
TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giangrande Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1.....	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T.....	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19

Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	22
Titolarità	23
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	23
Confini.....	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	24
Consistenza.....	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	26
Dati Catastali	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	27
Parti Comuni.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28

Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	29
Stato di occupazione	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	31
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	33
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	34
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	42
Lotto 3	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.	45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.967,02	45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 79.813,13	45
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.157,00	46

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	47
Bene N° 1 - Soffitta ubicata a Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2.....	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2	47
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	48
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	48

INCARICO

In data 10/06/2023, il sottoscritto Arch. Giangrande Massimo, con studio in Viale della Libertà - 81040 - Rocca d'Evandro (CE), email giomas3@alice.it, PEC massimo.giangrande@archiworldpec.it, Tel. 0776 23 205, Fax 0776 23 205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - SOFFITTA UBIcata A CASSINO (FR) - VIA RACCORDO AUSONIA S.N.C., EDIFICIO A, SCALA UNICA, PIANO 2

Unità in corso di costruzione in mansarda in Cassino (FR) - Foglio 45, Part. 1021 Sub 9 Cat. F/3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato come appartamento. All'esito delle ricerche urbanistico edilizie non è risultato un titolo abilitativo edilizio per tale destinazione, quindi l'immobile dev'essere considerato come sottotetto non abitabile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A CASSINO (FR) - VIA G. VERDI N.5, SCALA UNICA, PIANO 2

Appartamento in Cassino (FR) in Catasto Fabbricati Foglio 89, Particella 174, Subalterno 6, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m², Totale: escluse aree

scoperte: 82 m², Rendita Euro 284,05.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Casa indipendente in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 2 Cat. A/4, Classe 10, Vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 179 m², Totale: escluse aree scoperte: 158 m², Rendita Euro 302,13.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Magazzino e locali di deposito in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 4 Cat. C/2, Classe 7, Consist 11 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita Euro 10,23. Attualmente risulta costituire una pertinenza del fabbricato in Catasto Foglio 13, Part. 151, Sub 2 (Bene N.3).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina con **** Omissis **** (Sub 10) e vano scala allo stesso piano e soprastante gli immobili di **** Omissis **** (Sub 5) e **** Omissis **** (Sub 6) e tramite la corte condominiale: a Nord: via Raccordo Ausonia, **** Omissis **** (mapp.337) e **** Omissis **** (mqpp.375); a Nord-Est **** Omissis **** (mapp.336); salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,88 mq	73,21 mq	0,45	32,94 mq	2,02 m	Secondo
Balcone	3,57 mq	3,57 mq	0,25	0,89 mq	0,00 m	Secondo
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				37,03 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,73 mq		

Trattandosi di un sottotetto, le altezze indicate sono quelle medie fra l'altezza maggiore e quella minore rilevate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1977 al 26/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 00 Reddito dominicale € 14,98 Reddito agrario € 11,23
Dal 01/02/1977 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 29 50 Reddito dominicale € 15,24 Reddito agrario € 11,43
Dal 08/02/2006 al 07/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 1021 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 30 06 Reddito dominicale € 15,52 Reddito agrario € 11,64
Dal 07/03/2006 al 22/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 1021 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 46 Reddito dominicale € 2,30 Reddito agrario € 1,73
Dal 22/04/2006 al 25/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 45, Part. 1021 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 22 61
Dal 16/01/2007 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1021, Sub. 9 Categoria F3
Dal 06/02/2007 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1021, Sub. 9 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	45	1021	9		F3							

Corrispondenza catastale

Mentre l'unità è classata in catasto come immobile in corso di costruzione (F/3), al sopralluogo esso è risultato un appartamento in mansarda completato e, secondo le dichiarazioni dell'esecutato, ceduto in locazione.

Non è stato possibile avanzare ipotesi di sanabilità per la destinazione d'uso attuale per mancanza di informazioni relative all'epoca di realizzazione dell'illecito.

Si veda la sezione "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" per la sospensione della variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è di recente costruzione e si trova in buono stato conservativo. Esso tuttavia è soggetto all'influenza della temperatura esterna, caratteristica ricorrente nei locali sottotetto con insufficiente isolamento termico delle quinte di copertura.

PARTI COMUNI

Il condominio Montecassino in cui è incluso l'immobile oggetto di stima include due distinti fabbricati rispettivamente indicati come "Scala A" e "Scala B", quindi sono presenti parti comuni relative all'intero complesso e parti comuni ad ognuno dei due fabbricati. Esse sono così indicate dal regolamento condominiale:

- Parti comuni all'intero condominio:

- a) L'ingresso e l'uscita dell'intera proprietà condominiale;
- b) I muri di recinzione che delimitano il lotto di appartenenza del condominio e le ringhiere poste su di esso;
- c) I corpi illuminanti serventi le corsie di transito e manovra;
- d) Gli impianti e relativi contatori serventi gli apparecchi di uso condominiale.

- Parti comuni ad ogni singolo fabbricato.-

Art. I - Sono di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini esclusivamente dei proprietari delle unità immobiliari poste nei singoli edifici:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato e sottosuolo;
- b) le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, i muri di ambito perimetrali, quelli dei vani scala;
- c) le grondaie, la rete fognatura, gli scarichi di acque bianche o nere fino al punto di diramazione dei singoli locali di proprietà particolare;

- d) i servizi e gli impianti (acqua, gas, energia elettrica per luce o forza motrice) in quanto le porzioni immobiliari ne siano provviste, fino ai contatori dei singoli utenti e fino alle diramazioni alle singole porzioni immobiliari per l'impianto di acquedotto;
- e) i portoni di accesso all'edificio, gli androni e gli impianti ed apparecchi di illuminazione;
- f) le scale di accesso ai piani e pianerottoli, compresi gli impianti ed apparecchi di illuminazione ed i muri di ambio;
- h) gli impianti di citofono;
- i) l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, ivi compreso i balconi, gli infissi, ringhiere, serrande ecc;
- l) tutti gli impianti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Alle ricerche effettuate non sono emerse notizie circa il censo, livello o usi civici.

Dall'atto di provenienza dell'immobile risulta che il venditore si è riservato una servitù consistente in un diritto di passaggio pedonale e carrabile sull'intero mappale 1021 Sub 22 del Foglio 45 con la possibilità di aprirvi un passo carraio di m 4,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è situato in un fabbricato condominiale con struttura in calcestruzzo di cemento armato e copertura a tetto a più falde. Originariamente con due piani abitabili fuori terra. L'immobile d'interesse è stato ricavato nell'originario sottotetto (indicato come secondo piano) ma non sono risultati titoli abilitativi per tale diversa destinazione.

Trattandosi di un sottotetto l'immobile presenta altezze interne modeste. Le finiture sono ordinarie con pavimenti in ceramica, intonaco civile tinteggiato alle pareti e soffitti. Non è presente l'ascensore. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono a telaio metallico e vetrocamera, privi di sistemi di oscuramento a persiane. Solo la finestra della camera da letto è anche dotata di uno scuretto. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è a gas metano allacciato alla rete cittadina. Sono anche presenti alcuni ventilconvettori per il raffrescamento dei locali. L'impianto elettrico e idrico sono risultati funzionanti. Gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale (secondo quanto riferito dall'esecutato).

Le scale condominiali sono in pietra naturale. All'unità immobiliare è assegnato un posto auto scoperto nel cortile condominiale di circa 16 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato ceduto in locazione alla sig.ra **** Omissis ****. Non è stato prodotto il contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2001	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCARDAMAGLIA FERNANDO di Cassino	26/04/2001	71932	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	12/08/2003	8052	6761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO di Sora		299240	45285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/03/2006	4827	3266
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2006	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO di Sora	22/04/2006	301438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/05/2006	8990	5993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO di Sora	06/02/2007	309857	48926
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/02/2007	4989	3018
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/04/2001 l'area di sedime del fabbricato è risultata essere censita al Catasto Terreni al F.45, mapp. 331.

Dal 07/03/2006 l'area di sedime del fabbricato è risultata essere censita al Catasto Terreni al F.45, mapp. 1021.

L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato perviene dalla donazione del 26/04/2001.

A seguito delle variazioni catastali del terreno e della realizzazione dell'edificio, l'immobile oggetto di pignoramento del presente lotto (F.45, mapp.1021, Sub 9) risulta essere pervenuto all'esecutato con la vendita del 06/02/2007 (in allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 24/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 11/05/2023

Reg. gen. 9505 - Reg. part. 6883

Quota: Proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in Zona Br per il PRG, disciplinato dall'art.17 delle NTA:

Art. 17

ZONA Br - RISTRUTTURAZIONE PER COMPARTI

Comprende le zone per le quali la ridotta consistenza edilizia e la necessità di risanamento ambientale rende prevedibile interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Per tale zona si procederà alla redazione di Piani Particolareggiati.

La cubatura degli edifici esistenti dei quali non è prevista la demolizione va computata alla cubatura totale prevedibile in base agli indici.

Nella redazione dei P.P. si dovranno reperire oltre le attrezzature di zona nella misura sotto indicata, attrezzature pubbliche o di uso pubblico (scuole, parcheggi, etc.) secondo le indicazioni della Tav. n. 2 del PRG -

E' consentito variare la delimitazione delle zone per le quali sono previsti Piani particolareggiati di ristrutturazione, con inclusione dei terreni interessati da edifici esistenti e comunque per una maggiorazione massima di superficie pari al 10 per cento della superficie della zona stessa.

Prima dell'adozione del piano particolareggiato PUÒ essere rilasciata concessione singola per quei lotti di terreno che rispettano le limitazioni della zona agricola di tipo B

INDICI DI ZONA:

It = 1,35 mc/mq

V4mq/ab

F= 3,50mq/ab + 1 mq/add.

P2,5mq/ab + 8 mq/add.

SP = 6mq/ab

Vel = 6mq/ab.

Per i distacchi devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 9 comma 3 del D.M. 2 aprile 1968.

Per la variante Generale al P.R.G. vigente, adottata con atto di Consiglio Comunale n. 54/12 del 23.12.2004, gli stessi immobili risultano ricompresi in "PIANO ATTUATIVO APPROVATO" disciplinati dall'art. 60 come di seguito si riporta

Art. 60— PIANO ATTUATIVO APPROVATO

La presente zona comprende le aree disciplinate da Piani attuativi approvati in base alle previsioni del precedente PRG.

I Piani attuativi di cui al comma I e le relative norme di attuazione si considerano parte integrante del presente Piano.

L'immobile è risultato ricadere nel Lotto 27 per il Piano Particolareggiato di esecuzione adottato dal C.C. n.40/2 del 13.07.98 e approvato con dalla G.R. con atto n. 666 del 30.07.04 (P.P. "Br Colosseo");

regolamentato dall'art.9, c.3 delle NTA relative (aree di nuova edificazione). La tabella relativa al lotto allegata alle dette NTA prevedono:

Superficie del lotto = mq 1196,00

Superficie edifici nuovi = mq 211,60

Altezza di progetto = m 6,50

E' previsto inoltre un lotto minimo di mq 700 e un i.f. di 1,15 mc/mq

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sussiste Permesso di Costruire del comune di Cassino n. 3146 del 24/01/2006, rilasciato a nome di **** Omissis ****. Dagli allegati al detto Permesso di Costruire risultano assentiti gli appartamenti del piano terra e del primo piano ma non l'immobile pignorato posto all'attuale secondo piano e utilizzato come abitazione che e che in tale P.d.C. è rappresentato come sottotetto.

Il detto Permesso di Costruire risulta volturato a nome della società **** Omissis **** in data 01/03/2006, Prot. 10572 - e Prot. N.9974/Urb/2006.

Sussiste per lo stesso edificio (LOTTO 27 FABBR.A) la Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 3870 del 24/01/2007, Reg. D.I.A. N.12 a nome di **** Omissis ****, in qualità di proprietario dell'immobile sito in via Raccordo Ausonia - P.P. Colosseo, Lotto 27. Questo riguarda la costruzione della recinzione.

Non sono state prodotte certificazioni relative agli impianti né l'attestato energetico.

L'immobile è risultato non legittimato per l'uso abitativo. Allo stato delle nostre conoscenze dev'essere ritenuta legittima la destinazione d'uso a sottotetto non abitabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 804,97

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.054,98

L'amministratore del condominio è la dott.ssa **** Omissis ****.
Dal materiale fornito è risultato che:

L'importo annuo delle spese fisse di gestione costa in circa € 804,97

Non sono pervenute notizie circa spese straordinarie già deliberate.

Risulta un debito relativo all'immobile per spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di € 3.054,98.

Non sono pervenute notizie di procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Le date di nascita degli usufruttuari sono rispettivamente:
05/04/1957 e
22/08/1960

CONFINI

Tramite la corte, l'immobile confina con via G. Verdi, via G. Pascoli, **** Omissis **** (mapp.176) e **** Omissis **** (mapp.819), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,08 mq	86,84 mq	1	86,84 mq	2,98 m	2
Balcone scoperto	5,17 mq	5,17 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				88,13 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,35 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,54 Piano 2
Dal 20/09/1984 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 284,05
Dal 09/12/1986 al 09/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 2
Dal 09/12/1993 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3 Superficie catastale Totale: 85 mq

		Rendita € 284,05 Piano 2
--	--	-----------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	174	6	1	A3	3		Totale: 85 mq	284,05 €	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è corrispondente allo stato di fatto salvo lievi variazioni interne che non incidono sulla consistenza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Area cortilizia, androne, scala, copertura, impianti comuni e tutto quanto previsto dalla legge relativamente ai condòmini di fatto. Il numero di condòmini è risultato essere inferiore a otto. Dalle ricerche effettuate non si è appurata l'esistenza di un condominio formale né di un amministratore attuale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non sono emerse servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene è situato in un fabbricato condominiale con struttura in muratura di tre piani fuori terra e copertura a terrazza. Le rifiniture interne ed esterne sono in intonaco tinteggiato. Le scale sono in pietra naturale. Gli infissi sono in legno. L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, acqua potabile, di

riscaldamento. Gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale. Non è presente l'ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/01/2023
- Scadenza contratto: 16/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'immobile è risultato locato al sig. **** Omissis ****; il locatore è **** Omissis ****; beneficiari risultano essere **** Omissis **** intestatati del conto indicato in contratto per i bonifici mensili.

Contratto registrato a Cassino il 27/01/2023, N.202, Serie 3T.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1993 al 20/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mollo Lùcia	09/12/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	22/12/1993	17816	13917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2004 al 24/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Mollo Lucia	20/09/2004	31832	6672
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/09/2004	28263	17738
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	23/09/2004	1248	

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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 24/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Frosinone il 25/11/2015
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 2510
Importo: € 175.901,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.950,89
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/11/2015

N° repertorio: 1042

N° raccolta: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Frosinone il 11/05/2023

Reg. gen. 9505 - Reg. part. 6883

Quota: Proprietà 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona B1 del P.R.G. del comune di Cassino, che segue la normativa indicata nell'art.15 e 15/0 delle N.T.A.:

Art. 15

DISCIPLINA DELLA ZONA B1

Nelle aree riportate nella planimetria 1:2000 (Tav. n. 2/d) - zona B1 la realizzazione del P.R.G. dovrà effettuarsi:

- tramite P.P. riguardanti: il territorio interessato dagli attuali insediamenti;
- tramite la formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- tramite le sole prescrizioni ed allineamenti stradali Indicati nelle planimetrie stesse e nel rispetto delle limitazioni fissate nelle tabelle relative alle tipologie del semintensivo e dell'estensivo, riportate in appendice.

Il Consiglio Comunale definisce prioritariamente quali zone o sottozone debbono essere soggette a piano particolareggiato ed in quali zone può essere rilasciata la concessione singola in relazione allo stato dell'edificazione esistente ed alla esigenza di reperire aree per le urbanizzazioni.

Per le costruzioni già realizzate od ultimate entro i quattro anni di vigenza della licenza edilizia di cui al comma I dell'art. 18 legge 28.1.1977. n. 10 restano fermi gli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 6.8.1967, n. 765.

I titolari delle relative licenze da soli o riuniti in Consorzio possono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Ove i medesimi, decorso inutilmente il predetto termine, e senza necessità di diffida, non adempiano a quanto sopra, saranno assoggettati al pagamento e agli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Lazio.

Art. 15/0

Negli isolati già regolamentati dal P. dl R. è consentita la costruzione di fabbricati costituiti da non più di 4 piani, ivi compreso il pianterreno, per un'altezza massima di m. 14.00. Tali fabbricati dovranno rispettare la distanza di m. 5.00 dai confini e di m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a meno che non preesistano a confine muri esterni di altri fabbricati nel qual caso è ammessa la costruzione a confine sino all'altezza del muro preesistente.

Negli isolati suddetti dovrà essere osservato il rapporto di copertura pari a 0,45.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è risultato realizzato col Piano INA CASA anteriormente al 01/09/1967. Non sono stati reperiti Titoli Abilitativi Edilizi presso il comune di Cassino. E' stata reperita solo una Denuncia di Inizio Attività (ex art.60 Legge n.662/96) intestata al Condominio Verdi - Amministratore (pro tempore) Sig. **** Omissis **** al protocollo del comune di Cassino n.25514 del 21/11/2000, Denuncia n.209 del 20/11/2000, per lavori di rifacimento intonaco esterno e tinteggiatura.

Non sono state prodotte certificazioni relative agli impianti né l'attestato energetico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono pervenute notizie circa l'esistenza di un condominio formale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Le date di nascita degli usufruttuari sono rispettivamente:

05/04/1957 e

22/08/1960

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Le date di nascita degli usufruttuari sono rispettivamente:

05/04/1957 e

22/08/1960

CONFINI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Il fabbricato confina (con continuità strutturale) con **** Omissis **** a due lati (mapp.18), e tramite corte con **** Omissis **** (mapp.17) e Via Casilina, altro immobile (Sub 4) staggito nella presente Esecuzione e facente parte dello stesso lotto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Il fabbricato è totalmente circondato dal cortile (mapp. 151 F.13). Confina tramite la detta corte con via Casilina, altro immobile staggito nella presente Esecuzione e facente parte dello stesso lotto (Bene n.3), **** Omissis **** a due lati (mapp.18), **** Omissis **** (mapp.17).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,98 mq	82,62 mq	1,00	82,62 mq	2,58 m	Terra
Abitazione	27,00 mq	37,91 mq	1,00	37,91 mq	2,76 m	Primo
Sottotetto	36,07 mq	44,70 mq	0,45	20,12 mq	2,25 m	Primo
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,05	1,25 mq	0,00 m	Terra
Cortile	301,00 mq	301,00 mq	0,01	3,01 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	4,58 mq	4,58 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	Primo
Centrale termica	1,52 mq	1,84 mq	0,15	0,28 mq	2,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				146,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,34 mq		

Il piano terra - ad eccezione della cucina (vano 2) - non ha l'altezza sufficiente per l'agibilità sostanziale: m 2,58 < 2,70.

Al primo piano il soffitto del solo vano 2 è orizzontale e l'altezza è pari a m 2,76. Gli altri vani sono in mansarda con altezze variabili fra m 1,51 e 2,95 per il vano 1; fra 1,90 e 2,92 per il bagno 5; fra 1,51 e 2,00 per il bagno 6. E' stata indicata un'altezza media di m 2,25. Per la parte mansardata utilizzata come abitazione non è stato possibile reperire il relativo titolo abilitativo edilizio. quindi è stata valutata come sottotetto.

Il cortile, bene comune ai Beni N.3 e N.4 è stato inserito nelle due correlative stime per un valore del 50% ciascuno.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - Deposito - Lavanderia	13,56 mq	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,50 m	Terra
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,05	1,25 mq	0,00 m	Terra
Cortile	301,00 mq	301,00 mq	0,01	3,01 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				9,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,51 mq		

I locali sono coperti con tetto inclinato a più falde: è stata indicata un'altezza media.

La superficie è stata depurata della parte non assentita.

Il cortile, bene comune ai Beni N.3 e N.4 è stato inserito nelle due correlative stime per un valore del 50% ciascuno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 2 Categoria C2
Dal 07/07/1993 al 05/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4

		Cl.10, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - 1
Dal 05/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - 1
Dal 09/11/2015 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 179 mq Rendita € 302,13 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 4 Categoria F4
Dal 07/07/1993 al 04/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 4 Categoria F4
Dal 04/01/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 10,23 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 15/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 151, Sub. 4 Categoria C2 Cl.7, Cons. 11 mq Rendita € 10,23 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

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

	13	151	2		A4	10	6,5 vani	Totale: 179 mq	302,13 €	T -1	
--	----	-----	---	--	----	----	----------	-------------------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

Sussistono differenze nella distribuzione dei vani e nella utilizzazione di alcuni vani. Tali variazioni non risultano assentite dall'Autorità Comunale con idoneo Titolo Abilitativo Edilizio. L'immobile dovrà essere quindi ridotto al pristino stato. Si veda la sezione "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" per la sospensione della variazione catastale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	151	4		C2	7	11 mq		10,23 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Sussiste una differenza di superficie in aumento di circa mq. 2,39. Tale aumento di superficie non risulta assentito dall'Autorità Comunale con idoneo Titolo Abilitativo Edilizio. L'immobile dovrà essere ridotto quindi al pristino stato.

Si veda la sezione "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" per la sospensione della variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Il cortile di 326 mq di superficie catastale (mapp. 151 - Aree di enti urbani e promiscui) risulta essere bene comune ai Sub 2 (Bene 3) e Sub 4 (Bene 4) costituenti il presente Lotto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Il cortile di 326 mq di superficie catastale (mapp. 151 - Aree di enti urbani e promiscui) risulta essere bene comune ai Sub 2 (Bene 3) e Sub 4 (Bene 4) costituenti il presente Lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Dalle ricerche effettuate non sono emerse servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Dalle ricerche effettuate non sono emerse servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Si tratta di un edificio in muratura a due piani fuori terra e copertura con tetto a due falde. I solai di copertura sono in laterocemento secondo le descrizioni della documentazione tecnica reperita. Le finiture di pareti e soffitti sono in intonaco civile tinteggiato. I pavimenti sono prevalentemente in ceramica, parte in pietra naturale. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento alimentato a GPL. Gli scarichi sono convogliati in fosse biologiche tipo Imhoff. La scala interna di collegamento fra i due livelli è rivestita in pietra naturale. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in materiale plastico con vetrocamera. Gli infissi esterni del primo piano sono dotati di persiane oscuranti, quelli del piano terra di inferriate anti-intrusione.

L'immobile è in continuità strutturale col fabbricato confinante (mapp.18).

L'immobile sorge su un'area cortilizia di circa mq 326 (superficie catastale) sulla quale sorge anche il piccolo fabbricato deposito-ripostiglio-lavanderia (Sub 4, stesso foglio e particella) trattato a parte ma incluso nello stesso lotto.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73,
PIANO T**

Si tratta di un piccolo fabbricato realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e tamponature in blocchetti. La copertura è realizzata con solai latero-cementizi. L'altezza interna è variabile in quanto il soffitto è costituito dall'intradosso del solaio di copertura a falde. Sono state misurate altezze fra m 2,30 e 2,70. Le finiture di pareti e soffitti sono in intonaco civile. I pavimenti sono in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD
N.73, PIANO T-1**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73,
PIANO T**

L'immobile è occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD
N.73, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mollo Lùcia di Ausonia	07/07/1993	13096	2019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/07/1993	10495	8434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	22/07/1993	946			
Dal 07/07/1993 al 24/07/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mollo Lùcia di Ausonia	07/07/1993	13096	2019
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Fosinone	28/07/1993	10495	8434
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cassino	22/07/1993	946	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1993 al 07/07/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mollo Lùcia	07/07/1993	13096	2019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/07/1993	10495	8434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	22/07/1993	946			
Dal 07/07/1993 al 24/07/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mollo Lùcia	07/07/1993	13096	2019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/07/1993	10495	8434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cassino	22/07/1993	946			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 24/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Frosinone il 25/11/2015
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 2510
Importo: € 175.901,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.950,89
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/11/2015
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 11/05/2023
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 6883

Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73,
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 24/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Frosinone il 25/11/2015
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 2510
Importo: € 175.901,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.950,89
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/11/2015
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 4715

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Frosinone il 11/05/2023
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 6883
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Secondo il PRG del comune di Villa Santa Lucia, l'immobile ricade in Zona E2 e entro la fascia di rispetto a lato della via Casilina.

La disciplina relativa alla Zona E2 è riportata nell'art. 41 delle N.T.A.:

Art. 41 Zone Agricole.

Tali zone comprendono tutte le parti del territorio comunale con utilizzazione agricola e boschiva cui si intende conservare sia tali funzioni produttive sia l'aspetto caratteristico agricolo.

Nelle zone agricole è concesso un incremento di volume del 20% del volume esistente per adeguamento igienico funzionale. E' ammessa la possibilità di demolire e ricostruire fabbricati fatiscenti e privi di valore storico architettonico utilizzando tutta la volumetria preesistente. Esse si articolano nelle seguenti zone:

La disciplina relativa al vincolo di rispetto della viabilità principale è descritta nell'art. 23 delle N.T.A.:

Art. 23 Vincolo di rispetto della viabilità principale. Per la protezione del nastro stradale si osservano la norme di vincolo dettate dal D.M. I aprile 1960. Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano, lungo le strade esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti al P.R.G. non potranno sorgere costruzioni nelle fasce laterali ai nastro stradale, per Una profondità di ml. 60 dall'autostrada di mi. 40 per le strada di grandi comunicazioni o di traffico elevato, Casilina e strade statali di ml. 30 per le strade di media importanza, strade provinciali; di ai. 20 per le strade comunali o di interesse comunale. Tutte le strade comunali interdoderali devono avere una larghezza minima di ml. 6.00 della sede stradale.

L'immobile risulta incluso nel Piano di Rigenerazione Urbana approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 03/12/2020, adottata ai sensi della Legge Regionale n. 7 del 18/02/2017.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Secondo il PRG del comune di Villa Santa Lucia, l'immobile ricade in Zona E2 e entro la fascia di rispetto a lato della via Casilina.

La disciplina relativa alla Zona E2 è riportata nell'art. 41 delle N.T.A.:

Art. 41 Zone Agricole.

Tali zone comprendono tutte le parti del territorio comunale con utilizzazione agricola e boschiva cui si intende conservare sia tali funzioni produttive sia l'aspetto caratteristico agricolo.

Nelle zone agricole è concesso un incremento di volume del 20% del volume esistente per adeguamento igienico funzionale. E' ammessa la possibilità di demolire e ricostruire fabbricati fatiscenti e privi di valore storico architettonico utilizzando tutta la volumetria preesistente. Esse si articolano nelle seguenti zone:

La disciplina relativa al vincolo di rispetto della viabilità principale è descritta nell'art. 23 delle N.T.A.:

Art. 23 Vincolo di rispetto della viabilità principale. Per la protezione del nastro stradale si osservano la norme di vincolo dettate dal D.M. I aprile 1960. Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano, lungo le strade esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti al P.R.G. non potranno sorgere

costruzioni nelle fasce laterali ai nastro stradale, per Una profondità di ml. 60 dall'autostrada di mi. 40 per le strada di grandi comunicazioni o di traffico elevato, Casilina e strade statali di ml. 30 per le strade di media importanza, strade provinciali; di ai. 20 per le strade comunali o di interesse comunale. Tutte le strade comunali interpoderali devono avere una larghezza minima di ml. 6.00 della sede stradale.

L'immobile risulta incluso nel Piano di Rigenerazione Urbana approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 03/12/2020, adottata ai sensi della Legge Regionale n. 7 del 18/02/2017.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Alle ricerche è risultato esistente presso il comune di Villa Santa Lucia:

Concessione Edilizia n.469 del 27/07/1987 (F.13, part.151, Sub 2) - Opere di miglioramento statico - rilasciata a **** Omissis ****.

E' emersa la pratica di condono edilizio ex L.47/85, relativa all'immobile in quanto allegata all'atto di provenienza del bene (solo il Mod. 47/85-A):

Mod. 47/85-A
N. Prot. 1812 del 29 marzo 1986.
N. Progressivo 0551 006010/1
Intestata a **** Omissis ****

Si è tenuto conto della sola Concessione Edilizia n.469 del 27/07/1987 perché riportante una data successiva e senza evidenze di collegamento alla pratica di condono edilizio menzionata.

A carico del bene sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni con diversa utilizzazione degli ambienti rispetto alle funzioni assentite e nella diversa articolazione della scala di accesso al primo piano. L'altezza del pianto terra. ad eccezione della sola cucina, ha un'altezza di m 2,58, minore dell'altezza minima consentita per l'agibilità sostanziale (m. 2,70).

Al primo piano il sottotetto di cui alla Concessione Edilizia n.469 del 27/07/1987 è utilizzato parte come camera da letto in parte e parte destinato a due servizi igienici. Ovunque si è ipotizzato il ripristino delle originarie destinazioni d'uso e della distribuzione assentita.

Non sono state prodotte certificazioni relative agli impianti né l'attestato energetico.

Il Comune non ha segnalato vincoli né diritti demaniali o usi civici.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Alle ricerche è risultato esistente presso il comune di Villa Santa Lucia:

Concessione Edilizia n.960 del 13/07/1999 (F.13, part.151, Sub 4) - Opere di demolizione e ricostruzione - rilasciata a **** Omissis **** e **** Omissis ****.

E' emersa la pratica di condono edilizio ex L.47/85, relativa all'immobile in quanto allegata all'atto di provenienza del bene (solo il Mod. 47/85-A):

Mod 47/85-A

N. Prot. 1471 del 03 aprile 1987

N. Progressivo 0376 9132 03

Intestata a **** Omissis ****

Si è tenuto conto della sola Concessione Edilizia n.960 del 13/07/1999 perché riportante una data successiva e senza evidenze di collegamento alla pratica di condono edilizio menzionata.

Il bene è risultato essere poco più ampio della superficie assentita. Si tratta dell'area di circa mq.2,39 lordi come indicato nella relativa planimetria. E' stata prevista la demolizione del volume eccedente quello assentito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sono state prodotte certificazioni relative agli impianti né l'attestato energetico.

Il Comune non ha segnalato vincoli né diritti demaniali o usi civici.

Non è stato reperito il certificato di agibilità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Gli immobili staggiti formano tre lotti funzionali che sono stati lasciati inalterati nella loro attuale consistenza. In particolare il Lotto n.3 è costituito da due distinti subalterni ma in effetti si tratta di un'abitazione (Sub 2) e di una piccola costruzione pertinenza della prima costituita da deposito, ripostiglio e lavanderia (Sub 4). I due immobili ricadono poi sulla medesima area cortilizia.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2
 Unità in corso di costruzione in mansarda in Cassino (FR) - Foglio 45, Part. 1021 Sub 9 Cat. F/3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1021, Sub. 9, Categoria F3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 57.022,00
 L'immobile è utilizzato come appartamento e, come tale, è risultato ceduto in locazione.
 Dal relativo Titolo abilitativo (Permesso di Costruire del comune di Cassino n. 3146 del 24/01/2006, rilasciato a nome di **** Omissis ****) l'immobile pignorato è rappresentato come sottotetto e come tale è stato valutato in base al più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2	40,73 mq	1.400,00 €/mq	€ 57.022,00	100,00%	€ 57.022,00
				Valore di stima:	€ 57.022,00

Valore di stima: € 57.022,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Denuncia di variazione catastale	1000,00	€
Spese condominiali insolute	3054,98	€
Ripristino alla destinazione d'uso autorizzata	5000,00	€

Valore finale di stima: € 47.967,02

Si veda la sezione "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" per la sospensione della variazione catastale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2
Appartamento in Cassino (FR) in Catasto Fabbricati Foglio 89, Particella 174, Subalterno 6, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m², Totale: escluse aree scoperte: 82 m², Rendita Euro 284,05.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.813,13
La stima è stata effettuata in base al valore di mercato, quindi ridotta al solo diritto di usufrutto così come pignorato, in funzione della media dei diritti spettanti in base dell'età anagrafica dei due usufruttuari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2	101,35 mq	1.500,00 €/mq	€ 152.025,00	52,50%	€ 79.813,13
				Valore di stima:	€ 79.813,13

Valore di stima: € 79.813,13

Valore finale di stima: € 79.813,13

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1
Casa indipendente in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 2 Cat. A/4, Classe 10, Vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 179 m², Totale: escluse aree scoperte: 158 m², Rendita Euro 302,13.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 151, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.462,80
La stima è stata effettuata in base al valore di mercato, quindi ridotta al solo diritto di usufrutto così come pignorato, in funzione della media dei diritti spettanti in base dell'età anagrafica dei due usufruttuari.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T
Magazzino e locali di deposito in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 4 Cat. C/2, Classe 7, Consist 11 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita Euro 10,23.

Attualmente risulta costituire una pertinenza del fabbricato in Catasto Foglio 13, Part. 151, Sub 2 (Bene N.3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 151, Sub. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.994,20

La stima è stata effettuata in base al valore di mercato, quindi ridotta al solo diritto di usufrutto così come pignorato, in funzione della media dei diritti spettanti in base dell'età anagrafica dei due usufruttuari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1	146,34 mq	800,00 €/mq	€ 117.072,00	52,50%	€ 61.462,80
Bene N° 4 - Deposito Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T	9,51 mq	800,00 €/mq	€ 7.608,00	52,50%	€ 3.994,20
Valore di stima:					€ 65.457,00

Valore di stima: € 65.457,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per la mancanza del requisito dell'agibilità sostanziale di parte piano terra del Bene n.3	6000,00	€
Demolizione volume edilizio eccedente del Bene n.4	800,00	€
Rimozione tettoie non autorizzate sulla corte comune	1500,00	€
Aggiornamento catastale	1000,00	€
Costo riduzione in pristino delle destinazioni d'uso assentite del Bene n.3	5000,00	€

Valore finale di stima: € 51.157,00

Per il Bene n.3 si prevede un deprezzamento per l'altezza del piano terra inferiore a m.2,70, il ripristino delle destinazioni d'uso sia al piano terra sia al primo piano.

Per il Bene n.4 è prevista la demolizione del volume eccedente quello assentito.

Si è inoltre prevista la demolizione delle tettoie insistenti sulla corte comune in quanto non risultate legittimate da Titoli Abilitativi Edilizi.

Si veda la sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" per la sospensione della variazione catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Abbiamo incontrato difficoltà a reperire alcune utili informazioni per poter formulare delle ipotesi di regolarizzazione di alcune difformità riscontrate presso i Beni 1, 3 e 4. Per tale motivo abbiamo atteso le eventuali notizie che sarebbero dovute pervenire ma che ad oggi, in prossimità della scadenza del termine di deposito della perizia, già due volte prorogato, non sono giunte. Né gli uffici comunali consultati, né lo stesso esecutato, interpellato più volte tramite il suo legale, sono stati in grado di fornire le informazioni di interesse (in primis la data di realizzazione delle opere non autorizzate). Al fine di adempiere all'incarico affidato senza ulteriori indugi abbiamo quindi ritenuto di procedere al deposito sulla base del materiale e delle informazioni ottenute dalle ricerche personalmente effettuate. Ciò comporta l'esclusione di possibili ipotesi di sanabilità degli immobili menzionati e i conseguenti deprezzamenti derivanti dall'eliminazione di quelle difformità. Tale è apparsa la via più certa allo scopo della regolarizzazione degli immobili sulla base dei documenti e delle notizie raccolte e la più adeguata alla stima richiesta, anche in considerazione di quanto appresso.

Per l'epoca recente delle ragioni di credito (il ricorso per decreto ingiuntivo prodotto come "Titolo" dal creditore, porta la data del 03/11/2014) fa presumere l'impossibilità di accedere a procedimenti di sanatoria edilizia ex art.40, c.6, della legge n.47/85 e art.46, c.5, DPR 380/2001. Per il Lotto 3 (Beni 3 e 4) non si ritiene nemmeno che sia possibile dar seguito delle domande di sanatoria (ex L.47/85) reperite (e allegate all'atto di provenienza dei beni) perché sussistono progetti successivi alle dette istanze, e proprio rispetto a tali progetti sono state constatate le difformità a carico dei detti Beni.

Inoltre, sempre relativamente al Lotto 3 (Beni nn. 3 e 4) è posto in vendita il solo diritto di usufrutto e, ogni ipotesi di regolarizzazione potrebbe comportare problemi operativi in caso di disaccordo con la nuda proprietà non espropriata. In quanto all'eventuale possibilità di un accertamento di conformità ipotizzabile sulla base ex art.36 DPR 380/2001, art. 22 LR n. 15 del 11 agosto 2008 e in forza della LR n.13 del 16 aprile 2009, sul recupero dei sottotetti, oltre che della LR n. 7 del 18 luglio 2017 sulla rigenerazione urbana (poiché gli immobili risultano inseriti nel relativo piano comunale per l'individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero), in questo caso l'unico ostacolo che ha impedito di percorrere tale ipotesi è costituito dall'assenza di date certe sull'epoca di realizzazione delle opere difformi.

Il Bene n.3 è risultato non possedere i requisiti per l'agibilità sostanziale a causa di gran parte dei vani del piano terra con un'altezza inferiore ai prescritti m.2,70 ed è stata applicata una specifica detrazione alla stima. Altra detrazione è stata applicata per il ripristino della distribuzione interna e per le destinazioni d'uso assentite. La pertinenza di tale immobile (Bene n.4) è risultata essere non conforme al titolo edilizio né alla planimetria catastale per un'eccedenza superficie di circa mq 2,39. Anche in questo caso è stato previsto in ripristino della configurazione assentita.

Relativamente al Bene n.1, l'eventuale possibilità di un accertamento di conformità ipotizzabile sulla base ex art.36 DPR 380/2001, art. 22 LR n. 15 del 11 agosto 2008 e in forza della LR n.13 del 16 aprile 2009, sul recupero dei sottotetti, porterebbe all'impossibilità di generalizzare univocamente la figura del potenziale acquirente poiché l'art.3, c.1 della LR n.13/2009 impone requisiti che limitano l'applicabilità dei benefici della legge solo a particolari soggetti: i sottotetti da recuperare devono essere "attigui o comunque annessi ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio ovvero i sottotetti di un'altra unità immobiliare esistente nello stesso edificio a condizione che siano destinati a prima casa ... [omissis]". Ciò comporterebbe una doppia valutazione in funzione dei particolari requisiti dell'assegnatario, cosa che non sembra aderente allo scopo della presente stima. Ciò oltre l'assenza di

date certe sull'epoca di realizzazione delle difformità.

La planimetria catastale del Bene n.1 non risulta prodotta presso il Catasto in quanto censito come unità in corso di costruzione. Al sopralluogo è risultato trattarsi di un sottotetto adibito ad abitazione ma non sono stati reperiti titoli edilizi abilitativi per tale utilizzazione. Il Bene risulterebbe perciò legittimo per una destinazione a sottotetto non abitabile. L'ipotesi di stima, anche in questo caso si è basata sul ripristino della destinazione autorizzata.

L'impossibilità di poter determinare anticipatamente l'effettiva configurazione futura degli immobili a valle delle opere di ripristino e l'inutilità di un accatastamento difforme dal titolo abilitativo edilizio, hanno indotto lo scrivente a sospendere le rettifiche catastali che potrebbero risultare vane o da reiterare successivamente all'esecuzione delle opere. Il costo relativo alle operazioni catastali è stato quindi forfetariamente applicato in detrazione al valore di stima.

A carico del Bene n.2 non sono state rilevate che modeste variazioni interne rispetto alla planimetria catastale. L'immobile risulta essere stato realizzato anteriormente al 01/09/1967 ma non è stato possibile reperire il titolo edilizio. Tale immobile è situato in un edificio condominiale di fatto con meno di otto condòmini ma, seppure richieste all'esecutato, non sono pervenute notizie sulla costituzione formale di un condominio né sull'esistenza di un amministratore protempore.

Ovviamente lo scrivente resta a disposizione per procedere alle pratiche catastali successivamente, e successivamente procedere ad eventuali rettifiche della stima secondo le indicazioni del Tribunale ove emergessero nuove informazioni significative nel corso della procedura.

Il diritto di usufrutto posto in vendita relativamente ai Lotti nn. 2 e 3 è stato inteso come co-usufrutto e quantificato con la media del valore del diritto di usufrutto spettante a ciascuno degli esecutati.

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 11/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giangrande Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricerche catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricerche ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione condominiale Bene 1

- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di locazione Bene 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia con dati personali espunti
- ✓ N° 10 Altri allegati - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta invio avviso di sopralluogo con allegato "compiti dell'esperto stimatore" agli esecutati
- ✓ N° 12 Altri allegati - Indice dettagliato degli allegati e sub-allegati
- ✓ Altri allegati - Le ricevute di invio della copia dell'elaborato peritale alle parti e relativa attestazione di aver provveduto a tale invio saranno depositate a breve.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2
Unità in corso di costruzione in mansarda in Cassino (FR) - Foglio 45, Part. 1021 Sub 9 Cat. F/3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1021, Sub. 9, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona Br per il PRG, disciplinato dall'art.17 delle NTA: Art. 17 ZONA Br - RISTRUTTURAZIONE PER COMPARTI Comprende le zone per le quali la ridotta consistenza edilizia e la necessità di risanamento ambientale rende prevedibile interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Per tale zona si procederà alla redazione di Piani Particolareggiati. La cubatura degli edifici esistenti dei quali non è prevista la demolizione va computata alla cubatura totale prevedibile in base agli indici. Nella redazione dei P.P. si dovranno reperire oltre le attrezzature di zona nella misura sotto indicata, attrezzature pubbliche o di uso pubblico (scuole, parcheggi, etc.) secondo le indicazioni della Tav. n. 2 del PRG - E' consentito variare la delimitazione delle zone per le quali sono previsti Piani particolareggiati di ristrutturazione, con inclusione dei terreni interessati da edifici esistenti e comunque per una maggiorazione massima di superficie pari al 10 per cento della superficie della zona stessa. Prima dell'adozione del piano particolareggiato PUÒ essere rilasciata concessione singola per quei lotti di terreno che rispettano le limitazioni della zona agricola di tipo B INDICI DI ZONA: It = 1,35 mc/mq V4mq/ab F= 3,50mq/ab + 1 mq/add. P2,5mq/ab + 8 mq/add. SP = 6mq/ab Vel = 6mq/ab. Per i distacchi devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 9 comma 3 del D.M. 2 aprile 1968. Per la variante Generale al P.R.G. vigente, adottata con atto di Consiglio Comunale n. 54/12 del 23.12.2004, gli stessi immobili risultano ricompresi in "PIANO ATTUATIVO APPROVATO" disciplinati dall'art. 60 come di seguito si riporta Art. 60—PIANO ATTUATIVO APPROVATO La presente zona comprende le aree disciplinate da Piani attuativi approvati in base alle previsioni del precedente PRG. I Piani attuativi di cui al comma I e le relative norme di attuazione si considerano parte integrante del presente Piano. -----
L'immobile è risultato ricadere nel Lotto 27 per il Piano Particolareggiato di esecuzione adottato dal C.C. n.40/2 del 13.07.98 e approvato con dalla G.R. con atto n. 666 del 30.07.04 (P.P. "Br Colosseo"); regolamentato dall'art.9, c.3 delle NTA relative (aree di nuova edificazione). La tabella relativa al lotto allegata alle dette NTA prevedono: Superficie del lotto = mq 1196,00 Superficie edifici nuovi = mq 211,60 Altezza di progetto = m 6,50 E' previsto inoltre un lotto minimo di mq 700 e un i.f. di 1,15 mc/mq

Prezzo base d'asta: € 47.967,02

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2
Appartamento in Cassino (FR) in Catasto Fabbricati Foglio 89, Particella 174, Subalterno 6, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m², Totale: escluse aree scoperte: 82 m², Rendita Euro 284,05.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona B1 del P.R.G. del comune di Cassino, che segue la normativa indicata nell'art.15 e 15/0 delle N.T.A.: Art. 15 DISCIPLINA DELLA ZONA B1 Nelle aree riportate nella planimetria 1:2000 (Tav. n. 2/d) - zona B1 la realizzazione del P.R.G.

dovrà effettuarsi: - tramite P.P. riguardanti: il territorio interessato dagli attuali insediamenti; - tramite la formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150; - tramite le sole prescrizioni ed allineamenti stradali Indicati nelle planimetrie stesse e nel rispetto delle limitazioni fissate nelle tabelle relative alle tipologie del semintensivo e dell'estensivo, riportate in appendice. Il Consiglio Comunale definisce prioritariamente quali zone o sottozone debbono essere soggette a piano particolareggiato ed in quali zone può essere rilasciata la concessione singola in relazione allo stato dell'edificazione esistente ed alla esigenza di reperire aree per le urbanizzazioni. Per le costruzioni già realizzate od ultimate entro i quattro anni di vigenza della licenza edilizia di cui al comma I dell'art. 18 legge 28.1.1977. n. 10 restano fermi gli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 6.8.1967, n. 765. I titolari delle relative licenze da soli o riuniti in Consorzio possono realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Ove i medesimi, decorso inutilmente il predetto termine, e senza necessità di diffida, non adempiano a quanto sopra, saranno assoggettati al pagamento e agli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Lazio. Art. 15/0 Negli isolati già regolamentati dal P. di R. è consentita la costruzione di fabbricati costituiti da non più di 4 piani, ivi compreso il pianterreno, per un'altezza massima di m. 14.00. Tali fabbricati dovranno rispettare la distanza di m. 5.00 dai confini e di m. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, a meno che non preesistano a confine muri esterni di altri fabbricati nel qual caso è ammessa la costruzione a confine sino all'altezza del muro preesistente. Negli isolati suddetti dovrà essere osservato il rapporto di copertura pari a 0,45.

Prezzo base d'asta: € 79.813,13

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1 Casa indipendente in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 2 Cat. A/4, Classe 10, Vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 179 m², Totale: escluse aree scoperte: 158 m²,
Rendita Euro 302,13.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 151, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del comune di Villa Santa Lucia, l'immobile ricade in Zona E2 e entro la fascia di rispetto a lato della via Casilina. La disciplina relativa alla Zona E2 è riportata nell'art. 41 delle N.T.A.: Art. 41 Zone Agricole. Tali zone comprendono tutte le parti del territorio comunale con utilizzazione agricola e boschiva cui si intende conservare sia tali funzioni produttive sia l'aspetto caratteristico agricolo. Nelle zone agricole è concesso un incremento di volume del 20% del volume esistente per adeguamento igienico funzionale. E' ammessa la possibilità di demolire e ricostruire fabbricati fatiscenti e privi di valore storico architettonico utilizzando tutta la volumetria preesistente. Esse si articolano nelle seguenti zone: La disciplina relativa al vincolo di rispetto della viabilità principale è descritta nell'art. 23 delle N.T.A.: Art. 23 Vincolo di rispetto della viabilità principale. Per la protezione del nastro stradale si osservano le norme di vincolo dettate dal D.M. I aprile 1960. Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano, lungo le strade esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti al P.R.G. non potranno sorgere costruzioni nelle fasce laterali al nastro stradale, per una profondità di ml. 60 dall'autostrada di ml. 40 per le strade di grandi comunicazioni o di traffico elevato, Casilina e strade statali di ml. 30 per le strade di media importanza, strade provinciali; di ai. 20 per le strade comunali o di interesse comunale. Tutte le strade comunali interpoderali devono avere una larghezza minima di ml. 6.00 della sede stradale. L'immobile risulta incluso nel Piano di Rigenerazione Urbana approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 03/12/2020, adottata ai sensi della Legge Regionale n. 7 del 18/02/2017.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T
Magazzino e locali di deposito in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 4 Cat. C/2, Classe 7, Consist 11 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita Euro 10,23. Attualmente risulta costituire una pertinenza del fabbricato in Catasto Foglio 13, Part. 151, Sub 2 (Bene N.3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 151, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del comune di Villa Santa Lucia, l'immobile ricade in Zona E2 e entro la fascia di rispetto a lato della via Casilina. La disciplina relativa alla Zona E2 è riportata nell'art. 41 delle N.T.A.: Art. 41 Zone Agricole. Tali zone comprendono tutte le parti del territorio comunale con utilizzazione agricola e boschiva cui si intende conservare sia tali funzioni produttive sia l'aspetto caratteristico agricolo. Nelle zone agricole è concesso un incremento di volume del 20% del volume esistente per adeguamento igienico funzionale. E' ammessa la possibilità di demolire e ricostruire fabbricati fatiscenti e privi di valore storico architettonico utilizzando tutta la volumetria preesistente. Esse si articolano nelle seguenti zone: La disciplina relativa al vincolo di rispetto della viabilità principale è descritta nell'art. 23 delle N.T.A.: Art. 23 Vincolo di rispetto della viabilità principale. Per la protezione del nastro stradale si osservano le norme di vincolo dettate dal D.M. I aprile 1960. Salvo vincoli maggiori derivanti dal piano, lungo le strade esterne al perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti al P.R.G. non potranno sorgere costruzioni nelle fasce laterali ai nastri stradali, per una profondità di ml. 60 dall'autostrada di ml. 40 per le strade di grandi comunicazioni o di traffico elevato, Casilina e strade statali di ml. 30 per le strade di media importanza, strade provinciali; di ml. 20 per le strade comunali o di interesse comunale. Tutte le strade comunali interpoderali devono avere una larghezza minima di ml. 6.00 della sede stradale. L'immobile risulta incluso nel Piano di Rigenerazione Urbana approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 03/12/2020, adottata ai sensi della Legge Regionale n. 7 del 18/02/2017.

Prezzo base d'asta: € 51.157,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.967,02

Bene N° 1 - Soffitta			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Raccordo Ausonia s.n.c., edificio A, scala unica, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1021, Sub. 9, Categoria F3	Superficie	40,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile è di recente costruzione e si trova in buono stato conservativo. Esso tuttavia è soggetto all'influenza della temperatura esterna, caratteristica ricorrente nei locali sottotetto con insufficiente isolamento termico delle quinte di copertura.		
Descrizione:	Unità in corso di costruzione in mansarda in Cassino (FR) - Foglio 45, Part. 1021 Sub 9 Cat. F/3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.813,13

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via G. Verdi n.5, scala unica, piano 2		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 174, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	101,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento in Cassino (FR) in Catasto Fabbricati Foglio 89, Particella 174, Subalterno 6, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m ² , Totale: escluse aree scoperte: 82 m ² , Rendita Euro 284,05.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.157,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T-1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 151, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	146,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Casa indipendente in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 2 Cat. A/4, Classe 10, Vani 6,5, Superficie Catastale Totale: 179 m ² , Totale: escluse aree scoperte: 158 m ² , Rendita Euro 302,13.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati.		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Villa Santa Lucia (FR) - via Casilina Sud n.73, piano T		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 151, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	9,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Magazzino e locali di deposito in Villa Santa Lucia (FR) - in Catasto Fabbricati Foglio 13, Part. 151 Sub 4 Cat. C/2, Classe 7, Consist 11 mq., Superficie catastale 15 mq., Rendita Euro 10,23. Attualmente risulta costituire una pertinenza del fabbricato in Catasto Foglio 13, Part. 151, Sub 2 (Bene N.3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - SOFFITTA UBICATA A CASSINO (FR) - VIA RACCORDO AUSONIA S.N.C., EDIFICIO A, SCALA UNICA, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASSINO (FR) - VIA G. VERDI N.5, SCALA UNICA, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Frosinone il 25/11/2015
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 2510
Importo: € 175.901,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.950,89
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/11/2015
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 4715

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Frosinone il 25/11/2015
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 2510
Importo: € 175.901,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.950,89
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/11/2015
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 4715

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLA SANTA LUCIA (FR) - VIA CASILINA SUD N.73, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 26/05/2015
Reg. gen. 8461 - Reg. part. 1078
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.137,64
Rogante: TRIBUNALE DI VELLETRI
Data: 24/04/2015
N° repertorio: 1886
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a Frosinone il 25/11/2015
Reg. gen. 18951 - Reg. part. 2510
Importo: € 175.901,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 87.950,89
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 24/11/2015
N° repertorio: 1042
N° raccolta: 4715