

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marandola Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	11
Titolarità.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	11
Confini.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	12
Consistenza.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	15
Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	17
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	17
Patti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	17
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T.....	19



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	20
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	20
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	26
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	27
Regolarità edilizia.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	30
Lotto 2 .....	31
Descrizione.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	31
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	32
Titolarità .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	32
Confini .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	33
Consistenza .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	33



Cronistoria Dati Catastali .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	35
Dati Catastali .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	36
Precisazioni.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	36
Patti .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	37
Stato conservativo.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	37
Parti Comuni.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	39
Stato di occupazione .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	40
Provenienze Ventennali.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	42
Formalità pregiudizievoli.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	45
Normativa urbanistica.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	46
Regolarità edilizia.....	46
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	48



Vincoli od oneri condominiali .....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	48
Lotto 3 .....	50
Descrizione.....	50
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	50
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	50
Completezza documentazione ex art. 567 .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	50
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	50
Titolarità .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	51
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	51
Confini .....	51
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	51
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	52
Consistenza .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	53
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	53
Dati Catastali .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	55
Patti .....	55
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	55
Stato conservativo.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	55
Parti Comuni.....	56
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	56
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	56
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	56
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56



<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	57
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	57
Stato di occupazione .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	58
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	58
Provenienze Ventennali.....	58
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	58
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	60
Formalità pregiudizievoli.....	61
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	61
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	63
Normativa urbanistica.....	64
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	64
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	64
Regolarità edilizia.....	64
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	64
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	65
Vincoli od oneri condominiali .....	66
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	66
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	66
Lotto 4 .....	68
Descrizione.....	68
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	68
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	68
Completezza documentazione ex art. 567 .....	68
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	68
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	68
Titolarità .....	69
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	69
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	69
Confini.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	69
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	70
Consistenza .....	70
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	70
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	70
Cronistoria Dati Catastali .....	71
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	71



<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	72
Dati Catastali .....	72
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	72
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	73
Patti .....	73
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	73
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	73
Stato conservativo.....	73
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	73
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	74
Parti Comuni.....	74
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	74
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	74
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	75
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	75
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	75
Stato di occupazione .....	76
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	76
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	76
Provenienze Ventennali.....	76
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	76
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	78
Formalità pregiudizievoli.....	79
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	79
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	81
Normativa urbanistica.....	82
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	82
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	82
Regolarità edilizia.....	82
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	82
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	83
Vincoli od oneri condominiali.....	84
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1 .....	84
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T .....	84
Stima / Formazione lotti .....	86



<b>Lotto 1</b> .....	86
<b>Lotto 2</b> .....	88
<b>Lotto 3</b> .....	90
<b>Lotto 4</b> .....	91
Riserve e particolarità da segnalare.....	93



## INCARICO

---

All'udienza del 16/08/2017, il sottoscritto Arch. Marandola Marco, con studio in Via Caminate, 12 - 81040 - Rocca d'Evandro (CE), email arch.marandola@libero.it, PEC marco.marandola@archiworldpec.it, Tel. 0823 906082, Fax 0823 906082, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Il bene è costituito da una unità immobiliare attualmente a destinazione commerciale con annessa e pertinenziale corte esclusiva, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, ubicata nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificata catastalmente al Foglio 33 Particella 1060 sub 20 e 21 (Ex sub 3).

L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extraurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli".

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto.

L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica.

Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di compagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.

Dalla documentazione acquisita l'unità, come detto, attualmente risulta commerciale a seguito di interventi per ampliamento e cambio di destinazione d'uso assentiti con Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Roccasecca in data 21/05/2015 protocollo N° 4220.

I lavori risultano ultimati in data 29/05/2017 e effettuata la Dichiarazione di aggiornamento Catastale in data 13/09/2017. Infine risulta trasmessa l'Agibilità con Segnalazione Certificata da tecnico abilitato, presentata al Comune di Roccasecca in data 24/05/2018 protocollo N° 7170.

Alla visita di sopralluogo effettuata in data 13/04/2018, parte degli ambienti interni risultano non ultimati. Sono presenti gli infissi esterni, mentre risulta mancante parte della pavimentazione, alcune pareti divisorie sono prive dello strato finale di intonaco, l'impianto elettrico non risulta completo ed in evidente fase di realizzazione/modifica.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. 1" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 15.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

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

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Iadecola del 26/03/2014 repertorio 4879 Raccolta 4065, trascritto a Frosinone il 15/04/2014 registro generale N. 6338 registro particolare N. 5192, acquistato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui è stata acquisita copia.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, 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)

L'immobile è pervenuto all'esecutato a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Iadecola in data 26/03/2014 repertorio 4879 raccolta 4065, trascritto a Frosinone il 15/04/2014 registro generale 6338 registro particolare 5192, acquistato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di cui è stata acquisita copia.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'unità immobiliare posta a piano terra ex subalterno 3 ed attualmente identificata con il sub 21 e porzione del sub 20, confina sul lato interno, in parte con l'unità immobiliare censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 19 (Ex sub 18), di proprietà della stessa ditta, in parte con l'ingresso e scala comune



censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1 ed in parte con la P.lla 1060 sub 2.

Mentre nella parte posteriore (Nord-Ovest) mediante l'area esclusiva di pertinenza, confina con la P.lla 1060 sub 22 (ex sub 18) di proprietà della stessa ditta, con la P.lla 1060 sub 2 e particella 974 di proprietà di altra ditta.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'unità immobiliare in oggetto (Posto auto), confina con altri posti auto censiti in Catasto con la P.lla 1060 sub 16 e 14, con la corte comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, ed infine tramite muro di recinzione con la P.lla 974.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Negoziò	61,02 mq	70,46 mq	1,00	70,46 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	23,41 mq	23,41 mq	0,25	5,85 mq	0,00 m	Terra
Cortile	53,44 mq	53,44 mq	0,10	5,34 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale con annessa e pertinenziale corte esclusiva, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, facente parte di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc,.

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso alla corte comune, sia carrabile che pedonale.

La corte esclusiva misura circa 53 mq, ed ha accesso unicamente attraverso gli ambienti dell'unità immobiliare in oggetto di cui è pertinenza. Questa corte esclusiva in loco, attualmente, è delimitata solo sui lati verso proprietà di altre ditte, mentre forma uno spazio tutt'uno con la corte in catasto Particella 1060 sub 22 di proprietà della stessa Società esecutata. Corte quest'ultima estranea alla procedura esecutiva.

Si precisa che dalla verifica metrica si è accertato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi con quello di progetto e con le planimetrie catastali.

Oltre alle difformità rispetto al progetto, per quanto riguarda le partizioni interne, si è riscontrata una differenza sulla superficie della consistenza attuale, che è risultata essere inferiore rispetto alla situazione originaria del bene oggetto di ipoteca e conseguente pignoramento (ex Particella 1060 sub 3).

Purtroppo non è stato possibile accedere e quindi verificare la parte di consistenza mancante, in



quanto come si evince dalla planimetria agli atti del catasto (depositata in data 13/09/2017) risulta essere un ambiente unico con l'ampliamento non oggetto di esecuzione immobiliare.

Si chiarisce che le difformità, non riguardano la sagoma del fabbricato, ma bensì solo partizioni interne e quindi non incidenti sui volumi/superfici e sui parametri urbanistici.

Si precisa che gli ambienti interni non sono del tutto rifiniti, nonostante risulta l'ultimazione dei lavori in data 29/05/2017 (come dichiarato nella Segnalazione Certificata per l'Agibilità), e presentata la variazione catastale in data 13/09/2017. Oltretutto tali adempimenti sono entrambi successivi alla notifica del pignoramento avvenuto in data 08/05/2017.

Tecnicamente non è possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali, perché lo stato dei luoghi non rispetta la situazione del pignoramento, e soprattutto perché la parte di consistenza mancante forma un ambiente unico con l'ampliamento eseguito sull'adiacente proprietà della stessa ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ampliamento quest'ultimo estraneo alla procedura esecutiva).

Pertanto per poter procedere al ripristino della situazione originaria, bisogna realizzare una parete divisoria che divida la parte oggetto di pignoramento da quella estranea alla procedura esecutiva.

Successivamente ai suddetti interventi è possibile aggiornare le planimetrie catastali, fare l'Attestato di Prestazione Energetica, ricalcolare la consistenza ed il relativo valore dell'unità e del lotto.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	0,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1



		Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 312,46 Piano T
Dal 04/08/2009 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 312,46 Piano T
Dal 26/03/2014 al 13/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 312,46 Piano T
Dal 13/09/2017 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 27 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 638,65 Piano T
Dal 13/09/2017 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 90 mq Superficie catastale 99 mq Rendita € 2.128,84 Piano T

L'attuale ditta proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/09/2017, successiva al pignoramento, ha presentato dichiarazione di variazione catastale (Frazionamento, Fusione, Cambio destinazione) del bene pignorato, identificato con la Particella 1060 sub 3. Con tale variazione catastale è stato



soppresso il subalterno 3 e costituite due nuove unità, attualmente identificate con i subalterni 20 e 21 della stessa Particella 1060. Detti nuovi identificativi oltre a comprendere l'intero immobile pignorato (Ex sub 3) comprendono anche un'immobile non oggetto della procedura esecutiva di proprietà della stessa società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Purtroppo tecnicamente, per quanto riguarda l'identificazione catastale, non è possibile ripristinare la situazione originaria, in quanto risultano realizzate pareti divisorie che non coincidono con la consistenza originaria del bene pignorato. Il ripristino, o almeno l'aggiornamento delle planimetrie catastali è possibile solo a seguito di realizzazione di una nuova parete divisoria, con demolizione o apertura vani porta nella tramezzatura esistente.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 04/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,24 Piano T
Dal 04/08/2009 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 15, Zc. 1



		Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,24 Piano T
Dal 26/03/2014 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1060	21	1	C1	7	27 mq	43 mq	638,65	T	
	33	1060	20	1	C1	7	90 mq	99 mq	2128,84	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

A seguito di variazione catastale presentata dall'attuale ditta proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/09/2017, successiva al pignoramento, il bene pignorato, identificato con la Particella 1060 sub 3 è stato oggetto di frazionamento, fusione e cambio destinazione. Con tale variazione catastale è stato soppresso il subalterno 3 e costituite due nuove unità, attualmente identificate con i subalterni 20 e 21 della stessa Particella 1060. Il nuovo subalterno 21 comprende esclusivamente una parte dell'immobile pignorato (Ex sub 3), mentre il subalterno 20 è originato dalla fusione della restante parte dell'immobile oggetto di esecuzione (Ex sub 3) ed una unità di nuova realizzazione (Ampliamento) che pur essendo della stessa proprietà risulta estraneo alla procedura esecutiva. Purtroppo tecnicamente, per l'aggiornamento della planimetria catastale non corrispondente, non è possibile ripristinare la situazione originaria, in quanto risultano realizzate pareti divisorie che non coincidono con la consistenza del bene pignorato. L'aggiornamento delle planimetrie catastali è possibile solo a seguito di demolizione e/o apertura vani porta e costruzione di una nuova parete divisoria.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1060	15	1	C6	8	12 mq	12 mq	45,24	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Si precisa che a seguito di variazione catastale presentata dall'attuale ditta proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/09/2017, successiva al pignoramento, il bene pignorato, identificato con la Particella 1060 sub 3 è stato oggetto di frazionamento, fusione e cambio destinazione. Con tale variazione catastale è stato soppresso il subalterno 3 e costituite due nuove unità, attualmente identificate con i subalterni 20 e 21 della stessa Particella 1060. Il nuovo subalterno 21 comprende esclusivamente una parte dell'immobile pignorato (Ex sub 3), mentre il subalterno 20 è originato dalla fusione della restante parte dell'immobile oggetto di esecuzione (Ex sub 3) ed una unità di nuova realizzazione (Ampliamento) che pur essendo della stessa proprietà risulta estranea alla procedura esecutiva.

Purtroppo non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto nonché le planimetrie catastali. Le difformità, essendo relative a partizioni interne, sono facilmente sanabili sotto il profilo della regolarità urbanistica, mentre per l'aggiornamento della planimetria catastale, anch'essa non corrispondente allo stato dei luoghi, tecnicamente non è possibile procedere al ripristino della situazione originaria, in quanto le attuali partizioni interne non coincidono con la consistenza del bene pignorato.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali è possibile solo a seguito di esecuzione di lavori edili con realizzazione di nuova parete divisoria tra la parte oggetto di pignoramento e la parte estranea all'esecuzione immobiliare, con apertura di vani porte sulle pareti esistenti.

Successivamente, a seguito della variazione della consistenza, bisogna procedere al ricalcolo della stima del bene e del lotto di cui fa parte.

## **PATTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018, per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**



Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018 per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'immobile alla data della visita di sopralluogo risulta non utilizzato, con parte degli ambienti interni non ultimati. Risulta, per buona parte, sprovvisto di pavimenti, con alcune pareti interne prive dello strato finale di intonaco, l'impianto idrico e di riscaldamento risulta incompleto e non funzionante, così come l'impianto elettrico che risulta in evidente fase di realizzazione/modifica.

Un'altra parte dell'unità risulta finita ed in cattivo stato conservativo, con la presenza su alcune pareti di evidenti tracce di infiltrazioni per risalita capillare con intonaco rovinato. Anche i pavimenti ove realizzati presentano evidenti tracce di umidità per risalita capillare.

Esternamente lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta uniforme all'intero stabile di cui fa parte, ed in discreto stato conservativo, con la corte esclusiva con evidente assenza di manutenzione.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'area esterna è in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta facente parte di un edificio in cui sono presenti altre unità immobiliari con cui hanno parti comuni, individuate in Catasto con il subalterno 1, che identifica sia l'androne d'ingresso posto al piano terra (da cui accede anche l'unità in oggetto con le relative scale per accedere ai piani superiori), sia la corte comune esterna.

Non vi è ascensore.

Il cortile esterno è recintato e delimitato da un lato dalla strada comunale "Querceto" e su l'altro lato con il terreno identificato in catasto con il mappale 1107 del foglio 33.

La suddetta corte ha sia accesso carrabile che accesso pedonale, direttamente su Via Querceto, entrambi dotati di cancello metallico.

L'intera corte comune risulta pavimentata, in parte con asfalto ed in parte in calcestruzzo tirato a mano e non rifinito.

Altre parti comuni potrebbero essere le strutture portanti del fabbricato, la copertura, gli stessi impianti comuni, ed inoltre anche l'impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio che avviene tramite fossa Imhoff munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante, posti nella corte comune.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Le parti comuni risultano il cortile esterno, individuato catastalmente con il subalterno 1 della Particella 1060.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Unità immobiliare urbana ad uso commerciale (secondo la documentazione acquisita) ma in effetti non utilizzata in quanto non risulta ultimata, posta al piano terra di un fabbricato a carattere condominiale a duplice elevazione con struttura portante in calcestruzzo armato, con copertura a falde inclinate.

L'edificio di cui fa parte l'unità, come detto, ha struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne in laterizio con finitura ad intonaco liscio.

La copertura dell'intero edificio, è a più falde inclinate avente struttura portante lignea e sovrastante manto di tegole in laterizio. Quest'ultima si presenta priva di coibentazione e di scarsa realizzazione con necessità di interventi.

L'aspetto esterno dell'intero edificio non presenta particolari soluzioni di pregio, sia a livello di architettura, sia a livello dei materiali impiegati. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è discreto, con presenza di infiltrazioni per risalita in alcuni tratti.

Il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio, per assenza della rete fognaria pubblica, avviene tramite fossa Imhoff, munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante. Questa presenta enormi disagi per emissioni maleodoranti, lamentate dagli inquilini delle restanti unità abitative e constatate anche personalmente dallo scrivente durante le varie visite di sopralluogo.

L'unità in oggetto pur trovandosi al piano terra, presenta una sorta di balconata delimitata da ringhiera metallica che contorna due lati della stessa.

Gli ambienti hanno un'altezza interna utile di mt 2,70 ed in buona parte risultano non rifiniti. La parte non rifinita risulta priva di pavimenti, dello strato finale di intonaco, il servizio igienico risulta privo di sanitari, gli impianti sia elettrico che di riscaldamento in evidente stato di realizzazione/modifica.

La parte ultimata presenta pavimenti in gres porcellanato, pareti tinteggiate con colori chiari, con accentuata presenza di infiltrazioni per risalita capillare con intonaco rovinato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e dotati di persiana metallica, mentre le porte interne ove presenti sono in legno tamburato.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Trattasi di posto auto posto al piano terra, con pavimentazione in asfalto.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/04/2018, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero e non occupato, e con lavori edili non ultimati.

Pertanto considerato che l'unità di fatto non è fruibile a causa dei lavori non conclusi, non è stato determinato il valore locativo.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile risulta libero

- VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il posto auto svolge funzione di accessorio/pertinenza dell'unità immobiliare principale (Bene n.1) che risulta libero.

Tuttavia nulla vieta che possa essere dato in locazione.

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene; tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua condizione di manutenzione e del valore locativo di beni simili, si stima che, per il posto auto oggetto di pignoramento il più probabile valore di locazione possa essere di circa Euro 25,00 al mese.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di	27/10/1960	32098	28930



		S.Maria C.V.			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880		
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	29/05/2002	9004	6732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V		
Dal 29/12/2005 al 04/08/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 04/08/2009 al 26/03/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		IADECOLA Fabio Notaio in Atina (FR)	04/08/2009	1141	892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	13/08/2009	20520	15602
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/03/2014	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		IADECOLA Fabio Notaio in Atina (FR)	26/03/2014	4879	4065
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	15/04/2014	6338	5192
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Sora (FR)	15/04/2014	1109	1/T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca (FR)	16/05/2002	2501	528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	29/05/2002	9004	6732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V
Dal 29/12/2005 al 04/08/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
		<b>Registrazione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal <b>04/08/2009</b> al <b>26/03/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		IADECOLA Fabio Notaio in Atina (FR)	04/08/2009	1141	892	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Frosinone	13/08/2009	20520	15602	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal <b>26/03/2014</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		IADECOLA Fabio Notaio in Atina (FR)	26/03/2014	4879	4065	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Frosinone	15/04/2014	6338	5192	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Agenzia delle Entrate di Sora (FR)	15/04/2014	1109	1/T			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.000,00  
Percentuale interessi: 6,268 %  
Rogante: Monda Alfonso  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 173255170082  
N° raccolta: 30330  
Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 3 (Abitazione) e sub 15 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00.

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**  
Iscritto a Frosinone il 12/05/2017  
Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814  
Quota: N° 2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al



N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2. La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 3 (Abitazione) e sub 15 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00. La formalità è annotata contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma per effetto degli atti di compravendita che si sono succeduti è passata a nome dell'attuale società proprietaria del bene \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'Immobile relativo alle suddette formalità era identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 3, che attualmente a seguito di variazione catastale successiva all'atto di pignoramento, è identificato con la Particella 1060 sub 21 e parte del sub 20.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio

Iscritto a Frosinone il 21/01/2008

Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156

Quota: 1/1

Importo: € 750.000,00

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

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

Capitale: € 375.000,00

Percentuale interessi: 6,268 %

Rogante: Monda Alfonso

Data: 09/01/2008

N° repertorio: 173255170082

N° raccolta: 30330

Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni.

Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 3 (Abitazione) e sub 15 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00.

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 31/05/2017

Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**

Iscritto a Frosinone il 12/05/2017

Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814

Quota: N° 3

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

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

Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2 . La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 3 (Abitazione) e sub 15 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00. La formalità è annotata contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma per effetto degli atti di compravendita che si sono succeduti è passata a nome dell'attuale società proprietaria del bene \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 29/06/2018, si evince che l'area interessata dal fabbricato (in catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (in catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata D.I.A. di variante al Permesso di costruire suddetto. D.I.A. presentata in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Inoltre per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'immobile è stata rilasciata autorizzazione a costruire da parte dell'Area del Genio Civile di Cassino, autorizzazione prot./Posizione n° 191015/163187/13411 del 20/11/2007.

Infine, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune, risulta certificata l'agibilità con certificato del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 7918 del 23/12/2008.

Successivamente l'attuale proprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato Denuncia di Inizio Attività, acquisita al protocollo n. 4220 del 21/05/2015 del Comune di Roccasecca (FR), con cui venivano autorizzati lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso (Ampliamento ai sensi della L.R. Lazio 21/2009 e della Circolare Esplicativa N. 20/2012). Inoltre è stata rilasciata autorizzazione inizio lavori dalla Regione Lazio -Area Genio Civile di Cassino (FR) in data 09/10/2015 protocollo 2015-0000515025 pos. 35523/D.

Dalla Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata da tecnico abilitato in data 24/05/2018 protocollo n. 7170, si evince che i lavori erano terminati in data 29/05/2017 e veniva certificata l'Agibilità.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto dello stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo avvenuto in data 13/04/2018, la planimetria catastale in atti e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. presentata al Comune di Roccasecca (FR) in data 21/05/2015 protocollo N. 4220, si evidenziano alcune difformità nelle partizioni interne degli ambienti.

Oltre a dette difformità evidenziate alla visita di sopralluogo effettuata congiuntamente dallo scrivente CTU e dal Custode avvenuta in data 13/04/2018, i lavori di fatto non risultavano ultimati, anche se agli atti del Comune di Roccasecca risulta certificata l'agibilità con Segnalazione Certificata da tecnico abilitato, prot. 7170 del 24/05/2018, nonostante, si ribadisce, che i lavori e gli impianti non risultano ultimati.



Si precisa inoltre che lo scrivente presume che esistano i certificati di conformità per l'impianto elettrico, termico ed idrico, perché questi sono imprescindibili per certificare l'Agibilità avvenuta come anzidetto in data 24/05/2018.

Comunque le difformità delle partizioni interne possono essere risolte presentando una D.I.A. o S.C.I.A. in sanatoria (artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. e int.), con pagamento di una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro.

Considerato che si tratta di un intervento di lieve entità, si stabilisce una somma tra 1.000 e 1.500 euro.

Considerate anche le spese tecniche per redigere la pratica, la spesa complessiva relativa alla sanabilità delle difformità interne all'unità immobiliare si stima in euro 5.000,00.

Inoltre come detto, lo stato dei luoghi risulta difforme anche alle planimetrie catastali. Dette planimetrie catastali, tecnicamente, non è possibile aggiornarle se non a seguito di realizzazione di parete divisoria che separa la parte oggetto di esecuzione immobiliare dalla parte non oggetto di pignoramento.

Non è possibile emettere Attestato di Prestazione Energetica perché l'unità non è definita, inoltre presenta lavori incompleti.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui il posto auto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata variante al Permesso di costruire suddetto, con D.I.A. trasmessa in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Dal raffronto dello stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, il posto auto in oggetto presenta una struttura metallica di copertura/ombreggiamento, realizzata in modo indivisibile con gli altri posti auto. Comunque tale struttura "leggera" per la quale non esistono autorizzazioni, può essere sistemata presentando un titolo edilizio in sanatoria (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e succ mod. ed int.), con pagamento di una sanzione pecuniaria non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00. Valutato che si tratta di un intervento che non genera carichi urbanistici, quindi senza aumento di volume edificatorio, si stabilisce una ammenda tra 1.000 e 1.500 euro. Inoltre necessita di sanatoria strutturale con relative prove sui materiali utilizzati e quant'altro previsto dalle NTC 2018 per le strutture esistenti.

Considerato che questa struttura è unica per tutti e sei i posti auto dello stabile, e valutato anche gli onorari tecnici professionali per redigere la pratica, la spesa complessiva relativa alla sanabilità della



difformità si stima in euro 6.000 (euro seimila) e quindi la quota influente sul presente posto auto è pari a 1.000,00 euro.

Trattasi di posto auto e non necessita di Attestazione Ape e dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dal legale rappresentante della società esecutata presente alla visita di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione del legale rappresentante della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dal legale rappresentante della società esecutata presente alla visita di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione del legale rappresentante della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa e pertinenziale corte esclusiva, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 subalterno 2.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extrurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli".

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica.

Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di compagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. 3" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 14.

Si precisa che il presente non può essere utilizzato per parcheggio auto, bensì soltanto da motocicli o simili, perché risulta intercluso e non accessibile con auto.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

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



#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

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

#### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda di Napoli del 29/12/2005 repertorio 164627/26763, trascritto a Frosinone il 18/01/2006 registro generale 842 registro particolare 606, con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un appezzamento di terreno edificatorio sito in Roccasecca (FR) via Querceto, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare in questione.

E' stata acquisita copia del suddetto rogito notarile.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda di Napoli del 29/12/2005 repertorio 164627/26763, trascritto a Frosinone il 18/01/2006 registro generale 842 registro particolare 606, con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un appezzamento di terreno edificatorio sito in Roccasecca (FR) via Querceto, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte anche il posto auto in questione.

E' stata acquisita copia del suddetto rogito notarile.

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---



L'unità immobiliare posta a piano terra, confina sul lato interno, in parte con l'unità immobiliare censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 21 (Ex sub 3), di proprietà di altra ditta, ed in parte con l'ingresso e scala comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1.

Mentre nella parte posteriore (Nord-Ovest) mediante l'area esclusiva di pertinenza, confina con la P.lla 1060 sub 21 (ex sub 3) di proprietà di altra ditta, con la corte comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, ed infine confina con la P.lla 974 di proprietà di altra ditta.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'unità immobiliare in oggetto (Posto auto), confina con altri posti auto censiti in Catasto con la P.lla 1060 sub 15, con la corte comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, ed infine tramite muro di recinzione con la P.lla 974.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	60,50 mq	73,09 mq	1,00	73,09 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	28,17 mq	28,17 mq	0,25	7,04 mq	0,00 m	Terra
Cortile	146,12 mq	146,12 mq	0,10	14,61 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa e pertinenziale corte esclusiva, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, facente parte di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc,.

L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso sia carrabile che pedonale.

La corte esclusiva di cui è dotata l'unità immobiliare in oggetto, di circa mq 146, non è in loco fisicamente ben delimitata, anzi visivamente forma uno spazio tutt'uno con la corte comune alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

Il bene non è comodamente divisibile in natura a causa delle sue già modeste dimensioni.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	0,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5.5 Rendita € 312,46



		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 45,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.



## DATI CATASTALI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1060	2	1	A3	5	5.5	90 mq	312,46	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1060	14	1	C6	8	12 mq	12 mq	45,24	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Si precisa che il presente non può essere utilizzato per parcheggio auto, bensì soltanto da motocicli o simili, perché risulta intercluso e non accessibile con auto.

## PATTI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018, per l'immobile oggetto della presente, risulta contratto di locazione stipulato in data



27/11/2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cassino (FR) in data 28/11/2017 numero 2962 serie 3T ed avente come conduttore il sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Durata contratto dal 27/11/2017 al 26/11/2021 con canone annuo dichiarato di euro 4.800,00..

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018 per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Internamente tutti gli ambienti risultano ben rifiniti ed in discreto stato conservativo. Inoltre sempre internamente, per quanto potuto accertare, a causa della presenza di mobili, alcune pareti presentano evidenti tracce di infiltrazioni per risalita capillare con intonaco rovinato.

Esternamente lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta uniforme all'intero stabile di cui fa parte, ed in discreto stato conservativo, con la corte esclusiva con evidente assenza di manutenzione.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'area esterna è in discreto stato conservativo.

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta facente parte di un edificio in cui sono presenti altre unità immobiliari con cui hanno parti comuni, individuate in Catasto con il subalterno 1, che identifica sia l'androne d'ingresso posto al piano terra (da cui accede anche l'unità in oggetto con le relative scale per accedere ai piani superiori), sia la corte comune esterna.

Non vi è ascensore.

Il cortile esterno è recintato e delimitato da un lato dalla strada comunale "Querceto" e su l'altro lato con il terreno identificato in catasto con il mappale 1107 del foglio 33.

La suddetta corte ha sia accesso carrabile che accesso pedonale, direttamente su Via Querceto, entrambi dotati di cancello metallico.

L'intera corte comune risulta pavimentata, in parte con asfalto ed in parte in calcestruzzo tirato a mano e non rifinito.

Altre parti comuni potrebbero essere le strutture portanti del fabbricato, la copertura, gli stessi impianti comuni, ed inoltre anche l'impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio che avviene tramite fossa Imhoff munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante, posti nella corte comune.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---



Le parti comuni risultano il cortile esterno, individuato catastalmente con il subalterno 1 della Particella 1060.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale, posta al piano terra di un fabbricato a carattere condominiale a duplice elevazione con struttura portante in calcestruzzo armato, con copertura a falde inclinate.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, come detto, ha struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne in laterizio con finitura ad intonaco liscio.

La copertura dell'intero edificio, è a più falde inclinate avente struttura in legno e manto di tegole in laterizio. Essa si presenta priva di coibentazione e di scarsa realizzazione con necessità di interventi.

L'aspetto esterno dell'intero edificio non presenta particolari soluzioni di pregio, sia a livello di architettura, sia a livello dei materiali impiegati. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è discreto, con presenza di infiltrazioni per risalita in alcuni tratti.

Il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio, per assenza della rete fognaria pubblica, avviene tramite fossa Imhoff, munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante. Questa presenta enormi disagi per emissioni maleodoranti, lamentate dagli inquilini e constatate anche personalmente dallo scrivente durante le varie visite di sopralluogo.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta una forma rettangolare piuttosto regolare, con esposizione Sud-Est.

L'unità immobiliare si compone di una zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina e bagno, ed una zona notte separata dalla zona giorno da un piccolo disimpegno. Quest'ultima comprende due camere da letto ed un bagno.

Detta unità pur trovandosi al piano terra, presenta una sorta di balconata delimitata da ringhiera metallica che contorna due lati della stessa, a cui si accede sia dalla zona giorno sia da una camera da letto della zona notte.



Gli ambienti hanno un'altezza interna utile di mt 2,70 con pareti rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, e servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e dotati di persiana metallica, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento dispone di:

- Impianto elettrico sottotraccia, con certificazione di conformità;
- Impianto idrico ed igienico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia murale a gas e corpi scaldanti tradizionali in alluminio.

La caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

Inoltre l'unità dispone esternamente di una corte esclusiva, non delimitata verso le parti comuni e con pavimentazione in asfalto.

Infine l'abitazione dispone delle seguenti dotazioni condominiali: Androne e vano scala, corte comune con cancello carrabile e cancelletto pedonale, colonne di scarico con fossa Imhoff con impianto di sub irrigazione.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Trattasi di posto auto posto al piano terra, con pavimentazione in asfalto.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/11/2017
- Scadenza contratto: 26/11/2021
- Scadenza disdetta: 26/08/2021
- Rilascio: 26/11/2021

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 400,00



All'atto della visita di sopralluogo eseguito in data 16/04/2018, l'immobile è risultato occupato da terzi, i quali in tale occasione hanno dichiarato di occupare l'unità senza alcun titolo.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cassino (FR) è stato constatato invece esserci regolare contratto di locazione ad uso abitazione del 27/11/2017, regolarmente registrato a Cassino (FR) in data 28/11/2017 al n. 2962 serie 3T, sottoscritto dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante della soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria, e dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* affittuario.

Secondo i patti e le condizioni il contratto ha durata di anni quattro con inizio dal 27/11/2017 e termine al 26/11/2021. Alla scadenza il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza

Si allega attestazione dell'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Cassino (FR) con gli estremi del contratto di affitto (Allegato n. 8).

#### - VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene, anche alla luce del fatto che l'unità è occupata da terzi con contratto non opponibile alla procedura.

La superficie complessiva netta della presente unità immobiliare, determinata come specificato, è pari a circa mq 88,67 (mq 60,50+28,17) a cui bisogna aggiungere la sup. convenzionale della corte esclusiva pari a mq 14,61 (146,12 x 0,10) per un totale di mq 103,28.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene congruo attribuire un valore locativo unitario pari ad Euro 2,90/mq/mese e pertanto, vista la consistenza sopra specificata, si ottiene: 103,28,67 mq x 2,90 €/mq/mese= € 299,51 messe.

Il valore locativo dell'unità immobiliare, arrotondato per eccesso, è pari ad € 300,00 mensili, corrispondente ad un canone locativo annuo pari ad € 3.600,00.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

#### - VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il posto auto svolge funzione di accessorio/pertinenza dell'unità immobiliare principale (Bene n.3), ed anche se l'immobile principale risulta locato il presente posto auto risulta libero.

Tuttavia nulla vieta che possa essere dato in locazione separatamente.

Purtroppo il presente bene risulta non accessibile con autovettura in quanto intercluso.

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene; tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua condizione di manutenzione e del valore locativo di beni simili, e della suna interclusione che limita l'accesso alle autovetture, si stima che, per il posto auto oggetto di pignoramento il più probabile valore di locazione possa essere di circa Euro 10,00 al mese.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S.Maria C.V.	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/05/2002	9004	6732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso	29/12/2005	164627	26763



		Notaio in Napoli			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GiuseppeTempesta	25/09/1960	8041	4831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S.Maria C.V.	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di	20/02/1990	2501	2203		



		Frosinone			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/05/2002	9004	6732
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Edilizio** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.000,00  
Percentuale interessi: 6,268 %  
Rogante: Monda Alfonso  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 173255170082  
N° raccolta: 30330  
Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 2 (Abitazione) e sub 14 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00.

#### *Trascrizioni*

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**  
Iscritto a Frosinone il 12/05/2017  
Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814  
Quota: N° 3



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

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

Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2 . La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 2 (Abitazione) e sub 14 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIcato A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Edilizio** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.000,00  
Percentuale interessi: 6,268 %  
Rogante: Monda Alfonso  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 170082  
N° raccolta: 30330  
Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 2 (Abitazione) e sub 14 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00.

##### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**

Iscritto a Frosinone il 12/05/2017

Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814

Quota: N° 3

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

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

Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2 . La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 2 (Abitazione) e sub 14 (posto auto) è pari ad euro 85.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 170.000,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (In catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (Intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (In catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (Intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata D.I.A. di variante al Permesso di costruire suddetto. D.I.A. presentata in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Inoltre per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'immobile è stata rilasciata autorizzazione a costruire da parte dell'Area del Genio Civile di Cassino, autorizzazione prot./Posizione n° 191015/163187/13411 del 20/11/2007.

Infine, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune, risulta certificata l'agibilità con certificato del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 7918 del 23/12/2008.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso l'ufficio tecnico del comune interessato, è stata riscontrata la conformità dell'unità immobiliare in argomento, agli elaborati grafici allegati all D.I.A. di variante protocollo 1591 del 23/02/2007.

Si precisa che non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile perché l'impianto termico di cui è dotato l'appartamento è privo del relativo "libretto d'impianto" e dei rapporti periodici di controllo tecnico (come esplicitamente dichiarato dalla società proprietaria in fase di sopralluogo, vedasi verbale).

Il libretto dell'impianto ed i rapporti di controllo tecnico, sono elementi indispensabili per la redazione e la trasmissione dell'APE.

Non è possibile emettere APE senza il libretto di impianto comprensivo degli allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, questa prescrizione è stata ribadita a mezzo email, anche dal sistema online di gestione degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Lazio, denominato "APE Lazio" a cui vanno trasmessi telematicamente gli attestati di prestazione energetica. (Vedi allegato n.10)



#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui il posto auto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata variante al Permesso di costruire suddetto, con D.I.A. trasmessa in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Dal raffronto dello stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, il posto auto in oggetto presenta una struttura metallica di copertura/ombreggiamento, realizzata in modo indivisibile con gli altri posti auto. Comunque tale struttura "leggera" per la quale non esistono autorizzazioni, può essere sistemata presentando un titolo edilizio in sanatoria (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e succ mod. ed int.), con pagamento di una sanzione pecuniaria non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00. Valutato che si tratta di un intervento che non genera carichi urbanistici, quindi senza aumento di volume edificatorio, si stabilisce una ammenda tra 1.000 e 1.500 euro. Inoltre necessita di sanatoria strutturale con relative prove sui materiali utilizzati e quant'altro previsto dalle NTC 2018 per le strutture esistenti.

Considerato che questa struttura è unica per tutti e sei i posti auto dello stabile, e valutato anche gli onorari tecnici professionali per redigere la pratica, la spesa complessiva relativa alla sanabilità della difformità si stima in euro 6.000 (euro seimila) e quindi la quota influente sul presente posto auto è pari a 1.000,00 euro.

Trattasi di posto auto e non necessita di Attestazione Ape e dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dal delegato della società esecutata presente alle varie visite di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dal delegato della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



In base a quanto riferito dal delegato della società esecutata presente alle varie visite di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dal delegato della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 5.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extrurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli".

L'unità immobiliare occupa parte del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica.

Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di compagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. 5" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 11.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

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

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

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



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda di Napoli del 29/12/2005 repertorio 164627/26763, trascritto a Frosinone il 18/01/2006 registro generale 842 registro particolare 606, con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un appezzamento di terreno edificatorio sito in Roccasecca (FR) via Querceto, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare in questione.

E' stata acquisita copia del suddetto rogito notarile.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda di Napoli del 29/12/2005 repertorio 164627/26763, trascritto a Frosinone il 18/01/2006 registro generale 842 registro particolare 606, con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un appezzamento di terreno edificatorio sito in Roccasecca (FR) via Querceto, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte anche il posto auto in questione.

E' stata acquisita copia del suddetto rogito notarile.

## CONFINI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare posta a piano primo, confina sul lato interno, in parte con l'unità immobiliare censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 6, di proprietà della stessa ditta esecutata, ed in parte con l'ingresso e scala comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, mentre sui restanti lati con affaccio sulla corte comune identificata con il subalterno 1 e sulla corte identificata in catasto con il subalterno 2.



## **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'unità immobiliare in oggetto (Posto auto), confina con altri posti auto censiti in Catasto con la P.lla 1060 sub 12, con la corte comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, ed infine tramite muro di recinzione con la P.lla 1107.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	60,50 mq	73,09 mq	1,00	73,09 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	28,17 mq	28,17 mq	0,25	7,04 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc,.

L'unità immobiliare occupa parte del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso sia carrabile che pedonale.

Il bene non è comodamente divisibile in natura a causa delle sue già modeste dimensioni.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	0,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 284,05 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.

### BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56



		Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 45,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1060	5	1	A3	5	5	81 mq	284,05	1	

### **Corrispondenza catastale**



Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1060	11	1	C6	8	12 mq	12 mq	45,24	T	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

**PATTI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018 per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018 per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

L'unità immobiliare internamente si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, con tutti gli ambienti o ben rifiniti.

Esternamente lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta uniforme all'intero stabile di cui fa parte, ed in discreto stato conservativo.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'area esterna è in discreto stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

L'immobile pignorato risulta facente parte di un edificio in cui sono presenti altre unità immobiliari con cui hanno parti comuni, individuate in Catasto con il subalterno 1, che identifica sia l'androne d'ingresso posto al piano terra (da cui accede anche l'unità in oggetto con le relative scale per accedere ai piani superiori), sia la corte comune esterna.

Non vi è ascensore.

Il cortile esterno è recintato e delimitato da un lato dalla strada comunale "Querceto" e su l'altro lato con il terreno identificato in catasto con il mappale 1107 del foglio 33.

La suddetta corte ha sia accesso carrabile che accesso pedonale, direttamente su Via Querceto, entrambi dotati di cancello metallico.

L'intera corte comune risulta pavimentata, in parte con asfalto ed in parte in calcestruzzo tirato a mano e non rifinito.

Altre parti comuni potrebbero essere le strutture portanti del fabbricato, la copertura, gli stessi impianti comuni, ed inoltre anche l'impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio che avviene tramite fossa Imhoff munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante, posti nella corte comune.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Le parti comuni risultano il cortile esterno, individuato catastalmente con il subalterno 1 della Particella 1060.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale, posta al piano primo di un fabbricato a carattere condominiale a duplice elevazione con struttura portante in calcestruzzo armato, con copertura a falde inclinate.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, come detto, ha struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne in laterizio con finitura ad intonaco liscio.

La copertura dell'intero edificio, è a più falde inclinate avente struttura portante lignea e sovrastante manto di tegole in laterizio. Quest'ultima si presenta priva di coibentazione e di scarsa realizzazione con necessità di interventi.

L'aspetto esterno dell'intero edificio non presenta particolari soluzioni di pregio, sia a livello di architettura, sia a livello dei materiali impiegati. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è discreto, con presenza di infiltrazioni per risalita in alcuni tratti.

Il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio, per assenza della rete fognaria pubblica, avviene tramite fossa Imhoff, munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante. Questa presenta enormi disagi per emissioni maleodoranti, lamentate dagli inquilini e constatate anche personalmente dallo scrivente durante le varie visite di sopralluogo.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta una forma rettangolare piuttosto regolare, con esposizione Sud-Est.

L'unità immobiliare si compone di una zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina e bagno, ed una zona notte separata dalla zona giorno da un piccolo disimpegno. Quest'ultima comprende due camere da letto ed un bagno.

Detta unità inoltre presenta una balconata protetta da ringhiera metallica che contorna due lati della stessa, a cui si accede sia dalla zona giorno sia da una camera da letto della zona notte.

Gli ambienti hanno un'altezza interna utile di mt 2,70 con pareti rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, e servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e dotati di persiana metallica, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento dispone di:

- Impianto elettrico sottotraccia, con certificazione di conformità;
- Impianto idrico ed igienico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia murale a gas e corpi scaldanti tradizionali in alluminio.

La caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

Infine l'abitazione dispone delle seguenti dotazioni condominiali: Androne e vano scala, corte comune con cancello carrabile e cancelletto pedonale, colonne di scarico con fossa Imhoff con impianto di sub irrigazione.

## **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Trattasi di posto auto posto al piano terra, con pavimentazione in asfalto.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---



## **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi senza alcun titolo, come dichiarato sia dal delegato della Società proprietaria sia dall'occupante, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 16/04/2018.

Tale circostanza è stata anche accertata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cassino, che ha rilasciato certificazione circa le risultanze dei contratti in essere datata 03/07/2018, e dalla quale si rileva non esserci alcun contratto in essere (allegato. n.8).

- VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene, anche alla luce che l'unità è occupata da terzi senza alcun titolo.

La superficie complessiva netta della presente unità immobiliare, determinata come specificato, è pari a circa mq 88,67 (mq 60,50+28,17).

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene congruo attribuire un valore locativo unitario pari ad Euro 2,80/mq/mese e pertanto, vista la consistenza sopra specificata, si ottiene: 88,67 mq x 2,80 €/mq/mese= € 248,28 messe.

Il valore locativo dell'unità immobiliare, arrotondato per eccesso, è pari ad € 250,00 mensili, corrispondente ad un canone locativo annuo pari ad € 3.000,00.

## **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile di cui il posto auto è pertinenza (Bene n. 5) risulta occupato da terzi senza alcun titolo, come dichiarato sia dal delegato della Società proprietaria, sia dall'occupante, all'atto del sopralluogo avvenuto in data 16/04/2018.

Tale circostanza è stata anche accertata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cassino, che ha rilasciato certificazione circa le risultanze dei contratti in essere datata 03/07/2018, e dalla quale si rileva non esserci alcun contratto in essere (allegato. n.8).

- VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il posto auto svolge funzione di accessorio/pertinenza dell'unità immobiliare principale (Bene n.5) che risulta occupato da terzi senza titolo.

Tuttavia nulla vieta che possa essere dato in locazione.

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene; tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua condizione di manutenzione e del valore locativo di beni simili, si stima che, per il posto auto oggetto di pignoramento il più probabile valore di locazione possa essere di circa Euro 25,00 al mese.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S.Maria C.V.	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880		
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/05/2002	9004	6732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V		
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S.Maria C.V.	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/05/2002	9004	6732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Edilizio** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.000,00  
Percentuale interessi: 6,268 %  
Rogante: Monda Alfonso  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 173255170082  
N° raccolta: 30330  
Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 5 (Abitazione) e sub 11 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**  
Iscritto a Frosinone il 12/05/2017  
Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814  
Quota: N° 3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in



Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2 . La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 5 (Abitazione) e sub 11 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

## **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBIcato A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Edilizio** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.000,00  
Percentuale interessi: 6,268 %  
Rogante: Monda Alfonso  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 170082  
N° raccolta: 30330  
Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 5 (Abitazione) e sub 11 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 800.000,00.

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**



- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**

Iscritto a Frosinone il 12/05/2017

Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814

Quota: N° 3

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

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

Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2. La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 5 (Abitazione) e sub 11 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (In catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (Intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (In catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (Intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

L'immobile 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.



Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata D.I.A. di variante al Permesso di costruire suddetto. D.I.A. presentata in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Inoltre per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'immobile è stata rilasciata autorizzazione a costruire da parte dell'Area del Genio Civile di Cassino, autorizzazione prot./Posizione n° 191015/163187/13411 del 20/11/2007.

Infine, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune, risulta certificata l'agibilità con certificato del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 7918 del 23/12/2008.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso l'ufficio tecnico del comune interessato, è stata riscontrata la conformità dell'unità immobiliare in argomento, agli elaborati grafici allegati all D.I.A. di variante protocollo 1591 del 23/02/2007.

Si precisa che non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile perché l'impianto termico di cui è dotato l'appartamento è privo del relativo "libretto d'impianto" e dei rapporti periodici di controllo tecnico (come esplicitamente dichiarato dalla società proprietaria in fase di sopralluogo (vedasi verbale).

Il libretto dell'impianto ed i rapporti di controllo tecnico, sono elementi indispensabili per la redazione e la trasmissione dell'APE.

Non è possibile emettere APE senza il libretto di impianto comprensivo degli allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, questa prescrizione è stata ribadita a mezzo email, anche dal sistema online di gestione degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Lazio, denominato "APE Lazio" a cui vanno trasmessi telematicamente gli attestati di prestazione energetica. (Vedi allegato n.10)

### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile 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.



Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui il posto auto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata variante al Permesso di costruire suddetto, con D.I.A. trasmessa in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Dal raffronto dello stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, il posto auto in oggetto presenta una struttura metallica di copertura/ombreggiamento, realizzata in modo indivisibile con gli altri posti auto. Comunque tale struttura "leggera" per la quale non esistono autorizzazioni, può essere sistemata presentando un titolo edilizio in sanatoria (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e succ mod. ed int.), con pagamento di una sanzione pecuniaria non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00. Valutato che si tratta di un intervento che non genera carichi urbanistici, quindi senza aumento di volume edificatorio, si stabilisce una ammenda tra 1.000 e 1.500 euro. Inoltre necessita di sanatoria strutturale con relative prove sui materiali utilizzati e quant'altro previsto dalle NTC 2018 per le strutture esistenti.

Considerato che questa struttura è unica per tutti e sei i posti auto dello stabile, e valutato anche gli onorari tecnici professionali per redigere la pratica, la spesa complessiva relativa alla sanabilità della difformità si stima in euro 6.000 (euro seimila) e quindi la quota influente sul presente posto auto è pari a 1.000,00 euro.

Trattasi di posto auto e non necessita di Attestazione Ape e dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dal delegato della società esecutata presente alle varie visite di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dal delegato della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.

### BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dal delegato della società esecutata presente alle varie visite di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore



professionista.

Sempre su dichiarazione dal delegato della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T

### DESCRIZIONE

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 6.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extrurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli".

L'unità immobiliare occupa parte del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica.

Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di compagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. "7" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 13.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

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

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---



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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda di Napoli del 29/12/2005 repertorio 164627/26763, trascritto a Frosinone il 18/01/2006 registro generale 842 registro particolare 606, con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un appezzamento di terreno edificatorio sito in Roccasecca (FR) via Querceto, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte anche l'unità immobiliare in questione.

E' stata acquisita copia del suddetto rogito notarile.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, 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)

L'immobile è pervenuto alla società esecutata a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Monda di Napoli del 29/12/2005 repertorio 164627/26763, trascritto a Frosinone il 18/01/2006 registro generale 842 registro particolare 606, con la quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un appezzamento di terreno edificatorio sito in Roccasecca (FR) via Querceto, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte anche il posto auto in questione.

E' stata acquisita copia del suddetto rogito notarile.

## CONFINI

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare posta a piano primo, confina sul lato interno, in parte con l'unità immobiliare censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 5, di proprietà della stessa ditta esecutata, ed in parte con l'ingresso e scala comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, mentre sui restanti lati con affaccio



sulla corte identificata in catasto con il subalterno 20 e 21 (ex sub 3).

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'unità immobiliare in oggetto (Posto auto), confina con altri posti auto censiti in Catasto con la P.lla 1060 sub 12, con la corte comune censita in Catasto con la P.lla 1060 sub 1, ed infine tramite muro di recinzione con la P.lla 1107.

### **CONSISTENZA**

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,85 mq	73,29 mq	1,00	73,29 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	38,53 mq	38,53 mq	0,25	9,63 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,92 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc,.

L'unità immobiliare occupa parte del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso sia carrabile che pedonale.

Il bene non è comodamente divisibile in natura a causa delle sue già modeste dimensioni.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	0,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 284,05 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.



**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1987 al 17/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 105 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.60.60 Reddito dominicale 37,56 Reddito agrario € 18,75
Dal 17/09/2001 al 16/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 29/12/2005 al 31/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 975 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.33.65 Reddito dominicale 20,85 Reddito agrario € 10,43
Dal 31/10/2007 al 08/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.18.69
Dal 08/05/2008 al 20/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 1060, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C6 Cl.8, Cons. 12 mq Rendita € 45,24 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 20/06/2018 che si allega.

**DATI CATASTALI****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	33	1060	6	1	A3	5	5	83 mq	284,05	1	
--	----	------	---	---	----	---	---	-------	--------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	33	1060	13	1	C6	8	12 mq	12 mq	45,24	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra la planimetria agli atti del catasto e lo stato dei luoghi.

## **PATTI**

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018 per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cassino, e dalla relativa certificazione rilasciata in data 03/07/2018 per l'immobile oggetto della presente, non risultano contratti di locazione in essere.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

L'unità immobiliare internamente si presenta in in discreto stato di conservazione e di manutenzione, con tutti gli ambienti rifiniti, le cui pareti però necessitano almeno una tinteggiatura.

L'appartamento, alla data del sopralluogo (23/04/2018) risultava non abitato e privo di qualsiasi genere di arredo.

Esternamente lo stato conservativo dell'unità immobiliare si presenta uniforme all'intero stabile di cui



fa parte, ed in discreto stato conservativo.

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

L'area esterna è in discreto stato conservativo.

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

L'immobile pignorato risulta facente parte di un edificio in cui sono presenti altre unità immobiliari con cui hanno parti comuni, individuate in Catasto con il subalterno 1, che identifica sia l'androne d'ingresso posto al piano terra (da cui accede anche l'unità in oggetto con le relative scale per accedere ai piani superiori), sia la corte comune esterna.

Non vi è ascensore.

Il cortile esterno è recintato e delimitato da un lato dalla strada comunale "Querceto" e su l'altro lato con il terreno identificato in catasto con il mappale 1107 del foglio 33.

La suddetta corte ha sia accesso carrabile che accesso pedonale, direttamente su Via Querceto, entrambi dotati di cancello metallico.

L'intera corte comune risulta pavimentata, in parte con asfalto ed in parte in calcestruzzo tirato a mano e non rifinito.

Altre parti comuni potrebbero essere le strutture portanti del fabbricato, la copertura, gli stessi impianti comuni, ed inoltre anche l'impianto di trattamento e smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio che avviene tramite fossa Imhoff munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante, posti nella corte comune.

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Le parti comuni risultano il cortile esterno, individuato catastalmente con il subalterno 1 della Particella 1060.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

#### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Dall'esame della documentazione in atti e di quella reperita, in particolare dalla certificazione rilasciata dal Comune di Roccasecca (FR) in data 29/06/2018, non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici,



di censo, di livello. Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Si segnala la presenza del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale, posta al piano primo di un fabbricato a carattere condominiale a duplice elevazione con struttura portante in calcestruzzo armato, con copertura a falde inclinate.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento, come detto, ha struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature esterne in laterizio con finitura ad intonaco liscio.

La copertura dell'intero edificio, è a più falde inclinate avente struttura portante lignea e sovrastante manto di tegole in laterizio. Quest'ultima si presenta priva di coibentazione e di scarsa realizzazione con necessità di interventi.

L'aspetto esterno dell'intero edificio non presenta particolari soluzioni di pregio, sia a livello di architettura, sia a livello dei materiali impiegati. Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è discreto, con presenza di infiltrazioni per risalita in alcuni tratti.

Il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue dell'intero edificio, per assenza della rete fognaria pubblica, avviene tramite fossa Imhoff, munita di impianto di sub irrigazione con trincea drenante. Questa presenta enormi disagi per emissioni maleodoranti, lamentate dagli inquilini e constatate anche personalmente dallo scrivente durante le varie visite di sopralluogo.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta una forma rettangolare piuttosto regolare, con esposizione Nord-Ovest.

L'unità immobiliare si compone di una zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina e bagno, ed una zona notte separata dalla zona giorno da un piccolo disimpegno. Quest'ultima comprende due camere da letto ed un bagno.

Detta unità inoltre presenta una balconata protetta da ringhiera metallica che contorna tre lati della stessa, a cui si accede sia dalla zona giorno sia dalla zona notte.

Gli ambienti hanno un'altezza interna utile di mt 2,70 con pareti rifinite da intonaci del tipo civile e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica, e servizi igienici con rivestimenti anch'essi in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e dotati di persiana metallica, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento dispone di:

- Impianto elettrico sottotraccia, con certificazione di conformità;
- Impianto idrico ed igienico sanitario;
- Impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia murale a gas e corpi scaldanti tradizionali in alluminio.

La caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria;

Infine l'abitazione dispone delle seguenti dotazioni condominiali: Androne e vano scala, corte comune con cancello carrabile e cancelletto pedonale, colonne di scarico con fossa Imhoff con impianto di sub irrigazione.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---



Trattasi di posto auto posto al piano terra, con pavimentazione in asfalto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

- VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene.

La superficie complessiva netta della presente unità immobiliare, determinata come specificato, è pari a circa mq 99,38 (mq 60,85+38,53).

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene congruo attribuire un valore locativo unitario pari ad Euro 2,70/mq/mese e pertanto, vista la consistenza sopra specificata, si ottiene: 99,38 mq x 2,70 €/mq/mese= € 268,33 messe.

Il valore locativo dell'unità immobiliare, arrotondato per eccesso, è pari ad € 270,00 mensili, corrispondente ad un canone locativo annuo pari ad € 3.240,00.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

L'immobile risulta libero

- VALORE LOCATIVO DEL BENE (Quesito n. 12)

Il posto auto svolge funzione di accessorio/pertinenza dell'unità immobiliare principale (Bene n.6) che risulta libero.

Tuttavia nulla vieta che possa essere dato in locazione.

Il sottoscritto, come richiesto, ha stimato il valore locativo del bene; tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della sua condizione di manutenzione e del valore locativo di beni simili, si stima che, per il posto auto oggetto di pignoramento il più probabile valore di locazione possa essere di circa Euro 25,00 al mese.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S.Maria C.V.	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/05/2002	9004	6732
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/1960 al 07/05/1987	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Tempesta	25/09/1960	8041	4831
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di S.Maria C.V.	27/10/1960	32098	28930
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/1987 al 16/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/05/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/02/1990	2501	2203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Roma	02/11/1987	14	11880		
Dal 16/05/2002 al 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		PUCA Mariavalentina Notaio in Roccasecca	16/05/2002	2501	528
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	28/05/2002	9004	6732
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Cassino (FR)	23/05/2002	751	1V
Dal 29/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MONDA Alfonso Notaio in Napoli	29/12/2005	164627	26763
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	18/01/2006	842	606
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, non depositato, viene allegato alla presente relazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**



- Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Edilizio** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
 Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
 Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 750.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 375.000,00  
 Percentuale interessi: 6,268 %  
 Rogante: Monda Alfonso  
 Data: 09/01/2008  
 N° repertorio: 173255170082  
 N° raccolta: 30330  
 Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 6 (Abitazione) e sub 13 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

### **Trascrizioni**

- Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 12/10/2015  
 Reg. gen. 16206 - Reg. part. 12760  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
 Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a iscrizioni**

- Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**  
 Iscritto a Frosinone il 12/05/2017  
 Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814  
 Quota: N° 3  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al



N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2. La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 6 (Abitazione) e sub 13 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

## **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Edilizio** derivante da Concessione di Mutuo Edilizio  
Iscritto a Frosinone il 21/01/2008  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 156  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.000,00  
Percentuale interessi: 6,268 %  
Rogante: Monda Alfonso  
Data: 09/01/2008  
N° repertorio: 170082  
N° raccolta: 30330  
Note: La suddetta Formalità gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Successivamente a seguito di denuncia di accatastamento di nuovo immobile è stato Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccasecca (FR) al Foglio 33 Particella 1060 subalterni da 1 a 16. In seguito alla nuova identificazione catastale degli immobili la somma mutuata è stata frazionata in quote con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio 173255/2 con annotamento alla presente formalità in data 12/05/2017 registro generale n. 7354 e registro particolare n. 814. In conseguenza al frazionamento in quote la parte che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 6 (Abitazione) e sub 13 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Frosinone il 31/05/2017  
Reg. gen. 8443 - Reg. part. 6484  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quote di Ipoteca a Garanzia di Mutuo Edilizio**

Iscritto a Frosinone il 12/05/2017

Reg. gen. 7354 - Reg. part. 814

Quota: N° 3

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

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

Note: La suddetta Formalità è una Annotazione a Iscrizione per frazionamento in quote di mutuo ipotecario, e relativa all'Ipoteca iscritta a Frosinone in data 21/01/2008 ed annotata al N. 1308 del Reg. Generale e N. 156 del Reg. Particolare, che gravava l'immobile identificato in Catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1060 Ente Urbano di mq 1869 già particella 975 sempre al catasto terreni. Il frazionamento in quote è avvenuto con atto del Notaio Alfonso Monda del 23/06/2009 repertorio n. 173255/2 . La quota che grava sull'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 33 Particella 1060 sub 6 (Abitazione) e sub 13 (posto auto) è pari ad euro 40.000,00 di capitale garantito da frazione di ipoteca per euro 80.000,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (In catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (Intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**

---

Per una verifica sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccasecca (FR). Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, si evince che l'area interessata dal fabbricato (In catasto Foglio 33 Particella 1060 ex Particella 975), ricade, secondo il P.R.G. vigente, in Zona "B" sottozona "B3" Zone residenziali di completamento (Intervento diretto).

Dallo stesso certificato risulta che l'area è gravata dal solo vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e dall'art. 45 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio, e non risulta gravata da nessun altro tipo di vincolo.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1**

---



L'immobile 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.

Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata D.I.A. di variante al Permesso di costruire suddetto. D.I.A. presentata in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Inoltre per l'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'immobile è stata rilasciata autorizzazione a costruire da parte dell'Area del Genio Civile di Cassino, autorizzazione prot./Posizione n° 191015/163187/13411 del 20/11/2007.

Infine, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune, risulta certificata l'agibilità con certificato del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 7918 del 23/12/2008.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 raffronto tra la situazione dei luoghi accertata all'atto del sopralluogo e la documentazione tecnica acquisita presso l'ufficio tecnico del comune interessato, è stata riscontrata la conformità dell'unità immobiliare in argomento, agli elaborati grafici allegati all D.I.A. di variante protocollo 1591 del 23/02/2007.

Si precisa che non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile perché l'impianto termico di cui è dotato l'appartamento è privo del relativo "libretto d'impianto" e dei rapporti periodici di controllo tecnico (come esplicitamente dichiarato dalla società proprietaria in fase di sopralluogo (vedasi verbale).

Il libretto dell'impianto ed i rapporti di controllo tecnico, sono elementi indispensabili per la redazione e la trasmissione dell'APE.

Non è possibile emettere APE senza il libretto di impianto comprensivo degli allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, questa prescrizione è stata ribadita a mezzo email, anche dal sistema online di gestione degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Lazio, denominato "APE Lazio" a cui vanno trasmessi telematicamente gli attestati di prestazione energetica. (Vedi allegato n.10)

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T**



L'immobile 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.

Secondo le informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Roccasecca (FR), presa visione della documentazione prodotta, il fabbricato di cui il posto auto è parte, è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n° 14 del 20/04/2004 rilasciato al precedente proprietario/titolare dell'immobile, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivamente, con l'acquisto del bene da parte della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il suddetto Permesso di Costruire è stato volturato/trasferito a nome della società suddetta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con provvedimento del Responsabile Settore 1° ( Urbanistica-Assetto del territorio) del Comune di Roccasecca (FR) protocollo n° 6663 del 25/07/2006.

In seguito, è stata presentata variante al Permesso di costruire suddetto, con D.I.A. trasmessa in data 23/02/2007 ed acquisita al n° 1591 di protocollo del Comune di Roccasecca (FR).

Dal raffronto dello stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, il posto auto in oggetto presenta una struttura metallica di copertura/ombreggiamento, realizzata in modo indivisibile con gli altri posti auto. Comunque tale struttura "leggera" per la quale non esistono autorizzazioni, può essere sistemata presentando un titolo edilizio in sanatoria (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 e succ mod. ed int.), con pagamento di una sanzione pecuniaria non superiore ad euro 5.164,00 e non inferiore ad euro 516,00. Valutato che si tratta di un intervento che non genera carichi urbanistici, quindi senza aumento di volume edificatorio, si stabilisce una ammenda tra 1.000 e 1.500 euro. Inoltre necessita di sanatoria strutturale con relative prove sui materiali utilizzati e quant'altro previsto dalle NTC 2018 per le strutture esistenti.

Considerato che questa struttura è unica per tutti e sei i posti auto dello stabile, e valutato anche gli onorari tecnici professionali per redigere la pratica, la spesa complessiva relativa alla sanabilità della difformità si stima in euro 6.000 (euro seimila) e quindi la quota influente sul presente posto auto è pari a 1.000,00 euro.

Trattasi di posto auto e non necessita di Attestazione Ape e dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dal delegato della società esecutata presente alle varie visite di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dal delegato della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.

### BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCASECCA (FR) - VIA QUERCETO SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



In base a quanto riferito dal delegato della società esecutata presente alle varie visite di sopralluogo, e per quanto è stato possibile accertare, per il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non risulta sia stato istituito un condominio. Per quanto potuto verificare sul posto, le parti comuni del fabbricato e le relative incombenze sono gestite direttamente dai proprietari e non risulta incarico ad amministratore professionista.

Sempre su dichiarazione dal delegato della società esecutata, non risultano oneri condominiali in essere.



## 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, distribuzione planimetrica ed esposizione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la formazione dei lotti, stante la peculiarità degli immobili, pur essendo divisi in quote distinte, in quanto catastalmente ogni immobile è ben individuato e suscettibile d'autonomo e libero godimento, non è consigliabile, a parere dello scrivente, una vendita in lotti separati, in quanto il "Posto auto" è parte integrante dell'"Appartamento" ed una vendita separata ridurrebbe il prezzo dell'immobile principale "l'Appartamento". Quindi il criterio adottato è stato quello di dotare ogni appartamento oggetto di pignoramento di un posto auto esclusivo. D'altronde lo stesso criterio è stato adottato in fase di frazionamento del mutuo concesso.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T  
Il bene è costituito da una unità immobiliare attualmente a destinazione commerciale con annessa e pertinenziale corte esclusiva, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, ubicata nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificata catastalmente al Foglio 33 Particella 1060 sub 20 e 21 (Ex sub 3). L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extraurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli". L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto. Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature diOMPAGNO perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio. Dalla documentazione acquisita l'unità, come detto, attualmente risulta commerciale a seguito di interventi per ampliamento e cambio di destinazione d'uso assentiti con Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Roccasecca in data 21/05/2015 protocollo N° 4220. I lavori risultano ultimati in data 29/05/2017 e effettuata la Dichiarazione di aggiornamento Catastale in data 13/09/2017. Infine risulta trasmessa l'Agibilità con Segnalazione Certificata da tecnico abilitato, presentata al Comune di Roccasecca in data 24/05/2018 protocollo N° 7170. Alla visita di sopralluogo effettuata in data 13/04/2018, parte degli ambienti interni risultano non ultimati. Sono presenti gli infissi esterni, mentre risulta mancante parte della pavimentazione, alcune pareti divisorie sono prive dello strato finale di intonaco, l'impianto elettrico non risulta



completo ed in evidente fase di realizzazione/modifica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 77.567,50

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui i locali commerciali in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 900 e 1.700 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto anche di quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche dell'unità immobiliare in questione, soprattutto del fatto che a tale unità immobiliare è consentito l'accesso solo pedonale tramite l'androne comune delle scale, pertanto il valore medio ottenuto è stato di 950,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T  
Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. 1" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui i Box auto in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 400 e 500 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto che il bene in oggetto non è un Box auto bensì un posto auto, considerato quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche del bene in questione, si è giunti a determinare il valore medio pari a 250,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T	81,65 mq	950,00 €/mq	€ 77.567,50	100,00	€ 77.567,50
Bene N° 2 - Posto auto Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 80.567,50



Nella determinazione del valore finale sia del bene N° 1 (Locale commerciale) che del Bene N° 2 (Posto auto) bisogna tener conto anche di quanto dettagliatamente specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" relativamente al costo della sanatoria, per la quale è stato indicato rispettivamente il relativo importo. Pertanto al valore sopra indicato bisogna detrarre le spese da sostenere, come segue:

**Bene N° 1:** (Valore lordo di stima) € 77.567,50 – (Spese) € 5.000,00 = € **72.567,50**

**Bene N° 2:** (Valore lordo di stima) € 3.000,00 – (Spese) € 1.000,00 = € **2.000,00**

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO N° 1: € 74.567,50**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T  
Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa e pertinenziale corte esclusiva, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 subalterno 2. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extraurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli". L'unità immobiliare occupa parte del piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di compagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 85.266,00  
Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui le abitazioni civili in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 650 e 950 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto anche di quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche dell'unità immobiliare in questione,



il valore medio ottenuto è stato di 900,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T  
Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. 3" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 14.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui i Box auto in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 400 e 500 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto che il bene in oggetto non è un Box auto bensì un posto auto, considerato quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche del bene, e soprattutto che il bene in oggetto è un posto auto intercluso non accessibile con auto, si è giunti a determinare il valore medio pari a 125,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T	94,74 mq	900,00 €/mq	€ 85.266,00	100,00	€ 85.266,00
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T	12,00 mq	125,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00	€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 86.766,00

Nella determinazione del valore finale del bene N° 4 (Posto auto) bisogna tener conto anche di quanto dettagliatamente specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" relativamente al costo della sanatoria, per la quale è stato indicato il relativo importo. Pertanto al valore sopra indicato bisogna detrarre le spese da sostenere, come segue:

**Bene N° 3:** (Valore lordo di stima) € 77.567,50 - (Spese) € 0,00 = € **85.266,00**

**Bene N° 4:** (Valore lordo di stima) € 1.500,00 - (Spese) € 1.000,00 = € **500,00**

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO N° 2: € 85.766,00**



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 5. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extraurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli". L'unità immobiliare occupa parte del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di tomagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 72.117,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui le abitazioni civili in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 650 e 950 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto anche di quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche dell'unità immobiliare in questione,

il valore medio ottenuto è stato di 900,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T

Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. 5" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di



Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui i Box auto in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 400 e 500 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto che il bene in oggetto non è un Box auto bensì un posto auto, considerato quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche del bene in questione, si è giunti a determinare il valore medio pari a 250,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1	80,13 mq	900,00 €/mq	€ 72.117,00	100,00	€ 72.117,00
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 75.117,00

Nella determinazione del valore finale del bene N° 4 (Posto auto) bisogna tener conto anche di quanto dettagliatamente specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" relativamente al costo della sanatoria, per la quale è stato indicato il relativo importo. Pertanto al valore sopra indicato bisogna detrarre le spese da sostenere, come segue:

**Bene N° 5:** (Valore lordo di stima) € 72.117,00 - (Spese) € 0,00 = € **72.117,00**

**Bene N° 6:** (Valore lordo di stima) € 3.000,00 - (Spese) € 1.000,00 = € **2.000,00**

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO N° 3: € 74.117,00**

## LOTTO 4

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento per civile abitazione, oltre i proporzionali diritti sulla corte comune, posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Roccasecca (FR) in via Querceto snc, ed identificato in catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 6. L'edificio, di cui fa parte l'immobile, è situato in una zona ben servita nella parte bassa del Comune, non lontana dai principali servizi e strutture pubbliche (Municipio, scuole, Poste, fermata autobus urbani/extraurbani), e prossima alla stazione ferroviaria posta sulle linee Roma-Napoli via Cassino e Cassino-Sora-Avezzano, nonché da importanti arterie di comunicazione, come la S.R. 6 Casilina sulla quale a pochi Km trovasi il casello autostradale Pontecorvo-Castrocielo della "A1 Milano-Napoli". L'unità immobiliare occupa parte del piano primo di un fabbricato di maggior consistenza ad uso prevalentemente residenziale, di complessivi 2 piani fuori terra, oltre sottotetto. L'ingresso è direttamente dalla Via Querceto, con accesso ad androne d'ingresso e vano scala comune. Non è presente ascensore. Anche l'accesso carrabile è direttamente su via Querceto. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, risulta ben delimitato su tutti i lati con recinzione costituita da muretto in calcestruzzo



con sovrastante ringhiera metallica. Per quanto si è potuto apprendere, la struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato e orizzontamenti realizzati con solai latero-cementizi. Le murature di tompagno perimetrali e quelle divisorie interne sono realizzate in mattoni forati di laterizio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 74.628,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui le abitazioni civili in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 650 e 950 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto anche di quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche dell'unità immobiliare in questione,

il valore medio ottenuto è stato di 900,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T  
Trattasi di un posto auto coperto, di pertinenza dell'immobile descritto al "BENE N. "7" sito nel Comune di Roccasecca (FR) via Querceto snc, ed identificato in Catasto al Foglio 33 Particella 1060 sub 13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1060, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Per la determinazione del valore del bene si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, che si fonda sul confronto diretto del bene oggetto della valutazione con altri immobili simili per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di superficie commerciale) e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili. A tal proposito come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccasecca (FR) per la zona D3 periferica, secondo cui i Box auto in normale stato conservativo hanno un valore di mercato compreso tra 400 e 500 euro/mq di superficie lorda. Tenendo conto che il bene in oggetto non è un Box auto bensì un posto auto, considerato quanto desunto dalla consultazione di Agenzie Immobiliari e portali Web del settore, di tutte le condizioni sia intrinseche che estrinseche del bene in questione, si è giunti a determinare il valore medio pari a 250,00 Euro/mq di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Appartamento Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano 1	82,92 mq	900,00 €/mq	€ 74.628,00	100,00	€ 74.628,00
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto Roccasecca (FR) - Via Querceto snc, piano T	12,00 mq	250,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00	€ 3.000,00



Valore di stima:	€ 77.628,00
------------------	-------------

Nella determinazione del valore finale del bene N° 4 (Posto auto) bisogna tener conto anche di quanto dettagliatamente specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" relativamente al costo della sanatoria, per la quale è stato indicato il relativo importo. Pertanto al valore sopra indicato bisogna detrarre le spese da sostenere, come segue:

**Bene N° 5:** (Valore lordo di stima) € 74.628,00 - (Spese) € 0,00 = € **74.628,00**

**Bene N° 6:** (Valore lordo di stima) € 3.000,00 - (Spese) € 1.000,00 = € **2.000,00**

**VALORE FINALE DI STIMA LOTTO N° 4: € 76.628,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A) Per il bene n. 1:

Si segnala che per il bene n. 1 (ex sub 3 della particella 1060) è stata presentata variazione catastale successiva all'atto di pignoramento. Tale variazione comporta la non esatta identificazione del bene pignorato. Pertanto non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ma soprattutto risulta una minore consistenza rispetto a quanto oggetto di pignoramento.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali è possibile solo a seguito di esecuzione di lavori edili, come meglio descritto nel relazione il bene.

B) Per i beni n. 3-5-7:

Si segnala inoltre che non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), per tutte le unità per cui si rende necessaria tale attestazione, perché l'impianto termico autonomo di cui sono dotate le unità immobiliari, è privo del "libretto d'impianto" e dei relativi rapporti periodici di controllo tecnico.

Nonostante lo scrivente ha provveduto a redigere tale attestazione con impianto "simulato" come da prassi si è operato per il passato, non è stata possibile la trasmissione a mezzo della piattaforma web di cui la Regione Lazio è dotata, e che richiede l'obbligo (come per legge) di allegare appunto il "libretto di impianto" ed il "rapporto periodico di controllo dell'efficienza".

Tale prescrizione è stata ribadita a mezzo email, a seguito di richiesta chiarimenti da parte dello scrivente, dal sistema online di gestione degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Lazio, denominato "APE Lazio" a cui vanno trasmessi telematicamente i detti attestati.

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.

Rocca d'Evandro, li 08/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Marandola Marco



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1-Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 2.1-Rilievo fotografico Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 2.2-Rilievo fotografico Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 2.3-Rilievo fotografico Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 2.4-Rilievo fotografico Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 3.1-Planimetrie catastali Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 3.2-Planimetrie catastali Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 3.3-Planimetrie catastali Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 3.4-Planimetrie catastali Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 4.1-Visura catastale storica Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 4.2-Visura catastale storica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 4.3-Visura catastale storica Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 4.4-Visura catastale storica Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 5-Visura di mappa
- ✓ Altri allegati - 6.1-Documentazione e attestati Comunali inerenti l'intero compendio
- ✓ Altri allegati - 6.2-Documentazione e autoriz. Comunali successive al titolo originario Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 7.1-Titolo di provenienza Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 7.2-Titolo di provenienza Lotto 2-3-4
- ✓ Altri allegati - 8-Attestazione contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - 9.1-Formalità comuni intero compendio
- ✓ Altri allegati - 9.2-Formalità Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 9.3-Formalità Lotto 2-3
- ✓ Altri allegati - 9.4-Formalità Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 10-Nota del sistema online "Ape Lazio"
- ✓ Altri allegati - 11-Planimetria esplicativa consistenza mancante bene 1 del Lotto 1

