
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Martone Gino, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2016 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 02/11/2016, il sottoscritto Ing. Martone Gino, con studio in Piazza Abate Rea, 24 - 03043 - Cassino (FR), email gino.martone@libero.it, PEC ingegnere.gmartone@legalmail.it, Tel. 335 1808722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981,

IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979.

ESSO INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. con ampio giardino e vialetti pavimentati carrabili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

ALL'EPOCA DEL PIGNORAMENTO, QUESTO MANUFATTO NON POSSEDEVA UN IDENTIFICATIVO CATASTALE.

CON L'ACCATASTAMENTO, INVECE, QUESTO MANUFATTO ABUSIVO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq, HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.790.

DI CONSEGUENZA, IL MAPPALE 157 È STATO SOPPRESSO; DA ESSO HANNO AVUTO ORIGINE LE PARTICELLE N.790 (ENTE URBANO) E N.791 (TERRENO).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Trattasi di un seminativo-arborato, CORRISPONDENTE NEGLI ATTI AL MAPPALE N.157, ESTESO PER 4550mq,

IN SÈGUITO ALL'ACCATASTAMENTO DEL MANUFATTO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq,

IL LOTTO, ATTUALMENTE HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.791, ESTESO PER 4491mq.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

IL MANUFATTO è STATO ACCATASTATO, D'UFFICIO, NEL CORSO DI QUESTA CTU,
AL FOGLIO N.14 PART.790 (DERIVATA DALLA PARTICELLA 157).

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

CONFINA COI MAPPALIN.722, 726, 791, 221, 545, 101, 70.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

MAPPALE 791 SUI QUATTRO LATI.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

CONFINA COI MAPPALIN.444, 207, 416, 221, 726, 450.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	300,00 mq	345,00 mq	1,00	345,00 mq	10,00 m	S1-T-1
Totale superficie convenzionale:				345,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				345,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	48,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4491,00 mq	4491,00 mq	1,00	4491,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4491,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4491,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1978 al 31/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 450
Dal 27/10/1981 al 31/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 450 Categoria A7
Dal 31/08/2010 al 10/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 450 Categoria A7

CON ATTO NOTARILE DEL 1978, LA PROPRIETÀ DEL MAPPALE N.450 (SU CUI INSISTE IL VILLINO) PASSÒ DAI SIGG. **** Omissis **** AI GENITORI DEL DEBITORE.

CON ATTO NOTARILE DEL 2010, LA PROPRIETÀ DEL MAPPALE N.450 (SU CUI INSISTE IL VILLINO) PASSÒ DAI GENITORI DEL DEBITORE AL DEBITORE STESSO.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Questo immobile è stato dichiarato al Catasto, nel corso di questa CTU (COSTITUZIONE DEL 04/04/2017 PROT.N.FR0036449).

IN SÈGUITO ALL'ACCATASTAMENTO DEL MANUFATTO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq,

IL LOTTO SU CUI ESSO FU EDIFICATO, NEGLI ATTI IDENTIFICATO COL MAPPALE 157, È STATO SOPRESSO E RIDENOMINATO: ATTUALMENTE HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.791, ESTESO PER 4491mq.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

CORRISPONDENTE NEGLI ATTI AL MAPPALE N.157, ESTESO PER 4550mq,

IN SÈGUITO ALL'ACCATASTAMENTO DEL MANUFATTO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq,

IL LOTTO, ATTUALMENTE HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.791, ESTESO PER 4491mq.

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	450		3	A7	2	345	345	355,84	S1-T-1	SI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	450			3	ENTE URBANO		002950			SI	

Corrispondenza catastale

NELLA VISURA CATASTALE RISULTA INDICATO IL CIVICO 123/A.

NEGLI ATTI GIUDIZIARI RISULTA INDICATO IL CIVICO 125.

ELENCO DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL VILLINO:

1) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali difformità sarebbero sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria, poiché gli abusi riguardano le opere interne.

2) DIFFORMITÀ tra stato di fatto e Progetto Depositato ed Autorizzato dal Comune di Cassino.

Tali difformità non sono sanabili poiché gli abusi consistono in opere edili che hanno comportato la sostanziale mutazione dei volumi, delle superfici e delle geometrie edificate.

3) Tenuto conto che trattasi di terreni agricoli, gli indici edificatori NON permettono la sanatoria degli abusi riscontrati in sede di sopralluogo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	790			C2	2	59	49	36,57	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile non è riportato nel pignoramento poiché non era accatastato ma, insiste sul terreno identificata, nel pignoramento, con fg.14, part.157.

LE DUE PARTICELLE N.790 E N.791, SONO STATE GENERATE DAL TIPO MAPPALE (FR0034412 DEL 30/03/2017) REDATTO E PRESENTATO NEL CORSO DI QUESTACTU.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	791				Seminativo arborato	2	4491	22,03	8,12	

Corrispondenza catastale

Nel pignoramento il terreno era identificato nel Catasto Terreni col fg.14, part.157.

Avendo dovuto però, nel corso di questa CTU, accatastare il manufatto presente all'interno dell'appezzamento di terreno, ci si è ricondotti ad un terreno (Nuovo identificativo: fg.14, part.791) decurtato di 59mq (che coincide con la superficie del manufatto: fg.14, part.790).

LE DUE PARTICELLE N.790 E N.791, SONO STATE GENERATE DAL TIPO MAPPALE (FR0034412 DEL 30/03/2017) REDATTO E PRESENTATO NEL CORSO DI QUESTACTU.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

TENUTO CONTO DELLA DIFFORMITÀ NON SANABILE, DELLA CONSEGUENTE NECESSITÀ DI RICONDURRE ALLO STATO PREVISTO IN PROGETTO (MA CON MATERIALI TECNOLOGICAMENTE ATTUALI) L'APE NON VIENE REDATTO.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

LE DUE PARTICELLE N.790 E N.791, SONO STATE GENERATE DAL TIPO MAPPALE (FR0034412 DEL 30/03/2017) REDATTO E PRESENTATO NEL CORSO DI QUESTACTU.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

LE DUE PARTICELLE N.790 E N.791, SONO STATE GENERATE DAL TIPO MAPPALE (FR0034412 DEL 30/03/2017) REDATTO E PRESENTATO NEL CORSO DI QUESTACTU.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1



NDD

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

NDD

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

NDD

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETta UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

Ottimo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Mediocre.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Ordinario, presenta delle buone opere di recinzione in cls cementizio e rete metallica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETta UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

NDD

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

LA PARTICELLA N.791 COSTITUISCE B.C.N.C. DEL MANUFATTO DI CUI AL FG.14, PART.790.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Costituisce B.C.N.C. del manufatto di cui al fg.14, part.790.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETta UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (FG.14, PART.450) FU ASSERVITA IL TERRENO FG.14, PART.416.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

NDD

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

NDD

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

Asse longitudinale del fabbricato: ha direzione Est-Ovest.

Struttura in MURATURA PORTANTE.

Tetto a falde.

Finiture di buona qualità.

Stato di manutenzione: ottimo.

Dotato di giardino privato ed area pertinenziale di parcheggio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

L'ASSE LONGITUDINALE DEL MANUFATTO è POSTO NELLA DIREZIONE EST-OVEST, circa.

Realizzato abusivamente in muratura (blocchi cementizi forati).

Tetto a due falde, con struttura in legno.

Altezza interna utile di m.2,70.

Si presenta al rustico, senza impianti; con porte in metallo.

Adiacente una tettoietta con altezza in gronda di 1,50m.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Esteso per 4491mq, con coltura: Seminativo-Arborato.

Situato a circa 40m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

**** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1978 al 31/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAMBERALE	29/08/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/08/2010 al 10/04/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1978 al 31/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAMBERALE	29/08/1978	32041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/08/2010 al 10/04/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		LABATE	31/08/2010			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
				18254	12422	
		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 risulta attualmente invariata.

SI TENGA CONTO CHE IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI SEGG. IMMOBILI:

FG.14, PART.157

FG.14, PART.450.

CON L'ACCATASTAMENTO DELLA CTU SI RIDENOMINANO COME SEGUE:

FG.14, PART.450

FG.14, PART.790

FG.14, PART.791.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1978 al 31/08/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAMBERALE	31/08/2010	32041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/2010 al 10/04/2017	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE	31/08/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 risulta attualmente invariata.

SI TENGA CONTO CHE IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI SEGG. IMMOBILI:

FG.14, PART.157

FG.14, PART.450.

CON L'ACCATASTAMENTO DELLA CTU SI RIDENOMINANO COME SEGUE:

FG.14, PART.450

FG.14, PART.790

FG.14, PART.791.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a FROSINONE il 27/03/2015
Reg. gen. 4566 - Reg. part. 3610
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Note: CREDITO DA LAVORO.

CREDITO DA LAVORO.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a FROSINONE il 27/03/2015
Reg. gen. 4566 - Reg. part. 3610
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: CREDITO DA LAVORO.

CREDITO DA LAVORO.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 10/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a FROSINONE il 27/03/2015
Reg. gen. 4566 - Reg. part. 3610
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: CREDITO DA LAVORO.

CREDITO DA LAVORO.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981,
IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979.



IL PROGETTO DEL 1978 COMPUTAVA CINQUE VANI (OLTRE AL GARAGE INTERRATO) PER 399mc, CIOè COINCIDENTE COL VOLUME AMMISSIBILE IN BASE AGLI INDICI URBANISTICI [(7550+5750)*0.03= 399]; 7550mq ERANO DEL MAPPALE n.157 (DI PROPRIETÀ) MENTRE 5750mq ERANO DEL MAPPALE n.416 (ASSERVITO).

NEGLI ARCHIVI DEL COMUNE NON È STATO RINVENUTA, PER IL PERIODO 1978-1981, NESSUNA VARIANTE AL PROGETTO.

LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE DI COSTITUZIONE DEL FABBRICATO, RISALE AL 1981: ESSA RIPORTA TRE PLANIMETRIE, UNA PER IL PIANO TERRA, UNA PER IL PIANO PRIMO, UNA PER IL PIANO INTERRATO. IN TOTALE IMPORTAN.13 VANI e 800mc DICHIARATI AL CATASTO.

ESSO, ATTUALMENTE, INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. con ampio giardino e vialetti pavimentati carrabili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

EDIFICATO ABUSIVAMENTE SU SUOLO AGRICOLO.

CON L'ACCATASTAMENTO, QUESTO MANUFATTO ABUSIVO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq, HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.790.

DI CONSEGUENZA, IL MAPPALE 157 HA DATO ORIGINE ALLE PARTICELLE 790 E 791.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

DAL CDU RISULTA CHE IL TERRENO APPARTIENE ALLA ZONA AGRICOLA DI TIPO B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In base alla documentazione reperita presso il SUE competente è emerso che:

NON È REGOLARE BENCHÉ ESISTA UN PROGETTO AUTORIZZATO DEL 1978 CON CONCESSIONE EDILIZIAN.207/1979.

ELENCO DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE:

1) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali difformità sarebbero sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria, poiché gli abusi riguardano le opere interne.

2) DIFFORMITÀ tra stato di fatto e Progetto Depositato ed Autorizzato dal Comune di Cassino.

Tali difformità non sono sanabili poiché gli abusi consistono in opere edili che hanno comportato la sostanziale mutazione dei volumi, delle superfici e delle geometrie edificate.

3) Tenuto conto che trattasi di terreni agricoli, gli indici edificatori NON permettono la sanatoria degli abusi riscontrati in sede di sopralluogo.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

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

NON ESISTE ALCUNA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.

EDIFICATO ABUSIVAMENTE SU SUOLO AGRICOLO.

CON L'ACCATASTAMENTO, QUESTO MANUFATTO ABUSIVO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq, HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.790.

DI CONSEGUENZA, IL MAPPALE 157 HA DATO ORIGINE ALLE PARTICELLE 790 E 791.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

NDD

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO S1-T-1

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

NDD

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125

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

NDD

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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1
 CATASTALMENTE DESCRITTO AL CIVICO 123/A, PERCHÉ COSÌ ISCRITTO NEL 1981, IL FABBRICATO FU EDIFICATO IN SEGUITO A CONCESSIONE N.207 DEL 17/01/1979. ESSO INSISTE SUL TERRENO (ENTE URBANO) FG.14, PART.450, ESTESO PER 2950mq. con ampio giardino e vialetti pavimentati carrabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 450, Zc. 3, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 672.750,00
 A detrarre costi di demolizione/bonifica/sanatoria.
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano T
 ALL'EPOCA DEL PIGNORAMENTO, QUESTO MANUFATTO NON POSSEDEVA UN IDENTIFICATIVO CATASTALE. CON L'ACCATASTAMENTO, INVECE, QUESTO MANUFATTO ABUSIVO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq, HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.790. DI CONSEGUENZA, IL MAPPALE 157 È STATO SOPPRESSO; DA ESSO HANNO AVUTO ORIGINE LE PARTICELLE N.790 (ENTE URBANO) E N.791 (TERRENO). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 790, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 20.650,00
 A detrarre costi di demolizione/bonifica/sanatoria.
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125
 Trattasi di un seminativo-arborato, CORRISPONDENTE NEGLI ATTI AL MAPPALE N.157, ESTESO PER 4550mq, IN SÈGUITO ALL'ACCATASTAMENTO DEL MANUFATTO (FG.14, PART.790), ESTESO PER 59mq, IL LOTTO, ATTUALMENTE HA PRESO L'IDENTIFICATIVO FG.14, PART.791, ESTESO PER 4491mq. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 791, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 35.928,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano S1-T-1	345,00 mq	1.950,00 €/mq	€ 672.750,00	100,00	€ 672.750,00
Bene N° 2 - Magazzino Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125, piano T	59,00 mq	350,00 €/mq	€ 20.650,00	100,00	€ 20.650,00
Bene N° 3 - Terreno Cassino (FR) - VIA SAN PASQUALE, 125	4491,00 mq	8,00 €/mq	€ 35.928,00	100,00	€ 35.928,00
Valore di stima:					€ 729.328,00



Valore di stima: € 729.328,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 546.996,00

Il deprezzamento tiene conto degli oneri e costi di demolizione/bonifica/sanatoria degli abusi edilizi presenti all'epoca del sopralluogo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

PER QUANTO CONCERNE IL VILLINO (FG.14, PART.450)SI SEGNA LA IL SEGUENTE ELENCO DIFFORMITÀ EDILIZIE ED URBANISTICHE:

1) DIFFORMITÀ TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI.

Tali difformità sarebbero sanabili con una richiesta di autorizzazione in sanatoria, poiché gli abusi riguardano le opere interne.

2) DIFFORMITÀ tra stato di fatto e Progetto Depositato ed Autorizzato dal Comune di Cassino.

Tali difformità non sono sanabili poiché gli abusi consistono in opere edili che hanno comportato la sostanziale mutazione dei volumi, delle superfici e delle geometrie edificate.

3) Tenuto conto che trattasi di terreni agricoli, gli indici edificatori NON permettono la sanatoria degli abusi riscontrati in sede di sopralluogo.

SI CONCLUDE PERTANTO CHE LE OPERE ABUSIVE ANDRANNO DEMOLITE AL FINE DI RICONDURRE IL VOLUME E LA SUPERFICIE REALI AI VALORI AUTORIZZATI ALL'EPOCA DEL PROGETTO.

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 11/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Martone Gino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica



- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - AnteTipo Mappale
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ante Tipo Mappale
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - Scans. Convocazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scans. Avviso A/R
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Tipo Mappale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta DoCFa per magazzino
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota Trasciz. Asservimento urbanistico
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Post-Tipo Mappale
- ✓ N° 1 Altri allegati - PIANTE AGGIORNATE (Aggiornamento al 15/03/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Accatastamento del villino (anno1981)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Post DoCFa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Magazzino- fg14part790

