzione Immobiliare N.R.G. 75/2022, Giudice Maria Rosaria CIUFFI, incarico del 21.09.2022 ex art. 568 c.p.c., assunto dal geom. Raffaello Colacicco domiciliato ad Ausonia in Via Bellini, 18 Tel. 331 7450313 indirizzo di posta elettronica certificata [raffaello.colacicco@geopec.it](mailto:raffaello.colacicco@geopec.it)*

## Premessa

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Piena proprietà, Laboratorio Artigianale a Piano Terra, distinti in catasto urbano del comune di Fontana Liri al foglio 9 particella 1035 sub.4;

## Descrizione

---

L'immobile identificato nel pignoramento, è situato nella località Coccia del comune di Fontana Liri (Fr) in Via Fiume, precisamente trattasi:

- Locale Commerciale (Permesso in Sanatoria N.405-1-2 del 15/12/2003), catastalmente ad uso Laboratorio individuato al foglio 9 particella 1035 sub.4 categoria C/3 Classe 1 cons.280 mq. rendita €.679,66; piena proprietà;

Locale Commerciale principale Mq.283,15

Locale Cucina e Wc. Mq.24,00

Centrale Termica Mq.22,00

I pavimenti sono in marmo di Coreno, gli infissi in alluminio, le pareti sono tinteggiate;

## Titolarità

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Laboratorio, catastalmente individuato al foglio 9 particella 1035 sub.4 categoria C/3 Classe 1 cons.280 mq., rendita €.679,66; piena proprietà;

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

(Proprietà 1/1)

## Confini

---

Laboratorio distinto in catasto urbano del comune di Fontana Liri al foglio 9 particella 1035 sub.4, confina: a sud con Via Fiume a est con Strada Comunale Fraina, ad ovest con Strada Comunale Oliva a nord con la particella 1034;



## Consistenza

---

<b>Unità abitativa – Locale Commerciale distinto in catasto fabbricati foglio 9 particella 1035 sub.4</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Vano principale		283 mq.	1,00	283,00 mq.	3,55 mt.	Terra
Cucina- w.c.		24 mq.	0,50	12 mq.	2,70 mt.	Terra
Locale Tecnico		22 mq.	0,25	5,50 mq.		Terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>300,50 mq.</b>		

## Cronistoria dati Catastali

---

<b>Locale Commerciale</b>		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati Catastali</b>
Dal 19/05/1992 al 16/11/1999	 diritti di proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 9 part.1035 Sub.4 C/3 Cl.1, Cons.280 mq.
Dal 16/11/1999	 diritti di proprietà 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Foglio 9 part.1035 Sub.4 C/3 Cl.1, Cons.280 mq. P.T.

## Precisazioni

---

Ad integrazione dei quesiti del G.E. dott. Maria Rosaria Ciuffi e non contemplati nello schema della presente perizia si precisa quanto segue:

- a) In riferimento al quesito n°2: i dati riportati nel pignoramento sono conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta;
- b) In riferimento al quesito n°3: non è stato necessario eseguire nessun accatastamento in quanto l'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato;

- c) In riferimento al quesito n°4: non è stato necessario presentare alcuna domanda di variazione catastale ne è stato necessario eseguire frazionamenti;
- d) In riferimento al quesito n°5: si produce l'ispezione ipotecaria dal 01/06/1987 al 15/02/2023, la titolarità del bene è conforme alla titolarità del bene pignorato;
- e) In riferimento al quesito n°8: Il fabbricato realizzato è conforme al Permesso in Sanatoria N.405-1-2 del 15/12/2003;
- f) In riferimento al quesito n°11: L'unità immobiliare ad uso commerciale risulta libero da terzi;

### **Caratteristiche costruttive prevalenti**

---

L'unità immobiliare pignorata risulta a Piano Terra, di un fabbricato costituito da Terra interamente ad uso commerciale, Piano Primo ad uso abitazione e ad uso commerciale, Piano Secondo ad uso commerciale in corso di costruzione;

La struttura del fabbricato è in c.a., a Piano Terra una piccola parte dove sono ubicati i locali ad uso cucina, w.c. e locale tecnico risulta essere in muratura di tufo;

L'unità immobiliare ad uso commerciale, distinta in catasto al foglio 9 particella 1035 sub.4 con ingresso a sud tramite una corte comune a confine con Via Fiume, è composta da due ambienti e a nord servizi ad uso cucina, w.c. e locale tecnico;

L'altezza netta interna è di mt.3,55, i pavimenti sono in marmo di Coreno, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio. Gli impianti presenti sono: idrico, elettrico, è dotato inoltre di fossa biologica di raccolta della rete fognaria;


### **Stato di occupazione**

---

L'unità immobiliare risulta libera;

### **Provenienze Ventennali**

---

Unità Immobiliare distinta in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1035 sub.4		
Periodo	Proprietà	Atti
Dal 24/09/1981	 proprietà 1000/1000	Notaio Roberto Labate di Sora Reg. il 06/10/1981 al N.2388

### **Formalità Pregiudizievoli**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 17/11/1992 – Registro Particolare 1891 Registro Generale 18413 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  1. Annotazione n.1273 del 28/10/1993 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Iscrizione n.1644 del 08/11/2012
  
- ISCRIZIONE del 27/11/1992 – Registro Particolare 929 Registro Generale 5355 Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 209/2002 del 19/03/2022 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 D.P.R.602/73
  1. Annotazione n.104 del 22/01/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  
- TRASCRIZIONE del 31/03/2011 – Registro Particolare 4711 Registro Generale 6418 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 27/2011 del 23/03/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
  1. Annotazione n.4819 del 09/12/2013 (CANCELLAZIONE)
  
- ISCRIZIONE del 08/11/2012 – Registro Particolare 1644 Registro Generale 20843 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  
- TRASCRIZIONE del 15/06/2022 – Registro Particolare 8821 Registro Generale 11012 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1406 del 07/06/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Regolarità Edilizia**

---

Il fabbricato realizzato, è conforme al Permesso in Sanatoria N.405-1-2 del 15/12/2003;

### **Stima/Formazione del Lotto**

---

Si è proceduti alla formazione di un unico lotto coincidente con l'unità catastale pignorata;

- **Bene N°1** – Unità immobiliare ad uso Commerciale, sita a Fontana Liri (Fr) Via Fiume:

Locale uso Commerciale a Piano Terra, distinto in catasto al foglio 9  
particella 1035 sub.4;

(Proprietà 1/1)

### LOTTO N.1

Identificativo Corpo	Superficie L Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
<b>Bene N°1</b> Locale Commerciale Foglio 9 Part.1035 sub.4 Fontana Liri Via Fiume	Mq.300,50	€.500/mq	€.150.250,00	1/1	€.150.250,00
<b>Totale valore del Lotto</b>					<b>€.150.250,00</b>

Valore locativo stimato dell'appartamento €.500,00 mensile;

### Elenco Allegati

- Rilievo fotografico
- Planimetria Catastale
- Visura Storica Immobile
- Ispezione Ipotecaria

Cassino lì, 21.03.2023

Il CTU geom. Raffaello Colacicco





**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA' ESECUZIONE  
IMMOBILIARE 75/2022**

---

**LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: €.150.250,00**

<b>BENE N°1 – Locale Commerciale</b>		
<b>Ubicazione</b>	Fontana Liri (Lt) Via Fiume	
<b>Diritto reale</b>	Proprietà	<b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia Immobile</b>	Locale Commerciale Identificato in catasto Fabbricati F.9 particella 1035 sub.4 cat. C/3 cl.1 <b>Superficie</b> mq. 280,00	
<b>Stato Conservativo</b>	Il locale commerciale a piano Terra ha un'altezza di mt.3,55, con accesso lato sud tramite corte comune da Via Fiume. E' costituito da due ambienti e a nord da cucina, w.c. e locale Tecnico. I pavimenti sono in marmo di Coreno, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in alluminio. Gli impianti presenti sono: idrico, elettrico, la rete fognaria scarica nella fossa biologica;	
<b>Stato di occupazione del bene</b>	Il Locale risulta libero da terzi;	

# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

LOCALE D'INGRESSO



LOCALE PRINCIPALE



LOCALE PRINCIPALE



INGRESSO LOCALE LATO SUD



LATO EST



LATO OVEST



LATO NORD



LATO SUD ACCESSO SU VIA FIUME



# **PLANIMETRIE CATASTALI**

MODULARIO  
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

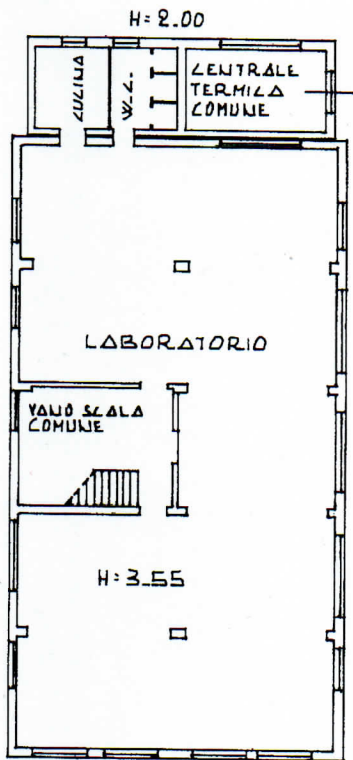
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FONTANA LIRI Via FIUME

Ditta [redacted] IL [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FROSINONE

## PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2023 - Comune di FONTANA LIRI (0667) - < Foglio 9 Particella 1035 Subaltemo 4 >  
VIA FIUME Piano T

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

17/10  
1992

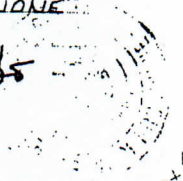
FOGLIO 9 N 1035 SUB 4  
PER FRAZIONAMENTO DAL  
FOGLIO 9 N 1035 sub 2

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE PIZZUTI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FROSINONE

DATA 28/04/92

Firma: Giuseppe Pizzuti



# **VISURE CATASTALI**

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2023

**Dati identificativi:** Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 4

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035

### Classamento:

Rendita: Euro 679,66

Zona censuaria 2,

Categoria C/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 280 m<sup>2</sup>

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA FIUME Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 291 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

> 1.

nata a ISOLA DEL LIRI (FR) il 17/05/1946

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 19/05/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### Immobile predecessore

Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 2

📅 dal 19/05/1992

FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal 04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

#### Immobile attuale

Comune di FONTANA LIRI (D667) (FR)

Foglio 9 Particella 1035 Subalterno 4

Direzione Provinciale di Frosinone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

---

> **Indirizzo**

📅 dal **04/12/1985** al **19/05/1992** antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**  
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**  
VIA FIUME Piano T - 1 - 2  
Partita: **1263**

📅 dal **19/05/1992**

FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal  
04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

**Immobile attuale**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**  
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**  
VIA FIUME Piano T  
Partita: **1263**

---

> **Dati di classamento**

📅 dal **04/12/1985** al **04/12/1985** antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile predecessore**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**  
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**  
Categoria **F/3<sup>b)</sup>**, Consistenza **0 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1263**

📅 dal **04/12/1985** al **01/01/1992**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/12/1985 in atti  
dal 13/02/1992 (n. 18514/1985)

**Immobile predecessore**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**  
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**  
Rendita: **Lire 435**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/3<sup>a)</sup>**, Classe **3**, Consistenza **30 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1263**

Annotazioni: classamento cautelativo

📅 dal **01/01/1992** al **19/05/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**  
Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **2**  
Rendita: **Lire 195.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **C/3<sup>a)</sup>**, Classe **3**, Consistenza **30 m<sup>2</sup>**  
Partita: **1263**

Direzione Provinciale di Frosinone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

📅 dal 19/05/1992 al 16/11/1999

**Immobile attuale**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Zona censuaria **2**

Partita: **1263**

FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal 04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

📅 dal 16/11/1999

**Immobile attuale**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 679,66**

Rendita: **Lire 1.316.000**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **280 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 19/05/1992 Pratica n. 21395 in atti dal 16/11/1999 ACC E CLASS P.S. ART 14 L 449/97 (n. 1710.1/1992)

## > Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015 al 02/12/2016

**Immobile attuale**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Totale: **316 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/1992, prot. n. 000001710

📅 dal 02/12/2016

**Immobile attuale**

Comune di **FONTANA LIRI (D667) (FR)**

Foglio **9** Particella **1035** Subalterno **4**

Totale: **291 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 02/12/2016 Pratica n. FR0134889 in atti dal 02/12/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26874.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/05/1992, prot. n. 1710

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.1710/1992

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di **FONTANA LIRI (D667)(FR)** Foglio **9** Particella **1035** Sub. **2**

➤ 1. 

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 19/05/1992  
(deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **FONTANA LIRI (D667)(FR)** Foglio **9** Particella **1035** Sub. **4**

2. FRAZIONAMENTO del 19/05/1992 in atti dal 04/05/1994 (n. 1710.1/1992)

Direzione Provinciale di Frosinone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

▶ 1.   
na  
📅 dal 19/05/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
2)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri  
b) F/3: Unita` in corso di costruzione

# **ISPEZIONE IPOTECARIA**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T78697 del 16/02/2023

per immobile

Richiedente CLCRFL

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di FONTANA LIRI (FR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 1035 - Subalterno 4

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 15/02/2023

**Elenco immobili**

Comune di FONTANA LIRI (FR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 01035 Subalterno 0004

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 17/11/1992 - Registro Particolare 1891 Registro Generale 18413  
Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1273 del 28/10/1993 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Iscrizione n. 1644 del 08/11/2012
2. ISCRIZIONE del 27/03/2002 - Registro Particolare 929 Registro Generale 5355  
Pubblico ufficiale S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE Repertorio 209/2002 del 19/03/2002  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 104 del 22/01/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 31/03/2011 - Registro Particolare 4711 Registro Generale 6418  
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Repertorio 27/2011 del 23/03/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 4819 del 09/12/2013 (CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 1644 Registro Generale 20843

Direzione Provinciale di FROSINONE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 16/02/2023 Ora 10:01:20  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T78697 del 16/02/2023

per immobile

Richiedente CLCRFL

---

Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 106134 del 16/11/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1891 del 1992

5. TRASCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 8821 Registro Generale 11012  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1406 del 07/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico