

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacione Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.

promossa da

omissis

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	11
Precisazioni	12
Patti	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli ed oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.	28
Lotto Unico	28

All'udienza del 25/03/2024, la sottoscritta Ing. Pacione Monica, con studio in Via Cavalle n.14 - 03043 - Cassino (FR), email monica@pacione.it, PEC monica.pacione@ingpec.eu, Tel. 333 6629944, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 10): unità in corso di costruzione ubicata a Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra;
- **Bene n°2** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 11): Appartamento di tipo civile, ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra e primo;
- **Bene n°3** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 15): corte comune di pertinenza del sub 10 e 11, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°4** - (Fg 8 mapp. 1338): striscia di terreno adibita a strada di accesso, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°5** - (Fg 8 mapp. 1339): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°6** - (Fg 8 mapp. 1341): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°7** - (Fg 8 mapp. 1342); terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;

Trattasi di due unità immobiliari (Fg.8 mapp.1067 sub 10-11) con ingresso indipendente da una corte comune di pertinenza (foglio 8 mappale 1067 sub. 15) e terreni seminativi circostanti su cui sono presenti circa 30 piante di ulivo (catasto terreni foglio 8 mappale 1338-1339-1341-134).

I due immobili sono così composti:

- Fg.8 mapp.1067 sub 10: appartamento su un unico livello al piano terra con ingresso indipendente composto da ampia zona soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto di cui una risulta avere cabina armadio, bagno padronale e bagno zona giorno; il bagno della zona giorno risulta da completare.
- Fg.8 mapp.1067 sub 11: appartamento su due livelli con scala interna di collegamento, accessibile dal piano terra; l'immobile risulta composto al piano terra da ampia zona soggiorno-pranzo con cucina a vista, bagno e ripostiglio, salendo le scale poste all'interno si arriva al piano primo che risulta composto tre stanze con balconi e due bagni. Il piano primo del secondo immobile risulta in corso di costruzione, è privo di massetto, pavimenti, impianto elettrico e termico, intonaco etc., sono realizzate le sole tramezzature di mattoni forati e sono presenti gli infissi.

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo una strada secondaria, denominata Via Regatello/Pietranova, alla fine di questa strada vi è un cancello carrabile di ingresso all'edificio in cui sono ricompresi i due

immobili e un'ampia zona verdi con alberi di ulivo di medie dimensioni, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale; alcuni di questi terreni sono di proprietà esclusiva dell'esecutata, altre no.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 10): unità in corso di costruzione ubicata a Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra;
- **Bene n°2** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 11): Appartamento di tipo civile, ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra e primo;
- **Bene n°3** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 15): corte comune di pertinenza del sub 10 e 11, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°4** - (Fg 8 mapp. 1338): striscia di terreno adibita a strada di accesso, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°5** - (Fg 8 mapp. 1339): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°6** - (Fg 8 mapp. 1341): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°7** - (Fg 8 mapp. 1342); terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;

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, codice fiscale: ***omissis***, residente in Via Regatello n.13

03044 - Cervaro (FR), piena proprietà 1/1 di:

- Bene n°1: Unità in corso di costruzione in Cervaro (FR) Foglio 8 mappale 1067 sub 10, natura F3, indirizzo Via Regatello n.13 piano terra;
- Bene n°2: Appartamento di tipo civile in Cervaro (FR) Foglio 8 mappale 1067 sub. 11, natura A2, consistenza 8 vani, Indirizzo Via Regatello n.13 piano terra e primo;

- Bene n°3: Corte comune in Cervaro (FR), foglio 8 mappale 1067 sub.15, natura CO;
- Bene n°5: Su terreno in Cervaro (FR), Foglio 8 mappale 1339 di are 3 ca 45;
- Bene n°6: Su terreno in Cervaro (FR), Foglio 8 mappale 1341 di are 7 ca 50;

omissis, codice fiscale: ***omissis***, residente in Via Regatello n.13
03044 - Cervaro (FR), piena proprietà 1/2 di:

- Bene n°4: Su terreno in Cervaro (FR), Foglio 8 mappale 1338 di are 1 ca 25;
- Bene n°7: Su terreno in Cervaro (FR), Foglio 8 mappale 1342 di are 7 ca 50.

Gli immobili e i terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Bene n°1, 2, 3, 5 e 6: ***omissis***, (Proprietà 1/1): catasto fabbricati fg.8 mapp.1067 sub 10-11-15 e catasto terreni fg.8 mapp. 1339-1341
- Bene n°4 e 7: ***omissis***, (Proprietà 1/2): catasto terreni fg.8 mapp. 1338-1342

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I beni oggetto della procedura risultano avere i seguenti confini:

- Bene n°1: l'immobile distinto in Catasto Fabbricati foglio 8, particella 1067, subalterno 10 confina con ***omissis*** e ***omissis***, ***omissis***, distacchi, salvo altri;
- Bene n°2: l'immobile distinto in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1067, subalterno 11 confina con ***omissis*** e ***omissis***, ***omissis***, distacchi, salvo altri;
- Bene n°3: la corte esclusiva distinta in Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1067, subalterno 15, confina con ***omissis*** e ***omissis***, ***omissis***, distacchi, salvo altri;
- Bene n°4: la striscia di terreno adibita a strada di accesso, distinta in Catasto terreni al foglio 8, particella 1338, confina ***omissis*** e ***omissis***, ***omissis***, distacchi, salvo altri;
- Bene n°5: il terreno distinto in Catasto terreni al foglio 8, particella 1339 confina ***omissis*** e ***omissis***, ***omissis***, strada privata, distacchi, salvo altri;
- Bene n°6: il terreno distinto in Catasto terreni al foglio 8, particella 1341 confina con ***omissis***, stessa proprietà, strada privata, salvo altri;
- Bene n°7: il terreno distinto in Catasto terreni al foglio 8, particella 1342, confina con stessa proprietà, ***omissis*** a due lati, ***omissis***, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n°1: Unità in corso di costruzione (fg8 mapp1067 sub10) proprietà 1/1	108 mq	113,41 mq	113,41 mq	2,90 m	terra
Bene n°2: Abitazione (fg8 mapp1067 sub11) - proprietà 1/1	218,00 mq	225,00 mq	225,00 mq	3,00 m	terra e primo
Bene n°3: Corte Comune (fg8 mapp1067 sub15) - proprietà 1/1	-	-	-	-	terra
Bene n°4: Terreno agricolo (fg8 mapp1338) proprietà 1/2	125,00 mq	125,00 mq	125,00 mq	0,00 m	
Bene n°5: Terreno agricolo (fg8 mapp1339) proprietà 1/1	345,00 mq	345,00 mq	345,00 mq	0,00 m	
Bene n°6: Terreno agricolo (fg8 mapp1341) proprietà 1/1	750,00 mq	750,00 mq	750,00 mq	0,00 m	
Bene n°7: Terreno agricolo (fg8 mapp1342) proprietà 1/2	750,00 mq	750,00 mq	750,00 mq	0,00 m	

I beni, sebbene risultano avere accesso indipendente, non sono comodamente divisibili in quanto, per l'accesso alla corte comune (pertinenza dei sub.10 e 11 -bene n°1 e 2) bisogna attraversare il bene n°4, distinta in Catasto terreni al foglio 8, particella 1338 il cui diritto di proprietà dell'esecutata risulta essere pari a 1/2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n°1 - (Fg 8 mapp. 1067 sub 10)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1984 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 6 Categoria F3
Dal 11/03/2005 al 29/12/2008	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 6 Categoria F3
Dal 29/12/2008 al 29/05/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 10 Categoria F3
Dal 29/05/2009 al 11/06/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 10 Categoria F3
Dal 11/06/2010 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 10 Categoria F3

ASTE GIUDIZIARIE®	1/2 in regime di separazione dei beni	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	---------------------------------------	-------------------

Bene n°2 - (Fg 8 mapp. 1067 sub 11)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1984 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 6 Categoria F3
Dal 11/03/2005 al 29/12/2008	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 6 Categoria F3
Dal 29/12/2008 al 29/05/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 11 Categoria F3
Dal 29/05/2009 al 11/06/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 11 Categoria F3
Dal 11/06/2010 al 13/09/2012	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 11 Categoria F3
Dal 13/09/2012 al 03/07/2013	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 11 Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8 vani, Rendita Euro 495,80
Dal 03/07/2013 al 09/11/2015	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 11 Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, Rendita Euro 578,43
Dal 09/11/2015 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1067, Sub. 11 Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 8 vani, Sup. Catastale 225 mq, totale secluse aree scoperte 218 mq, Rendita Euro 578,43

Bene n°3 - (Fg 8 mapp. 1067 sub 15)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1984 al 09/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 3-4
Dal 09/03/2005 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 4-6
Dal 11/03/2005 al 29/12/2008	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 4-6
Dal 29/12/2008 al 08/01/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 4-7
Dal 08/01/2009 al 29/05/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 15 bene non censibile
Dal 29/05/2009 al 11/06/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 15 bene non censibile
Dal 11/06/2010 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 1067, Sub. 15 bene non censibile

Bene n°4 - (Fig 8 mapp. 1338)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1997 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis*** proprietà 1/1 e ***omissis*** usufrutto ***omissis*** il 23/04/1896	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 1144, qualità seminativo, classe 2, superficie 26 mq, reddito dominicale 234 lire, reddito agrario 169 lire
Dal 11/03/2005 al 21/01/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 1144, qualità seminativo, classe 2, superficie 26 mq, reddito dominicale 234 lire, reddito agrario 169 lire
Dal 21/01/2009 al 29/05/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 1144, qualità seminativo, classe 2, superficie 532 mq, reddito dominicale 2,47€, reddito agrario 1,79€
Dal 29/05/2009 al 19/02/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni - ***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** ***omissis***, Proprietà 1/2	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 1338, qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale 0,58€, reddito agrario 0,42€

Dal 19/02/2010 al 23/03/2010	***omissis*** nata a CASSINO (FR) il 18/04/1977 ***omissis*** Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 02/04/1982 ***omissis*** Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** Proprieta' 1/4 Regime: bene personale	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1338, qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale 0,58€, reddito agrario 0,42€
Dal 23/03/2010 al 11/06/2010	***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 07/02/1984 ***omissis*** Proprieta' 1/8, ***omissis*** nata a ISERNIA (IS) il 21/06/1986 ***omissis*** Proprieta' 1/8	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1338, qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale 0,58€, reddito agrario 0,42€
Dal 11/06/2010 al 31/08/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/4 in regime di comunione dei beni e uso ¼ in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprietà ¼ in regime di comunione dei beni e nuda proprietà ½ in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1338, qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale 0,58€, reddito agrario 0,42€
Dal 31/08/2010 al 21/01/2009	***omissis*** nata a CASSINO (FR) il 18/04/1977 ***omissis*** Proprieta' 1/16 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 02/04/1982 ***omissis*** Proprieta' 1/16 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 10/09/1984 ***omissis*** Proprieta' 2/16	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1338, qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale 0,58€, reddito agrario 0,42€
Dal 21/01/2009 al 15/04/2024	***omissis*** nata a CASSINO (FR) il 18/04/1977 ***omissis*** Proprieta' 1/16 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 02/04/1982 ***omissis*** Proprieta' 1/16 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 10/09/1984 ***omissis*** Proprieta' 2/16, ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis*** Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni, ***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis*** Usufrutto 1/4 in regime di comunione dei beni, ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis*** Nuda proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis*** Uso 1/4 in regime di separazione dei beni, ***omissis*** nato a CASSINO (FR) il 07/02/1984 ***omissis*** Proprieta' 1/8, ***omissis*** nata a ISERNIA (IS) il 21/06/1986 ***omissis*** Proprieta' 1/8	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1338, qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale 0,58€, reddito agrario 0,42€

Bene n°5 - (Fg 8 mapp. 1339)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1997 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis*** proprietà 1/1 e ***omissis*** usufrutto ***omissis*** il 23/04/1896	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1144, qualità seminativo, classe 2, superficie 26 mq, reddito dominicale 234 lire, reddito agrario 169 lire
Dal 11/03/2005 al 21/01/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1144, qualità seminativo, classe 2, superficie 26 mq, reddito dominicale 234 lire,

		reddito agrario 169 lire
Dal 21/01/2009 al 29/05/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1144, qualità seminativo, classe 2, superficie 532 mq, reddito domenicale 2,47€, reddito agrario 1,79€
Dal 29/05/2009 al 11/06/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni- ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1339, qualità seminativo, classe 2, superficie 345 mq, reddito domenicale 1,60€, reddito agrario 1,16€
Dal 11/06/2010 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e uso 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1339, qualità seminativo, classe 2, superficie 345 mq, reddito domenicale 1,60€, reddito agrario 1,16€

Bene n°6 - (Fg 8 mapp. 1341)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1984 al 23/02/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 795, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 6350 mq, reddito domenicale 76200 lire, reddito agrario 38100 lire
Dal 23/02/2005 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1269, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 12 mq, reddito domenicale 0,07€, reddito agrario 0,04€
Dal 11/03/2005 al 21/01/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1269, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 12 mq, reddito domenicale 0,07€, reddito agrario 0,04€
Dal 21/01/2009 al 29/05/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1269, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1500 mq, reddito domenicale 9,30€, reddito agrario 4,65€
Dal 29/05/2009 al 11/06/2010	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni- ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1341, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 750 mq, reddito domenicale 4,65€, reddito agrario 2,32€
Dal 11/06/2010 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e uso 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1341, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 750 mq, reddito domenicale 4,65€, reddito agrario 2,32€

Bene n°7 - (Fg 8 mapp. 1342)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1984 al 23/02/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 795, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 6350 mq, reddito dominicale 76200 lire, reddito agrario 38100 lire
Dal 23/02/2005 al 11/03/2005	***omissis*** nato a CERVARO (FR) il 06/01/1930, ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1269, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 12 mq, reddito dominicale 0,07€, reddito agrario 0,04€
Dal 11/03/2005 al 21/01/2009	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1269, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 12 mq, reddito dominicale 0,07€, reddito agrario 0,04€
Dal 21/01/2009 al 15/04/2010	***omissis*** nato a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) il 03/01/1923 ***omissis*** proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1269, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 1500 mq, reddito dominicale 9,30€, reddito agrario 4,65€
Dal 15/04/2010 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni- ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1342, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 750 mq, reddito dominicale 4,65€, reddito agrario 2,32€
Dal 11/06/2010 al 15/04/2024	***omissis*** nato in SVIZZERA (EE) il 25/09/1968 ***omissis***, Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni e uso 1/2 in regime di separazione dei beni - ***omissis*** nata a VITICUSO (FR) il 26/06/1968 ***omissis***, Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni e nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 1342, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 750 mq, reddito dominicale 4,65€, reddito agrario 2,32€

Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010, per cui si dona a ***omissis***, la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 10 Particella 1067 Sub. 11 (compreso il Sub. 15, che risulta di pertinenza dei predetti), Cervaro Foglio 8 Particella 1339, è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (PR) trascritto il 23/06/2010 nn. 13247/8786 da potere di ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis***, il quale riserva per sé il diritto di abitazione.

I dati catastali acquisiti sono riferiti a visura storica per immobile eseguita in data 15/04/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1067	10		F3					terra	

8	1067	11		A2	7	8	225 mq	578,43 €	terra e primo	
8	1067	15		CO	Bene comune non censibile - Partita speciale A					
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	1339				Seminativo	2	345 mq	1,6 €	1,16 €	
8	1338				Seminativo	2	125 mq	0,58 €	0,42 €	
8	1341				Seminativo arborato	1	750 mq	4,65 €	2,32 €	
8	1342				Seminativo arborato	1	750 mq	4,65 €	2,32 €	

Corrispondenza catastale

In riferimento al **bene n°1** - unità in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al foglio 8 mapp.1067 sub 10: a seguito di raffronto tra quanto accertato attraverso visura catastale (immobile in corso di costruzione) e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, non è possibile dare indicazioni circa una corrispondenza in quanto, essendo l'immobile riportato in catasto come F/3 "in corso di costruzione", questo risulta ad oggi privo di planimetria catastale e quindi non è possibile poter fare un raffronto.

In riferimento al **bene n°2**, abitazione di tipo civile distinto in catasto fabbricati al foglio 8 mapp.1067 sub 11: a seguito di raffronto tra la planimetria catastale esistente all'atto del sopralluogo e la reale situazione dei luoghi desunta nel corso dell'accertamento, sussiste una sostanziale corrispondenza e non si rilevano difformità. Per quanto concerne la corrispondenza tra situazione assentita e reale situazione desunta dal sopralluogo si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia" per maggiori osservazioni.

PRECISAZIONI

Gli immobili, in sede di sopralluogo, risultavano abitati dall'esecutata e dalla sua famiglia.

PATTI

Si segnala che l'immobile distinto al fg.8 mapp.1067 sub 10 (bene n°1) risulta catastalmente in corso di costruzione, dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'immobile risulta rifinito e abitato, con impianto elettrico e termico in esercizio.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risultano avere un buono stato conservativo; il piano primo dell'abitazione di tipo civile (bene n°2) distinto in catasto al foglio 8 mapp.1067 sub 11 risulta essere "un cantiere", nello specifico non è presente il massetto delle pendenze, gli impianti, il pavimento, il rivestimento, l'intonaco etc. Si segnalano delle macchie di umidità al piano terra del Bene n°2 (vedere foto n.12 allegata) e la facciata esterna dell'immobile non risulta essere ammalorata e/o con parti di intonaco degradate.

PARTI COMUNI

L'accesso al lotto avviene attraverso il terreno distinto al foglio 8 mapp.1338 e 1339 su cui è presente cancello carrabile e pedonale; l'accesso agli immobili avviene attraverso la pertinenza distinta in catasto al fg.8 mapp. 1067 sub 15 definita corte comune (bene n°3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, né la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di stima sono ricompresi all'interno di un edificio con struttura portante in cemento armato ordinario e con fondazione su travi rovesce. I solai risultano essere in latero cemento e la copertura del fabbricato è a tetto con solaio in laterocemento inclinato. Le strutture sono state realizzate a seguito di autorizzazione sismica rilasciata in data 18/08/1974 prot. n.3151 dell'Ufficio Genio Civile di Cassino e risultano state collaudate dall' ***omissis*** , come da atti presenti presso l'Ufficio del Genio Civile di Cassino al prot. n. 853 del 10/12/1979. Risulta essere presente anche, sul lato nord dell'edificio, un vano in muratura parzialmente contro terra probabilmente costruito con blocchi di calcestruzzo pieno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n°1 e 2: Si premette che gli immobili in Cervaro distinti al Foglio 8 Particella 1067 Sub. 10-11 sono stati generati dalla soppressione del Sub. 6. I beni 1 e 2, sono pervenuti:

- A ***omissis*** , la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 10 Particella 1067 Sub. 11 (compreso il Sub. 15, che risulta di pertinenza dei predetti), è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (PR) trascritto il 23/06/2010 n° 13247/8786 da potere di ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis*** , il quale riserva per sé il diritto di abitazione
Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010

- A ***omissis***, ***omissis***, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 10 Particella 1067 Sub. 11 (compreso il Sub. 15, che risulta di pertinenza dei predetti), è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2009 Numero di repertorio 321615/55078 Notaio ***omissis*** Sede SORA (FR) trascritto il 03/06/2009 nn. 14111/10763 da potere di ***omissis*** Nato il 03/01/1923 a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) Codice fiscale ***omissis***
- A ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2005 Numero di repertorio 63483/5361 Notaio ***omissis*** Sede CASSINO (FR) trascritto il 07/04/2005 nn. 8298/4507 da potere di ***omissis*** Nato il 06/01/1930 a CERVARO (FR) Codice fiscale ***omissis***
- A ***omissis*** la piena proprietà degli immobili sopra descritti è così pervenuta:
 - riunione di usufrutto dell'11/01/1984 Voltura n. 2636.1/1997 in atti dal 14/04/1997
 - in parte per atto di divisione del 27/08/1966 Notaio ***omissis*** trascritto il 22/09/1966 n. 31251 R.P.
 - in parte per giusti e legittimi titoli

Bene n°3: si premette che l'immobile in Cervaro al Foglio 8 Particella 1067 Sub. 15 è stato generato dalla soppressione del Sub. 4. Il bene n° 3 risulta pervenuto:

- A ***omissis***, la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 15 (che risulta di pertinenza ai beni n° 1 e 2), è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (PR) trascritto il 23/06/2010 nn. 13247/8786 da potere di ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis***, il quale riserva per sé il diritto di abitazione.

Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010.

- A ***omissis***, ***omissis***, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 15 (che risulta di pertinenza ai beni n° 1 e 2), è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2009 Numero di repertorio 321615/55078 Notaio ***omissis*** Sede SORA (FR) trascritto il 03/06/2009 nn. 14111/10763 da potere di ***omissis*** Nato il 03/01/1923 a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) Codice fiscale ***omissis***.
- A ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1067 Sub. 4 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2005 Numero di repertorio 63483/5361 Notaio ***omissis*** Sede CASSINO (FR) trascritto il 07/04/2005 nn. 8298/4507 da potere di ***omissis*** Nato il 06/01/1930 a CERVARO (FR) Codice fiscale ***omissis***.
- A ***omissis*** la piena proprietà degli immobili sopra descritti è così pervenuta:
 - riunione di usufrutto dell'11/01/1984 Voltura n. 2636.1/1997 in atti dal 14/04/1997
 - in parte per atto di divisione del 27/08/1966 Notaio ***omissis*** trascritto il 22/09/1966 n. 31251 R.P.
 - in parte per giusti e legittimi titoli.

Bene n°4: Si premette che l'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1338 è stato generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 8 Particella 1144. Il bene n° 4 risulta pervenuto:

- A ***omissis***, la quota pari a 1/4 di proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1338 è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010 nn.

13247/8786 da potere di ***omissis*** Nata il 26/06/1968 a VITICUSO (FR) Codice fiscale ***omissis***, ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis***.

Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010.

A ***omissis***, ***omissis***, la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1338 è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2009 Numero di repertorio 321615/55078 Notaio ***omissis*** Sede SORA (FR) trascritto il 03/06/2009 nn. 14111/10763 da potere di ***omissis*** Nato il 03/01/1923 a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) Codice fiscale ***omissis***.

A ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale dell'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1144 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2005 Numero di repertorio 63483/5361 Notaio ***omissis*** Sede CASSINO (FR) trascritto il 07/04/2005 nn. 8298/4507 da potere di ***omissis*** Nato il 06/01/1930 a CERVARO (FR) Codice fiscale ***omissis***.

- A ***omissis*** la piena proprietà dell'immobile sopra descritto è così pervenuta:
 - riunione di usufrutto dell'11/01/1984 Voltura n. 2636.1/1997 in atti dal 14/04/1997;
 - in parte per atto di divisione del 27/08/1966 Notaio ***omissis*** trascritto il 22/09/1966 n. 31251 R.P.;
 - in parte per giusti e legittimi titoli

Bene n°5: si precisa che l'immobile in Cervaro Foglio 8 Particella 1339 è stato generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 8 Particella 1144. Il bene n° 5 risulta pervenuto:

- A ***omissis***, la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1339 è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (PR) trascritto il 23/06/2010 nn. 13247/8786 da potere di ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis***, il quale riserva per sé il diritto di abitazione.

Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010.

- A ***omissis***, ***omissis***, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1339 è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2009 Numero di repertorio 321615/55078 Notaio ***omissis*** Sede SORA (FR) trascritto il 03/06/2009 nn. 14111/10763 da potere di ***omissis*** Nato il 03/01/1923 a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) Codice fiscale ***omissis***.
- A ***omissis***, la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1144 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2005 Numero di repertorio 63483/5361 Notaio ***omissis*** Sede CASSINO (FR) trascritto il 07/04/2005 nn. 8298/4507 da potere di ***omissis*** Nato il 06/01/1930 a CERVARO (FR) Codice fiscale ***omissis***.
- A ***omissis*** la piena proprietà degli immobili sopra descritti è così pervenuta:
 - riunione di usufrutto dell'11/01/1984 Voltura n. 2636.1/1997 in atti dal 14/04/1997
 - in parte per atto di divisione del 27/08/1966 Notaio ***omissis*** trascritto il 22/09/1966 n. 31251 R.P.
 - in parte per giusti e legittimi titoli.

Bene n°6: Si premette che l'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1341 è stato generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 8 Particella 1144. Il bene n° 6 risulta pervenuto:

- A ***omissis*** , la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1339, è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (PR) trascritto il 23/06/2010 n° 13247/8786 da potere di ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis*** , il quale riserva per sè il diritto di abitazione
Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010
- A ***omissis*** , ***omissis*** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1339, è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2009 Numero di repertorio 321615/55078 Notaio ***omissis*** Sede SORA (FR) trascritto il 03/06/2009 nn. 14111/10763 da potere di ***omissis*** Nato il 03/01/1923 a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) Codice fiscale ***omissis***
- A ***omissis*** , la quota dell'intero in piena proprietà bene personale degli immobili Cervaro Foglio 8 Particella 1144 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2005 Numero di repertorio 63483/5361 Notaio ***omissis*** Sede CASSINO (FR) trascritto il 07/04/2005 nn. 8298/4507 da potere di ***omissis*** Nato il 06/01/1930 a CERVARO (FR) Codice fiscale ***omissis***
- A ***omissis*** la piena proprietà degli immobili sopra descritti è così pervenuta:
-riunione di usufrutto dell'11/01/1984 Voltura n. 2636.1/1997 in atti dal 14/04/1997
-in parte per atto di divisione del 27/08/1966 Notaio ***omissis*** trascritto il 22/09/1966 n. 31251 R.P.
-in parte per giusti e legittimi titoli

Bene n°7: Si premette che l'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1342 è stato generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 8 Particella 1269. Il bene n° 7 risulta pervenuto:

- A ***omissis*** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Cervaro Foglio 8 Particella 1342 è pervenuta per atto di compravendita del 11/06/2010 Numero di repertorio 1791/1425 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010 nn. 13248/8787 da potere di ***omissis*** Nato il 25/09/1968 in SVIZZERA Codice fiscale ***omissis*** .
Si segnala convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 11.06.2010 Numero di repertorio 1790/1424 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 23/06/2010.
- A ***omissis*** , ***omissis*** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Cervaro foglio 8 particella 1342 è pervenuta per atto di compravendita del 15/04/2010 Numero di repertorio 1660/1307 Notaio ***omissis*** Sede ATINA (FR) trascritto il 11/05/2010 nn. 9741/6311 da potere di ***omissis*** Nato il 03/01/1923 a SANT'ELIA FIUMERAPIDO (FR) Codice fiscale ***omissis*** .
- A ***omissis*** , la quota dell'intero in piena proprietà bene personale dell'immobile Cervaro foglio 8 particella 1269 è pervenuta per atto di compravendita del 11/03/2005 Numero di repertorio 63483/5361 Notaio ***omissis*** Sede CASSINO (FR) trascritto il 07/04/2005 nn. 8298/4507 da potere di ***omissis*** Nato il 06/01/1930 a CERVARO (FR) Codice fiscale ***omissis*** .
- A ***omissis*** la piena proprietà dell'immobile sopra descritto è così pervenuta:
-riunione di usufrutto dell'11/01/1984 Voltura n. 2636.1/1997 in atti dal 14/04/1997
-in parte per atto di divisione del 27/08/1966 Notaio ***omissis*** trascritto il 22/09/1966 n. 31251 R.P.
-in parte per giusti e legittimi titoli

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 15/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sora il 03/06/2009
Reg. gen. 14112 - Reg. part. 1827
Importo: € 320.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***, ***omissis***
Capitale: € 160.000,00
Rogante: ***omissis***
Data: 29/05/2009
N° repertorio: 321615
N° raccolta: 55078
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 02/10/2017
Reg. gen. 15271 - Reg. part. 1910
Importo: € 95.314,24
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 47.657,12
Rogante: ***omissis***
Data: 28/09/2017
N° repertorio: 2745
N° raccolta: 4717

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cassino il 07/02/2024
Reg. gen. 2288 - Reg. part. 1840
A favore di ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Cervaro.

Premesso che:

- il Comune di Cervaro è dotato di PRG approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.2948 del 15/05/1984;
 - con Deliberazione Consiliare n.46 del 27/05/1997, il Comune di Cervaro ha adottato la Variante Generale al PRG;
 - Con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.887 del 24/09/2004 è stata approvata la variante Generale al PRG;
- con Delibera della Giunta Regionale n.398 del 30/05/2008 è stata approvata la variante normativa alle norme tecniche di attuazione del vigente PRG - art.28 Zona C/4 - zona di espansione rada - Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 14/06/2006 BURL n.23 del 21/06/2008;
- con Delibera della Giunta Regionale n.182 del 27/03/2009 è stata approvata la variante normativa alle norme tecniche di attuazione del vigente PRG - art.31 Zona di ampliamento industriale e artigianale - Delibera del Consiglio Comunale n.57 del 22/12/2006, BURL n.19 del 21/05/2009.

Si evince che l'area occupata dalle unità che compongono il lotto ricadono all'interno P.R.G. in area C1 - zona di espansione urbana: *"tali zone comprendono le aree di espansione residenziale, integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in concessione a questa. I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione (secondo le previste procedure) estesi ad una superficie di almeno 8.000 mq o ad una intera prevista zona omogenea nel caso questa risulti di dimensioni inferiori a quella sopra indicata ed alla stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale....."*

L'area non risulta vincolata secondo il Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), nel piano di assetto idrogeologico (PAI) ricade in zona gialla (*Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco*) e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Bene n.01 e n.02: (Fg 8 mapp. 1067 sub 10 e 11)

Secondo la documentazione acquisita presso il Comune di Cervaro, previa richiesta di accesso agli atti del 15/05/2024, relativamente agli immobili riconducibili in tale lotto, sono presenti, presso gli archivi i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n°439 del 13/08/1974 per la costruzione di due fabbricati, a duplice elevazione, per civile abitazione e 2 garages alla località "Regatello";
- Concessione Edilizia in sanatoria n.13 del 20/10/1997 relativa alle opere di ampliamento dell'immobile di tipo residenziale.

Secondo quanto specificato dal DPR 380/2001, le principali tipologie di destinazione d'uso sono le seguenti:

- residenziale: la destinazione d'uso residenziale indica immobili ad uso abitativo di vario genere;
- turistico ricettiva;
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale

La documentazione acquisita presso il Comune di Cervaro, nello specifico la Concessione Edilizia in sanatoria n.13 del 20/10/1997, autorizza le opere di ampliamento su un edificio di tipo residenziale, così come definito nel DPR 380/01. Tale destinazione ricomprende in sé anche le aree e i locali comunque a servizio dell'unità abitativa come per esempio cantine, garage, etc., senza che queste perdano la titolarità di essere considerate, ai fini urbanistici, comunque residenziali.

Tutto ciò premesso, **in riferimento al bene n.01**, dal confronto tra i documenti acquisiti e il sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è potuto constatare che nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n°13/97, l'immobile sito al piano terra ha destinazione d'uso residenziale ed è costituito da aree di tipo residenziale e non, le cui destinazioni non residenziali non sono però specificate a progetto; dal sopralluogo è emerso che l'immobile è di tipo residenziale costituito da cucina, soggiorno pranzo, due camere e due bagni. Si evidenzia quindi un aumento del carico urbanistico derivante dall'unità immobiliare che in riferimento al PRG vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°887 del 24/09/2004), risulta ricadere in zona C1 Zona di espansione urbana (art.25 delle NTA)

La scrivente ritiene che queste difformità vadano sanate con una pratica che dovrà essere oggetto di un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione) così come riportato nell'art.25 delle NTA *"...Gli eventuali edifici preesistenti all'interno delle lottizzazioni proposte vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico e in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione..."*. Per cui in un futuro piano di lottizzazione, che dovrà avere superficie minima di 8000 mq, dovranno essere tenuti in considerazione i volumi esistenti già costruiti.

Sempre in riferimento al bene n°1, si è rilevata:

- la presenza di un vano aggiuntivo (cabina armadio) non autorizzato dalla CE in sanatoria, da qui la necessità di dover sanare tale abuso. Detto vano ha una superficie di circa 5,60 mq e ad oggi vi è la possibilità di sanare tale abuso attraverso il Decreto Salva Casa n.69/2024. Si ricorda però che tale decreto è soggetto a conversione in legge, quindi potrà ricomprendere delle modifiche con efficacia retroattiva.
- la presenza di un portico/tettoia di ingresso di circa 36 mq, strutturalmente collegato all'edificio con travi e pilastri in legno che dovrà essere sanato con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile.

Seguirà poi pratica di nuovo accatastamento dell'immobile ad opera di tecnico abilitato.

Per quanto concerne **il bene n.02**, dal confronto tra i documenti acquisiti e il sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è potuto constatare che nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n°13/97, l'immobile sito al piano terra ha destinazione d'uso non residenziale, i cui spazi non sono definiti a progetto, il primo piano risulta invece avere destinazione residenziale. Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è, al piano terra, di tipo residenziale costituito da cucina, soggiorno pranzo, ripostiglio e bagno, al piano primo l'area è oggetto di importanti lavori di ristrutturazione, infatti risulta priva di impianti sia elettrico che termico, massetto delle pendenze, pavimento e rivestimenti, intonaci etc.

Si evidenzia quindi un aumento del carico urbanistico derivante dalla porzione al piano terra dell'unità immobiliare che, in riferimento al PRG vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°887 del 24/09/2004), risulta ricadere in zona C1 Zona di espansione urbana (art.25 delle NTA)

La scrivente ritiene che queste difformità vadano sanate con una pratica che dovrà essere oggetto di un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione) così come riportato nell'art.25 delle NTA *"...Gli eventuali edifici preesistenti all'interno delle lottizzazioni proposte vanno computati*

nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico e in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione...". Per cui in un futuro piano di lottizzazione, che dovrà avere superficie minima di 8000 mq, dovranno essere tenuti in considerazione i volumi esistenti già costruiti.

Si segnala inoltre che la scala interna risultava, all'atto del sopralluogo, essere composta da due rampe parallele (forma da "U"), mentre nella CE in sanatoria n°13/97, questa veniva autorizzata con due rampe perpendicolari tra loro a forma di "L"; anche qui si rende necessario sanare questa difformità con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile.

Si rappresenta infine che sulla facciata esterna, nella planimetria allegata alla CE in sanatoria n°13/97, viene riportata una scala esterna con rampa unica che permetteva l'accesso piano primo dell'edificio; durante il sopralluogo si è constatata l'assenza di tale scala. Si presume che tale scala potesse fungere da accesso all'appartamento posto piano primo, che non risulta essere oggetto di esecuzione in quanto non di proprietà dell'esecutata e che ad oggi risulta accessibile con un ingresso indipendente che non insiste sulle aree oggetto di causa.

Ne consegue che occorrerà individuare gli oneri economici per ridefinire, attraverso una progettazione, la situazione di tali immobili, approssimativamente stimati in €.20.000,00 (per diritti di segreteria, bolli e spese tecniche generali, accatastamento ecc.) che vanno ovviamente detratti dal valore del bene.

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 non risulta avere agibilità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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.

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

- **Bene N° 1** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 10): unità in corso di costruzione ubicata a Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra;
- **Bene n°2** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 11): Appartamento di tipo civile, ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra e primo;
- **Bene n°3** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 15): corte comune di pertinenza del sub 10 e 11, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°4** - (Fg 8 mapp. 1338): striscia di terreno adibita a strada di accesso, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°5** - (Fg 8 mapp. 1339): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°6** - (Fg 8 mapp. 1341): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°7** - (Fg 8 mapp. 1342): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;

Trattasi di due immobili (Fg.8 mapp.1067 sub 10-11) con ingresso indipendente da una corte comune di pertinenza (foglio 8 mappale 1067 sub. 15) e terreni seminativi circostanti su cui sono presenti circa 30 piante di ulivo (catasto terreni foglio 8 mappale 1338-1339-1341-134).

I due immobili sono così composti:

- Fg.8 mapp.1067 sub 10: appartamento su un unico livello al piano terra con ingresso indipendente composto da ampia zona soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto di cui una risulta avere cabina armadio, bagno padronale e bagno zona giorno; il bagno della zona giorno risulta da completare.
- Fg.8 mapp.1067 sub 11: appartamento su due livelli con scala interna di collegamento, accessibile dal piano terra; l'immobile risulta composto al piano terra da ampia zona soggiorno-pranzo con cucina a vista, bagno e ripostiglio, salendo le scale poste all'interno si arriva al piano primo che risulta composto tre stanze con balconi e due bagni. Il piano primo del secondo immobile risulta in corso di costruzione, è privo di massetto, pavimenti, impianto elettrico e termico, intonaco etc., sono realizzate le sole tramezzature di mattoni forati e sono presenti gli infissi.

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo una strada secondaria, denominata Via Regatello/Pietranova, alla fine di questa strada vi è un cancello carrabile di ingresso all'edificio in cui sono ricompresi i due immobili e un'ampia zona verde con alberi di ulivo di medie dimensioni, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale; alcuni di questi terreni sono di proprietà esclusiva dell'esecutata, altre no.

Si evidenzia che, in riferimento ai due immobili, dal confronto tra i documenti acquisiti e il sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è potuto constatare che nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n°13/97, gli immobili situati al piano terra hanno destinazione d'uso residenziale ed è costituito da aree di tipo residenziale e non, le cui destinazioni non residenziali non sono però specificate a progetto; dal sopralluogo è emerso che gli immobile hanno entrambi destinazioni d'uso residenziale. Si evidenzia quindi un aumento del carico urbanistico derivante dalle unità immobiliari che in riferimento al PRG vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°887 del 24/09/2004), risultano ricadere in zona C1 Zona di espansione urbana (art.25 delle NTA)

La scrivente ritiene che queste difformità vadano sanate con una pratica che dovrà essere oggetto di un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione) così come riportato nell'art.25 delle NTA *"...Gli eventuali edifici preesistenti all'interno delle lottizzazioni proposte vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico e in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione..."*. Per cui in un futuro piano di lottizzazione, che dovrà avere superficie minima di 8000 mq, dovranno essere tenuti in considerazione i volumi esistenti già costruiti.

In riferimento al bene n°1, si è rilevata:

- la presenza di un vano aggiuntivo (cabina armadio) non autorizzato dalla CE in sanatoria, da qui la necessità di dover sanare tale abuso. Detto vano ha una superficie di circa 5,60 mq e ad oggi vi è la possibilità di sanare tale abuso attraverso il Decreto Salva Casa n.69/2024. Si ricorda però che tale decreto è soggetto a conversione in legge, quindi potrà ricomprendere delle modifiche con efficacia retroattiva.
- la presenza di un portico/tettoia di ingresso di circa 36 mq, strutturalmente collegato all'edificio con travi e pilastri in legno che dovrà essere sanato con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile.

In riferimento al bene n°2, si è rilevata:

- la presenza di una scala interna che risultava, all'atto del sopralluogo, essere composta da due rampe parallele (forma da "U"), mentre nella CE in sanatoria n°13/97, questa veniva autorizzata con due rampe perpendicolari tra loro a forma di "L"; anche qui si rende necessario sanare questa difformità con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile.
- che sulla facciata esterna, nella planimetria allegata alla CE in sanatoria n°13/97, viene riportata una scala esterna con rampa unica che permetteva l'accesso piano primo dell'edificio; durante il sopralluogo si è constatata l'assenza di tale scala. Si presume che tale scala potesse fungere da accesso all'appartamento posto piano primo, che non risulta essere oggetto di esecuzione in quanto non di proprietà dell'esecutata e che ad oggi risulta accessibile con un ingresso indipendente che non insiste sulle aree oggetto di causa.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1067	10		F3					terra	

8	1067	11		A2	7	8	225 mq	578,43 €	terra e primo	
8	1067	15		CO	Bene comune non censibile - Partita speciale A					

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	1339				Seminativo	2	345 mq	1,6 €	1,16 €	
8	1338				Seminativo	2	125 mq	0,58 €	0,42 €	
8	1341				Seminativo arborato	1	750 mq	4,65 €	2,32 €	
8	1342				Seminativo arborato	1	750 mq	4,65 €	2,32 €	

Gli immobili e i terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Bene n°1, 2, 3, 5 e 6: ***omissis*** (Proprietà 1/1): catasto fabbricati fg.8 mapp.1067 sub 10-11-15 e catasto terreni fg.8 mapp. 1339-1341
- Bene n°4 e 7: ***omissis*** (Proprietà 1/2): catasto terreni fg.8 mapp. 1338-1342

In considerazione dello stato conservativo del bene ed in relazione a quanto riportato nelle tabelli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativamente alla zona in esame, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere ricompreso tra:

- Bene n°1: 450 €/mq e 660€/mq.
- Bene n°2: 450 €/mq e 660€/mq, ridotto a 250 €/mq in riferimento al primo piano in quanto "cantiere"
- Bene n°4-5: 1.25€/mq
- Bene n°6-7: 1.29€/mq elevabile al 2.00€/mq in considerazione della presenza di piante di ulivo

Quest'ultimo è stato calcolato non tenendo conto del deprezzamento che assumerà a seguito dell'intervento di ripristino della legittimità degli anzidetti abusi.

Destinazione	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene n°1: Unità in corso di costruzione (fg.8 mapp.1067 sub.10) proprietà 1/1	113.41 mq	555 €/mq	62.942,55 €	1/1	62.942,55 €

Bene n°2: Abitazione (fg8 mapp1067 sub11) – proprietà 1/1	PT - 115,00 mq	450 €/mq	51.750,00 €	1/1	51.750,00 €
	Primo Piano -111,00 mq	250 €/mq	27.750,00 €		27.750,00 €
Bene n°4: Terreno agricolo (fg8 mapp1338) proprietà 1/2	125,00 mq	1.25€/mq	156.25 €	1/2	78.12 €
Bene n°5: Terreno agricolo (fg8 mapp1339) proprietà 1/1	345,00 mq	1.25€/mq	431.25 €	1/1	431.25 €
Bene n°6: Terreno agricolo (fg8 mapp1341) proprietà 1/1	750,00 mq	2,00 €/mq	1500,00 €	1/1	1500,00 €
Bene n°7: Terreno agricolo (fg8 mapp1342) proprietà 1/2	750,00 mq	2,00 €/mq	1500,00 €	1/2	750,00 €
				Totale	145.201,92 €

Valore di stima del bene: € 145.201,92

Quest'ultimo è stato calcolato non tenendo conto del deprezzamento che assumerà a seguito della progettazione che ripristinerà la legittimità degli anzidetti abusi stimati approssimativamente in € 20.000,00.

Pertanto il valore finale è pari a €. 145.201,92 - €. 20.000,00 = **€. 125.201,92**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 10/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacione Monica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 10): unità in corso di costruzione ubicata a Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra;
- **Bene n°2** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 11): Appartamento di tipo civile, ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra e primo;
- **Bene n°3** - (Fg 8 mapp. 1067 sub 15): corte comune di pertinenza del sub 10 e 11, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°4** - (Fg 8 mapp. 1338): striscia di terreno adibita a strada di accesso, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°5** - (Fg 8 mapp. 1339): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°6** - (Fg 8 mapp. 1341): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;
- **Bene n°7** - (Fg 8 mapp. 1342); terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;

Trattasi di due immobili (Fg.8 mapp.1067 sub 10-11) con ingresso indipendente con corte comune di pertinenza (foglio 8 mappale 1067 sub. 15) e terreni seminativi circostanti su cui sono presenti circa 30 piante di ulivo (catasto terreni foglio 8 mappale 1338-1339-1341-134).

Da sopralluogo effettuato si evidenzia che i due immobili sono così composti:

- Fg.8 mapp.1067 sub 10: appartamento su un unico livello al piano terra con ingresso indipendente composto da ampia zona soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto di cui una risulta avere cabina armadio, bagno padronale e bagno zona giorno; il bagno della zona giorno risulta da completare.
- Fg.8 mapp.1067 sub 11: appartamento su due livelli con scala interna di collegamento, accessibile dal piano terra; l'immobile risulta composto al piano terra da ampia zona soggiorno-pranzo con cucina a vista, bagno e ripostiglio, salendo le scale poste all'interno si arriva al piano primo che risulta composto tre stanze con balconi e due bagni. Il piano primo del secondo immobile risulta in corso di costruzione, è privo di massetto, pavimenti, impianto elettrico e termico, intonaco etc., sono realizzate le sole tramezzature di mattoni forati e sono presenti gli infissi.

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo una strada secondaria, denominata Via Regatello/Pietranova, alla fine di questa strada vi è un cancello carrabile di ingresso all'edificio in cui sono ricompresi i due immobili e un'ampia zona verdi con alberi di ulivo di medie dimensioni, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale; alcuni di questi terreni sono di proprietà esclusiva dell'esecutata, altre no.

Si evidenzia che, in riferimento ai due immobili, dal confronto tra i documenti acquisiti e il sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è potuto constatare che nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n°13/97, gli immobili situati al piano terra hanno destinazione d'uso residenziale ed sono costituiti da aree di tipo residenziale e non, le cui destinazioni non residenziali non sono però specificate a progetto; dal sopralluogo è emerso che gli immobili hanno entrambi destinazioni d'uso residenziale. Si evidenzia quindi un aumento del carico urbanistico derivante dalle unità immobiliari che, in riferimento al PRG vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°887 del 24/09/2004), risultano ricadere in zona C1 Zona di espansione urbana (art.25 delle NTA)

Si ritiene che queste difformità vadano sanate con una pratica che dovrà essere oggetto di un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione) così come riportato nell'art.25 delle NTA *"...Gli eventuali edifici preesistenti all'interno delle lottizzazioni proposte vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico e in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione..."*. Per cui in un futuro piano di lottizzazione, che dovrà avere superficie minima di 8000 mq, dovranno essere tenuti in considerazione i volumi esistenti già costruiti.

In riferimento al bene n°1, si è rilevata inoltre:

- la presenza di un vano aggiuntivo (cabina armadio) non autorizzato dalla CE in sanatoria, da qui la necessità di dover sanare tale volumetria aggiuntiva. Detto vano ha una superficie di circa 5,60 mq e ad oggi vi è la possibilità di sanare tale abuso attraverso il Decreto Salva Casa n.69/2024. Si ricorda però che tale decreto è soggetto a conversione in legge, quindi potrà ricomprendere delle modifiche con efficacia retroattiva.
- la presenza di un portico/tettoia di ingresso di circa 36 mq, strutturalmente collegato all'edificio con travi e pilastri in legno, che dovrà essere sanato con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile

In riferimento al bene n°2, si evidenzia:

- la presenza di una scala interna che risultava, all'atto del sopralluogo, essere composta da due rampe parallele (forma da "U"), mentre nella CE in sanatoria n°13/97, questa veniva autorizzata con due rampe perpendicolari tra loro a forma di "L"; anche qui si rende necessario sanare questa difformità con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile.
- che sulla facciata esterna, nella planimetria allegata alla CE in sanatoria n°13/97, viene riportata una scala esterna con rampa unica che permetteva l'accesso piano primo dell'edificio; durante il sopralluogo si è constatata l'assenza di tale scala. Si presume che tale scala potesse fungere da accesso all'appartamento posto piano primo, che non risulta essere oggetto di esecuzione in quanto non di proprietà dell'esecutata e che ad oggi risulta accessibile con un ingresso indipendente che non insiste sulle aree oggetto di causa.

Gli immobili e i terreni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Bene n°1, 2, 3, 5 e 6: ***omissis*** (Proprietà 1/1) - catasto fabbricati fg.8 mapp.1067 sub 10-11-15 e catasto terreni fg.8 mapp. 1339-1341;
- Bene n°4 e 7: ***omissis*** (Proprietà 1/2): catasto terreni fg.8 mapp. 1338-1342.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1067	10		F3					terra	
	8	1067	11		A2	7	8	225 mq	578,43 €	terra e primo	
	8	1067	15		CO	Bene comune non censibile - Partita speciale A					
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	1339				Seminativo	2	345 mq	1,6 €	1,16 €		
8	1338				Seminativo	2	125 mq	0,58 €	0,42 €		
8	1341				Seminativo arborato	1	750 mq	4,65 €	2,32 €		
8	1342				Seminativo arborato	1	750 mq	4,65 €	2,32 €		

Destinazione urbanistica: Per una verifica puntuale sulla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile in argomento, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Cervaro in cui si evidenzia che l'area occupata dalle unità che compongono il lotto ricadono all'interno P.R.G. in area C1 - zona di

espansione urbana (PRG integrata ai sensi della delibera regionale di approvazione n.887 del 24/09/2004); "tali zone comprendono le aree di espansione residenziale, integrate dalle destinazioni d'uso normalmente presenti in concessione a questa. I piani si attuano mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione (secondo le previste procedure) estesi ad una superficie di almeno 8.000 mq o ad una intera prevista zona omogenea nel caso questa risulti di dimensioni inferiori a quella sopra indicata ed alla stipula della relativa convenzione con l'Amministrazione Comunale....."

L'area non risulta vincolata secondo il Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), ricade in zona gialla (Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco...) nel piano di assetto idrogeologico (PAI) e non si riscontra che il suolo su cui insiste l'edificio in argomento risulti gravato dalla presenza di usi civici.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cervaro (FR) - Via Regatello n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	• Bene n°1, 2, 3, 5 e 6: Proprietà 1/1 • Bene n°4 e 7: Proprietà 1/2
Tipologia immobile:	• Bene N° 1 - (Fg 8 mapp. 1067 sub 10): unità in corso di costruzione ubicata a Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra; • Bene n°2 - (Fg 8 mapp. 1067 sub 11): Appartamento di tipo civile, ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13, piano terra e primo; • Bene n°3 - (Fg 8 mapp. 1067 sub 15): corte comune di pertinenza del sub 10 e 11, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13; • Bene n°4 - (Fg 8 mapp. 1338): striscia di terreno adibita a strada di accesso, ubicata in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13; • Bene n°5 - (Fg 8 mapp. 1339): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13; • Bene n°6 - (Fg 8 mapp. 1341): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13; • Bene n°7 - (Fg 8 mapp. 1342): terreno ubicato in Cervaro (FR) - Via Regatello n.13;	Superficie	- Bene n°1: 113.41 mq - Bene n°2: 226.00 mq - Bene n°3: Corte Comune - Bene n°4: 125,00 mq - Bene n°5: 345,00 mq - Bene n°6 750,00 mq - Bene n°7: 750,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili, come evidenziato nel rilievo fotografico allegato, risultano avere un buono stato conservativo; il piano primo dell'abitazione di tipo civile (bene n°2) distinto in catasto al foglio 8 mapp.1067 sub 11 risulta essere "un cantiere", nello specifico non è presente il massetto delle pendenze, gli impianti, il pavimento, il rivestimento, l'intonaco etc. Si segnalano delle macchie di umidità al piano terra del Bene n°2 (vedere foto n.12 allegata) e la facciata esterna dell'immobile non risulta essere ammalorata e/o con parti di intonaco degradate.		
Descrizione:	Trattasi di due immobili (Fg.8 mapp.1067 sub 10-11) con ingresso indipendente con corte comune di pertinenza (foglio 8 mappale 1067 sub. 15) e terreni seminativi circostanti su cui sono presenti circa 30 piante di ulivo (catasto terreni foglio 8 mappale 1338-1339-1341-134). Da sopralluogo effettuato si evidenzia che i due immobili sono così composti: • Fg.8 mapp.1067 sub 10: appartamento su un unico livello al piano terra con ingresso indipendente composto da ampia zona soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto di cui una risulta avere cabina armadio, bagno padronale e bagno zona giorno; il bagno della zona giorno risulta da completare. • Fg.8 mapp.1067 sub 11: appartamento su due livelli con scala interna di collegamento, accessibile dal piano terra; l'immobile risulta composto al piano terra da ampia zona soggiorno-pranzo con cucina a vista, bagno e ripostiglio, salendo le scale poste all'interno si arriva al piano primo che risulta composto tre stanze con balconi e due bagni. Il piano primo del secondo immobile risulta in corso di costruzione, è privo di massetto, pavimenti, impianto elettrico e termico, intonaco etc., sono realizzate le sole tramezzature di mattoni forati e sono presenti gli infissi. Gli immobili sono raggiungibili percorrendo una strada secondaria, denominata Via Regatello/Pietranova, alla fine di questa strada vi è un cancello carrabile di ingresso all'edificio in cui sono ricompresi i due immobili e un'ampia zona verdi con alberi di ulivo di medie dimensioni, il tutto delimitato da una recinzione perimetrale; alcuni di questi terreni sono di proprietà esclusiva dell'esecutata, altre no. Si evidenzia che, in riferimento ai due immobili, dal confronto tra i documenti acquisiti e il sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è potuto constatare che nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia		

in sanatoria n°13/97, gli immobili situati al piano terra hanno destinazione d'uso residenziale ed sono costituiti da aree di tipo residenziale e non, le cui destinazioni non residenziali non sono però specificate a progetto; dal sopralluogo è emerso che gli immobili hanno entrambi destinazioni d'uso residenziale. Si evidenzia quindi un aumento del carico urbanistico derivante dalle unità immobiliari che, in riferimento al PRG vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n°887 del 24/09/2004), risultano ricadere in zona C1 Zona di espansione urbana (art.25 delle NTA)

Si ritiene che queste difformità vadano sanate con una pratica che dovrà essere oggetto di un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata (piano di lottizzazione) così come riportato nell'art.25 delle NTA "...Gli eventuali edifici preesistenti all'interno delle lottizzazioni proposte vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico e in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione...". Per cui in un futuro piano di lottizzazione, che dovrà avere superficie minima di 8000 mq, dovranno essere tenuti in considerazione i volumi esistenti già costruiti.

In riferimento al bene n°1, si è rilevata inoltre:

-la presenza di un vano aggiuntivo (cabina armadio) non autorizzato dalla CE in sanatoria, da qui la necessità di dover sanare tale volumetria aggiuntiva. Detto vano ha una superficie di circa 5,60 mq e ad oggi vi è la possibilità di sanare tale abuso attraverso il Decreto Salva Casa n.69/2024. Si ricorda però che tale decreto è soggetto a conversione in legge, quindi potrà ricomprendere delle modifiche con efficacia retroattiva.

-la presenza di un portico/tettoia di ingresso di circa 36 mq, strutturalmente collegato all'edificio con travi e pilastri in legno, che dovrà essere sanato con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile

In riferimento al bene n°2, si evidenzia:

-la presenza di una scala interna che risultava, all'atto del sopralluogo, essere composta da due rampe parallele (forma da "U"), mentre nella CE in sanatoria n°13/97, questa veniva autorizzata con due rampe perpendicolari tra loro a forma di "L"; anche qui si rende necessario sanare questa difformità con una pratica urbanistica e con una progettazione di tipo strutturale presso l'ufficio del Genio Civile.

- che sulla facciata esterna, nella planimetria allegata alla CE in sanatoria n°13/97, viene riportata una scala esterna con rampa unica che permetteva l'accesso piano primo dell'edificio; durante il sopralluogo si è constatata l'assenza di tale scala. Si presume che tale scala potesse fungere da accesso all'appartamento posto piano primo, che non risulta essere oggetto di esecuzione in quanto non di proprietà dell'esecutata e che ad oggi risulta accessibile con un ingresso indipendente che non insiste sulle aree oggetto di causa.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI