

---

# TRIBUNALE DI CASSINO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Reatini Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2015 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	12
Condizioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29 .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12



<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	20
Stima / Formazione lotti .....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 110/2015 del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27</b> .....	30
<b>Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29</b> .....	30



## INCARICO

In data 04/08/2015, il sottoscritto Arch. Reatini Elvira, con studio in Via Santa Maria in Pensulis, 23 - 04021 - Castelforte (LT), email elvirareatini@tiscali.it, PEC elvira.reatini@archiworldpec.it, Tel. 0771 672417, Fax 0771 672417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciuffi Maria Rosaria presso il Tribunale di Cassino.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

Il Lotto è costituito da una unità immobiliare abitativa e da un locale deposito, entrambe parte di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Colfelice, a circa m. 150 s.l.m., con accesso da Piazza del Duca. L'edificio si sviluppa in parte su due piani e per la restante parte, dove sono allocate le unità oggetto di pignoramento, su tre piani fuori terra oltre un sottotetto (vedi Foto 1 in Appendice B). L'edificio presenta una pianta di forma pressoché regolare ed una struttura in muratura, i solai interpiano sono prevalentemente di tipo in ferro e latero-cemento e la copertura è del tipo a tetto con due falde inclinate e manto in tegole. Gli infissi, quali finestre e portefinestre, sono in parte in alluminio ed in parte in legno (vedi Foto da 1 a 3); tra questi ultimi rientrano i portoni d'ingresso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi Foto 1). Le facciate del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte presentano muratura a vista (vedi Foto da 2 a 4). L'edificio, del quale sono parte le unità oggetto di stima, è posto in adiacenza con altri fabbricati sui lati ovest ed est, come si evince dall'estratto della mappa catastale (vedi Allegato 1). La zona in cui è ubicato l'edificio risulta servita dalla rete fognaria comunale.

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 10 (Ex Subalterno 5) si sviluppa sui piani primo e secondo, oltre un locale sottotetto e trova accesso al piano terra mediante una rampa di scale (vedi Foto 5 e 6) che consente di raggiungere i due piani abitativi; tale unità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. L'abitazione è composta al piano primo da una camera (vedi Foto 7), una cucina (vedi Foto 8) ed un bagno (vedi Foto 9), al piano secondo da due camere (vedi Foto 10 e 11) ed un disimpegno dove è presente una botola (vedi Foto 12), che consente l'accesso al locale sottotetto con l'ausilio di una scala da posizionare all'occorrenza. Oltre quest'ultimo accessorio, all'unità sono annessi al piano primo un locale di deposito (vedi Foto 13) e due balconi posti sui lati nord (vedi Foto 14) e sud dell'unità (vedi Foto 15). Gli ambienti presentano diverse altezze come indicato nell'allegata planimetria (vedi Allegato 2). La pavimentazione presente è costituita da piastrelle di tipo misto, in alcuni ambienti sono di tipo ceramico e nei restanti in scaglie di marmo. Il balcone posto al piano primo sul lato nord è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo (vedi Foto 14) mentre quello posto a sud presenta della guaina (vedi Foto 15). I gradini della rampa di scale sono in marmo. Le pareti risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate con evidente distacco delle tinte e segni di infiltrazioni maggiormente presenti al secondo



piano; quelle della cucina e del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di tipo ceramico per un'altezza di circa ml. 1,50. I soffitti del piano primo sono intonacati e tinteggiati mentre quelli del piano secondo presentano il solaio a vista; fa eccezione al piano primo il soffitto del locale deposito che presenta una controsoffittatura in compensato e legno parzialmente crollata (vedi Foto 16). Gli infissi presenti quali finestre e portefinestre sono in parte in alluminio ed in parte in legno, con parti oscuranti esterne per la quasi totalità. Le porte interne dei vari ambienti, con esclusione del bagno, presentano solo il controtelaio che risulta essere in legno. Il bagno è accessoriato con wc, bidet, lavabo e vasca. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia a 220 v. Non risulta presente un impianto per il riscaldamento mentre sono presenti due camini, entrambe situati negli ambienti del piano primo ed in particolare uno nella cucina ed uno nella camera. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 90,24, quella complessiva dei balconi è pari a circa mq. 5,51, quella del locale deposito le superfici degli accessori comunicanti quali balconi (mq. 1,31 e mq. 4,20), locale di deposito posto al piano primo è pari a circa mq. 9,93 mentre quella del locale sottotetto, riferita alla parte con altezza maggiore di ml. 1,50, è pari a circa mq. 7,41. Relativamente alla superficie commerciale complessiva, va considerata per intero quella dell'abitazione, pari a circa mq. 120,60; a questa va sommata la superficie lorda dei balconi pari a circa mq. 5,93, quella del locale deposito pari a circa mq. 16,56 e quella del locale sottotetto, limitatamente alle porzioni con altezza maggiore di ml. 1,50, pari a circa mq. 8,29, tutte opportunamente ragguagliate. Pertanto la superficie complessiva dell'abitazione è pari a circa mq. 134,50.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 4 è posta al piano terra dell'edificio e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Questa è composta da un unico ambiente (vedi Foto 17 e 18) con altezza prevalente pari a circa ml. 2,88; fa eccezione una piccola porzione che presenta un'altezza variabile da ml. 0,80 a ml. 2,88 (vedi Allegato 3). La pavimentazione del locale è in battuto. Gli infissi presenti sono due ovvero il portone d'ingresso principale ed una porta che presenta unità immobiliare comunicante con l'altra oggetto di stima; entrambe sono in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con evidenti segni di vetustà; il soffitto presenta travi e tavolato in legno a vista, il tutto sorretto da travi in ferro (vedi Foto 19). In merito agli impianti l'unità immobiliare presenta dei cavi a vista. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 23,25, di cui circa mq. 0,93 con altezza inferiore a ml. 1,50. La superficie commerciale complessiva della presente unità immobiliare è pari a circa mq. 27,42.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente prodotta in data 07/07/2015 è risultata completa. Il C.T.U. ha provveduto ad integrare la stessa in data 25/01/2016 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone, producendo la certificazione attestante lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni a favore e contro l'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riferimento al bene oggetto di pignoramento, per il ventennio antecedente la trascrizione dello stesso



ed al periodo successivo a quello in cui è stata prodotta la certificazione presente in atti (vedi Allegato 4). Inoltre il C.T.U. ha provveduto a reperire la planimetria catastale (vedi Allegato 5) ed ha prodotto la certificazione catastale aggiornata comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 1), planimetria attuale (vedi Allegato 2) e visura catastale attuale (vedi Allegato 6).

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente prodotta in data 07/07/2015 è risultata completa. Il C.T.U. ha provveduto ad integrare la stessa in data 25/01/2016 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Frosinone, producendo la certificazione attestante lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni a favore e contro l'esecutato signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con riferimento al bene oggetto di pignoramento, per il ventennio antecedente la trascrizione dello stesso ed al periodo successivo a quello in cui è stata prodotta la certificazione presente in atti (vedi Allegato 4). Inoltre il C.T.U. ha provveduto a reperire la planimetria catastale (vedi Allegato 7), ed ha prodotto la certificazione catastale aggiornata comprensiva di estratto di mappa (vedi Allegato 1), planimetria attuale (vedi Allegato 3) e visura catastale attuale (vedi Allegato 8).

#### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

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)

Dalla documentazione risultante dalla Conservatoria si è accertata la conformità tra la titolarità del diritto sul bene, da cui la presente unità immobiliare deriva, come riportata nel pignoramento. Risulta difforme l'intestazione presente sulle visure catastali che riportano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale proprietario per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013 (vedi Allegato 6).

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

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)

Dalla documentazione risultante dalla Conservatoria si è accertata la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento. Risulta difforme l'intestazione presente sulle visure catastali che riportano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale proprietario per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013 (vedi Allegato 8).

#### **CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

L'unità immobiliare Subalterno 10 confina con la Particella 238, con i Subalterni 4 e 9 della Particella 235 e con Piazza del Duca, da cui trova accesso al civico 27 (vedi Allegato 2).

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

L'unità immobiliare Subalterno 4 confina con la Particella 238, con i Subalterni 10, 3 e 9 della Particella 235 e con Piazza del Duca, da cui trova accesso al civico 29 (vedi Allegato 3).

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,29 mq	63,63 mq	1,00	63,63 mq	2,80 m	1
Abitazione	40,24 mq	56,97 mq	1,00	56,97 mq	2,96 m	2
Balcone scoperto	1,31 mq	1,49 mq	0,25	0,37 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,20 mq	4,44 mq	0,25	1,11 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	9,93 mq	16,56 mq	0,50	8,28 mq	3,08 m	1
Locale Sottotetto	7,41 mq	8,29 mq	0,50	4,14 mq	1,64 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente unità immobiliare risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4, Particella 236 Subalterno 2. Con variazione per modifica identificativo per allineamento mappe del 06/03/2007 Prot. n. 30193/2007 ha assunto l'identificativo catastale Particella 235 Subalterno 5 (vedi Allegati 9 e 10). All'atto del sopralluogo la consistenza dell'unità immobiliare rappresentata sulla planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 5) è risultata difforme. Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 6255 (vedi Appendice C), con cui l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo Subalterno 10, come si evince dalle visure storiche catastali (vedi Allegati 6 e 10) che danno conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato. Il bene originario è stato pignorato per intero e pertanto non necessita parere sulla divisibilità.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,32 mq	27,42 mq	1,00	27,42 mq	2,88 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>27,42 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>27,42 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente unità immobiliare risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4, Particella 236 Subalterno 1. Con variazione per modifica identificativo per allineamento mappe del 06/03/2007 Prot. n. 3019.3/2007 ha assunto l'identificativo catastale Particella 235 Subalterno 4 (vedi Allegati 11 e 12). All'atto del sopralluogo la consistenza dell'unità immobiliare rappresentata sulla planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 7) è risultata difforme. Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 5823 (vedi Appendice D) che non ha modificato l'identificativo. Il bene originario è stato pignorato per intero e pertanto non necessita parere sulla divisibilità.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

##### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 236, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,23 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 236, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 124,98 Piano 1-2
Dal 11/05/2006 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 236, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 124,98 Piano 1-2
Dal 06/03/2007 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 235, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 124,98 Piano 1-2
Dal 26/10/2012 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 235, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 124,98 Piano 1-2

Dal 26/01/2016 al 27/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 235, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 173,27 Piano T-1-2-3
------------------------------	-------------------	---

L'attuale intestatario catastale risulta essere il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013 (vedi Allegato 6). Tale intestatario non corrisponde a quello reale. Il C.T.U. ha provveduto a reperire in data 25/01/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la documentazione aggiornata relativa a trascrizioni ed iscrizioni a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data odierna non rinvenendovi la summenzionata Delibera di Acquisizione immobile in favore del Comune di Colfelice. Inoltre il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore Rep. ■■■ del 11/05/2006 per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 13), non contenuto nella documentazione in atti.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 236, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 0,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 236, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T
Dal 11/05/2006 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 236, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T
Dal 06/03/2007 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 235, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T
Dal 26/10/2012 al 26/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 235, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T
Dal 26/01/2016 al 27/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 4, Part. 235, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 23,86 Piano T



L'attuale intestatario catastale risulta essere il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013 (vedi Allegato 8). Tale intestatario non corrisponde a quello reale. Il C.T.U. ha provveduto a reperire in data 25/01/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la documentazione aggiornata relativa a trascrizioni ed iscrizioni a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino alla data odierna non rinvenendovi la summenzionata Delibera di Acquisizione immobile in favore del Comune di Colfelice. Inoltre il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore Rep. [REDACTED] del 11/05/2006 per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 13), non contenuto nella documentazione in atti.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	235	10		A2	3	5,5		173,27	T-1-2-3		

#### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare adibita ad abitazione è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235, Subalterno 10, con categoria A/2 di classe 8, consistenza vani 5,5, Rendita Catastale € 383,47, Piazza del Duca, n. 27, Piani Terra, Primo, Secondo e Terzo (Sottotetto) (vedi Allegato 6). La presente unità immobiliare risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4, Particella 236 Subalterno 2 (vedi Allegati 9 e 10). Con variazione per modifica identificativo per allineamento mappe del 06/03/2007 Prot. n. 3019.3/2007 ha assunto l'identificativo catastale Particella 235 Subalterno 5. Detto bene è di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/1 ma risulta catastalmente intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013 (vedi Allegato 6). All'atto del sopralluogo la consistenza rappresentata sulla planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 5) è risultata difforme. Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 6255 (vedi Appendice C), con cui l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo Subalterno 10, come si evince dalle visure storiche catastali (vedi Allegati 6 e 10) che danno conto dell'evoluzione catastale del bene pignorato. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 2).

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29

Catasto fabbricati (CF)												



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	235	4		C2	3	22		23,86	T	

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare adibita a locale deposito è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235, Subalterno 4, con categoria C/2 di classe 3, consistenza mq. 22, Rendita Catastale € 23,86, Piazza del Duca, n. 29, Piano Terra (vedi Allegato 8). La presente unità immobiliare risulta quella riportata nel pignoramento con l'identificativo del Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4, Particella 236 Subalterno 1 (vedi Allegati 11 e 12). Con variazione per modifica identificativo per allineamento mappe del 06/03/2007 Prot. n. 3019.3/2007 ha assunto l'identificativo catastale Particella 235 Subalterno 4. Detto bene è di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/1 ma risulta catastalmente intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietà per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013 (vedi Allegato 8). All'atto del sopralluogo la consistenza rappresentata sulla planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 7) è risultata difforme. Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 5823 (vedi Appendice D) che non ha modificato l'identificativo. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 3).

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 24/11/2015 si sono rilevate difformità con la rappresentazione planimetrica contenuta nella planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 5). Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 6255 (vedi Appendice C) con cui l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo catastale Subalterno 10. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 2). Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

All'atto del sopralluogo effettuato in data 24/11/2015 si sono rilevate difformità con la rappresentazione planimetrica contenuta nella planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 7). Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 5823 (vedi Appendice D) che non ha modificato l'identificativo catastale. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 3). Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.

### PATTI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.

**CONDIZIONI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

---

Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

---

All'atto del sopralluogo effettuato in data 24/11/2015 si sono rilevate difformità con la rappresentazione planimetrica contenuta nella planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 5). Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 6255 (vedi Appendice C) con cui l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo catastale Subalterno 10. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 2). Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

---

All'atto del sopralluogo effettuato in data 24/11/2015 si sono rilevate difformità con la rappresentazione planimetrica contenuta nella planimetria catastale in atti reperita in data 21/10/2015 (vedi Allegato 7). Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 5823 (vedi Appendice D) che non ha modificato l'identificativo catastale. Con la suddetta pratica di variazione catastale è stata aggiornata la planimetria in atti (vedi Allegato 3). Non è stato necessario provvedere al frazionamento del bene.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

---

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) su richiesta del C.T.U. (vedi Allegato 15), il fabbricato di cui la presente unità immobiliare è parte, con la relativa area di pertinenza, è posto nel vigente P.R.G. in zona di Centro Storico "A" e ricade in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 43 delle N.T.A. (insediamenti urbani storici e territori contermini) dell'adottato P.T.P.R. della Regione Lazio. Dalla medesima attestazione, il fabbricato risulta essere stato edificato in data antecedente il 01/09/1967. Ad eccezione dell'anzidetto vincolo non si segnala l'esistenza di vincoli artistici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Altresì non si segnala l'esistenza di servitù gravanti



sul bene oggetto di pignoramento. Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) su richiesta del C.T.U. (vedi Allegato 15), il fabbricato di cui la presente unità immobiliare è parte, con la relativa area di pertinenza, è posto nel vigente P.R.G. in zona di Centro Storico "A" e ricade in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 43 delle N.T.A. (insediamenti urbani storici e territori contermini) dell'adottato P.T.P.R. della Regione Lazio. Dalla medesima attestazione, il fabbricato risulta essere stato edificato in data antecedente il 01/09/1967. Ad eccezione dell'anzidetto vincolo non si segnala l'esistenza di vincoli artistici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello. Altresì non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 10 (Ex Subalterno 5) si sviluppa sui piani primo e secondo, oltre un locale sottotetto e trova accesso al piano terra mediante una rampa di scale (vedi Foto 5 e 6) che consente di raggiungere i due piani abitativi; tale unità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. L'abitazione è composta al piano primo da una camera (vedi Foto 7), una cucina (vedi Foto 8) ed un bagno (vedi Foto 9), al piano secondo da due camere (vedi Foto 10 e 11) ed un disimpegno dove è presente una botola (vedi Foto 12), che consente l'accesso al locale sottotetto con l'ausilio di una scala da posizionare all'occorrenza. Oltre quest'ultimo accessorio, all'unità sono annessi al piano primo un locale di deposito (vedi Foto 13) e due balconi posti sui lati nord (vedi Foto 14) e sud dell'unità (vedi Foto 15). Gli ambienti presentano diverse altezze come indicato nell'allegata planimetria (vedi Allegato 2). La pavimentazione presente è costituita da piastrelle di tipo misto, in alcuni ambienti sono di tipo ceramico e nei restanti in scaglie di marmo. Il balcone posto al piano primo sul lato nord è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo (vedi Foto 14) mentre quello posto a sud presenta della guaina (vedi Foto 15). I gradini della rampa di scale sono in marmo. Le pareti risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate con evidente distacco delle tinte e segni di infiltrazioni maggiormente presenti al secondo piano; quelle della cucina e del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di tipo ceramico per un'altezza di circa ml. 1,50. I soffitti del piano primo sono intonacati e tinteggiati mentre quelli del piano secondo presentano il solaio a vista; fa eccezione al piano primo il soffitto del locale deposito che presenta una controsoffittatura in compensato e legno parzialmente crollata (vedi Foto 16). Gli infissi presenti quali finestre e portefinestre sono in parte in alluminio ed in parte in legno, con parti oscuranti esterne per la quasi totalità. Le porte interne dei vari ambienti, con esclusione del bagno, presentano solo il controtelaio che risulta essere in legno. Il bagno è accessorio con wc, bidet, lavabo e vasca. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia a 220 v. Non risulta presente un impianto per il riscaldamento mentre sono presenti due camini, entrambi situati negli ambienti del piano primo ed in particolare uno nella cucina ed uno nella camera. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 90,24, quella complessiva dei balconi è pari a circa mq. 5,51, quella del locale deposito le superfici degli accessori comunicanti quali balconi (mq. 1,31 e mq. 4,20), locale di deposito posto al piano primo è pari a circa mq. 9,93 mentre quella del locale sottotetto, riferita alla parte con altezza maggiore di ml. 1,50, è pari a circa mq. 7,41. Relativamente alla superficie commerciale complessiva, va considerata per intero quella dell'abitazione, pari a circa mq. 120,60; a questa va sommata la superficie lorda dei balconi pari a circa mq. 5,93, quella del locale deposito pari a circa mq. 16,56 e quella del locale sottotetto, limitatamente alle porzioni con altezza maggiore di ml.



1,50, pari a circa mq. 8,29, tutte opportunamente ragguagliate. Pertanto la superficie complessiva dell'abitazione è pari a circa mq. 134,50.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 4 è posta al piano terra dell'edificio e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Questa è composta da un unico ambiente (vedi Foto 17 e 18) con altezza prevalente pari a circa ml. 2,88; fa eccezione una piccola porzione che presenta un'altezza variabile da ml. 0,80 a ml. 2,88 (vedi Allegato 3). La pavimentazione del locale è in battuto. Gli infissi presenti sono due ovvero il portone d'ingresso principale ed una porta che rende la presente unità immobiliare comunicante con l'altra oggetto di stima; entrambe sono in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con evidenti segni di vetustà; il soffitto presenta travi e tavolato in legno a vista, il tutto sorretto da travi in ferro (vedi Foto 19). In merito agli impianti l'unità immobiliare presenta dei cavi a vista. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 23,25, di cui circa mq. 0,93 con altezza inferiore a ml. 1,50. La superficie commerciale complessiva della presente unità immobiliare è pari a circa mq. 27,42.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 24/11/2015 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, l'immobile è risultato libero ed in stato di abbandono. Si precisa che l'accesso all'immobile è stato consentito da un delegato del Comune di Colfelice. Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene. Essendo che lo stesso non risulta occupato ne è stato determinato il valore locativo. Per il computo della consistenza complessiva è stata calcolata la superficie convenzionale data dalla sommatoria tra la superficie netta dell'abitazione considerata per intero (mq. 90,24) e le superfici degli accessori comunicanti quali balconi (mq. 1,31 e mq. 4,20), locale di deposito posto al piano primo (mq. 9,93) e locale sottotetto per la parte con altezza maggiore di ml. 1,50 (mq. 7,41), tutte ragguagliate con opportuni coefficienti ovvero 0,25 per i balconi e 0,50 per i locali deposito e sottotetto. La superficie convenzionale complessiva della presente unità immobiliare, determinata come specificato, è pari a circa mq. 100,29. Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene congruo attribuire un valore locativo unitario pari a 2,50 €/mq./mese e pertanto, vista la consistenza sopra specificata, si ottiene: 100,29 mq. x 2,50 €/mq./mese = € 250,72. Il valore locativo dell'unità immobiliare, arrotondato per difetto, è pari ad € 251,00 mensili, corrispondente ad un canone locativo annuo pari ad € 3.012,00.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, eseguito il 24/11/2015 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, l'immobile è risultato libero ed in stato di abbandono. Si precisa che l'accesso all'immobile è stato consentito da un delegato del Comune di Colfelice. Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene. Ne è stato determinato il valore locativo e per il calcolo della consistenza è stata considerata la superficie convenzionale data dalla superficie netta considerata per intero (mq. 90,24) con esclusioni delle porzioni con altezza inferiore a ml. 1,50. La superficie convenzionale complessiva della presente unità immobiliare è pari a circa mq. 22,32. Date le caratteristiche intrinseche ed



estrinseche proprie dell'unità immobiliare, si ritiene congruo attribuire un valore locativo unitario pari a 1,50 €/mq./mese e pertanto, vista la consistenza sopra specificata, si ottiene: 22,32 mq. x 1,50 €/mq./mese = € 33,48. Il valore locativo dell'unità immobiliare, arrotondato per difetto, è pari ad € 34,00 mensili, corrispondente ad un canone locativo annuo pari ad € 408,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1971 al 11/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	30/12/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	15/01/1972	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Atina	04/01/1972	[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 11/05/2006 al 25/01/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	11/05/2006	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/05/2006		[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cassino	15/05/2006	[REDACTED]			

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. Il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore Rep. [REDACTED] del 11/05/2006 per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 13), non contenuto nella



documentazione in atti. L'attuale intestazione catastale riporta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale proprietario per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013. Dalle indagini esperite e dall'analisi della documentazione in atti e di quella prodotta (vedi Allegato 4), la suddetta delibera non risulta trascritta presso la competente Conservatoria e non è stata rilevata in fase di ispezione ipotecaria.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1971 al 11/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	30/12/1971		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santa Maria Capua Vetere	15/01/1972	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Atina	04/01/1972	[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 11/05/2006 al 25/01/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio [REDACTED]	11/05/2006	[REDACTED]	[REDACTED]
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	17/05/2006		[REDACTED]
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Cassino	15/05/2006	[REDACTED]			

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento. Il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore Rep. [REDACTED] del 11/05/2006 per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 13), non contenuto nella



documentazione in atti. L'attuale intestazione catastale riporta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale proprietario per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013. Dalle indagini esperite e dall'analisi della documentazione in atti e di quella prodotta (vedi Allegato 4), la suddetta delibera non risulta trascritta presso la competente Conservatoria e non è stata rilevata in fase di ispezione ipotecaria.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 25/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2006  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: Notaio [REDACTED]  
Data: 11/05/2006  
N° repertorio: [REDACTED]  
N° raccolta: [REDACTED]

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a FROSINONE il 19/06/2015  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 25/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2006  
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: Notaio [REDACTED]  
Data: 11/05/2006  
N° repertorio: [REDACTED]  
N° raccolta: [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a FROSINONE il 19/06/2015  
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) su richiesta del C.T.U. (vedi Allegato 15), il fabbricato di cui la presente unità immobiliare è parte, con la relativa area di pertinenza, è posto nel vigente P.R.G. in zona di Centro Storico "A" e ricade in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 43 delle N.T.A. (insediamenti urbani storici e territori contermini) dell'adottato P.T.P.R. della Regione Lazio.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) su richiesta del C.T.U. (vedi Allegato 15), il fabbricato di cui la presente unità immobiliare è parte, con la relativa area di pertinenza, è posto nel vigente P.R.G. in zona di Centro Storico "A" e ricade in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 43 delle N.T.A. (insediamenti urbani storici e territori contermini) dell'adottato P.T.P.R. della Regione Lazio.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Durante il sopralluogo effettuato in data 24/11/2015, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 10, derivata dall'ex Subalterno 5, è risultata in mediocri condizioni di manutenzione. Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) il fabbricato, di cui la presente unità immobiliare è parte, risulta essere stato edificato in data antecedente il 01/09/1967. In merito alla corrispondenza delle risultanze della documentazione reperita si precisa che durante il sopralluogo, la consistenza dell'unità immobiliare rappresentata sulla planimetria catastale in atti (vedi Allegato 5) è risultata difforme. Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 6255 (vedi Appendice C), con cui l'unità immobiliare ha assunto l'identificativo Subalterno 10. Si ritiene che le opere che hanno reso l'unità immobiliare difforme dalla planimetria catastale precedentemente in atti, siano state realizzate in seguito alla presentazione della planimetria stessa, avvenuta in data 28/09/1940 (vedi Allegato 5) ma che comunque, viste le caratteristiche dei materiali e la vetustà di alcune finiture, le opere stesse siano riconducibili ad un'epoca antecedente l'anno 1967. Risultano di più recente realizzazione, ma comunque non riferibili a data certa per assenza di documentazione in atti, alcune opere come la sostituzione degli infissi al piano primo, che risultano essere diversi dagli altri presenti nell'unità immobiliare ed in particolare sono del tipo in alluminio. Va altresì evidenziato che la porzione di copertura del fabbricato sovrastante la presente unità, è stata oggetto di intervento per la messa in sicurezza ad opera del Comune di Colfelice, essendo l'immobile disabitato, come assunto verbalmente presso il Comune. In riferimento al quesito n. 16 del verbale di conferimento dell'incarico all'esperto, lo stesso ha predisposto l'attestato di prestazione energetica, redatto in data 26/01/2016 da ausiliario specializzato di propria fiducia Geom. [REDACTED] (vedi Appendice E).

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

In merito alla rispondenza degli impianti all'attuale normativa si precisa che dalle indagini esperite presso il Comune di Colfelice non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità per gli impianti idraulico ed elettrico, né il Certificato di Agibilità; per quanto è stato possibile ispezionare, gli impianti non rispettano la normativa vigente.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Durante il sopralluogo effettuato in data 24/11/2015, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 4 è risultata in mediocri condizioni di manutenzione. Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) il fabbricato, di cui la presente unità immobiliare è parte, risulta essere stato edificato in data antecedente il 01/09/1967. In merito alla corrispondenza delle risultanze della documentazione reperita si precisa che durante il sopralluogo, la consistenza dell'unità immobiliare



rappresentata sulla planimetria catastale in atti (vedi Allegato 7) è risultata difforme. Pertanto il C.T.U. ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presentando una pratica Docfa, registrata in data 26/01/2016 con Prot. n. 5823 (vedi Appendice D), con cui l'unità immobiliare ha conservato l'identificativo Subalterno 4. Si ritiene che le opere che hanno reso l'unità immobiliare difforme dalla planimetria catastale precedentemente in atti, siano state realizzate in seguito alla presentazione della planimetria stessa, avvenuta in data 20/12/1939 (vedi Allegato 7), ma che comunque, viste le caratteristiche dei materiali e la vetustà di alcune finiture, le opere stesse siano riconducibili ad un'epoca antecedente l'anno 1967. Le stesse non sono comunque riferibili a data certa per assenza di documentazione in atti. In riferimento al quesito n. 16 del verbale di conferimento dell'incarico all'esperto, lo stesso non ha predisposto l'attestato di prestazione energetica in quanto non richiesto per la destinazione propria della presente unità immobiliare.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

In merito alla rispondenza degli impianti all'attuale normativa si precisa che dalle indagini esperite presso il Comune di Colfelice non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità per gli impianti idraulico ed elettrico, né il Certificato di Agibilità; per quanto è stato possibile ispezionare, gli impianti non rispettano la normativa vigente.

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

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto non vi sono relativi oneri da dover considerare o eventuali cause in corso per il loro mancato pagamento. Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

##### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale, pertanto non vi sono relativi oneri da dover considerare o eventuali cause in corso per il loro mancato pagamento. Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona in cui gli stessi ricadono 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, loro 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire a ciascuno degli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27

Il Lotto è costituito da una unità immobiliare abitativa e da un locale deposito, entrambe parte di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Colfelice, a circa m. 150 s.l.m., con accesso da Piazza del Duca. L'edificio si sviluppa in parte su due piani e per la restante parte, dove sono allocate le unità oggetto di pignoramento, su tre piani fuori terra oltre un sottotetto (vedi Foto 1 in Appendice B). L'edificio presenta una pianta di forma pressoché regolare ed una struttura in muratura, i solai interpiano sono prevalentemente di tipo in ferro e latero-cemento e la copertura è del tipo a tetto con due falde inclinate e manto in tegole. Gli infissi, quali finestre e portefinestre, sono in parte in alluminio ed in parte in legno (vedi Foto da 1 a 3); tra questi ultimi rientrano i portoni d'ingresso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi Foto 1). Le facciate del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte presentano muratura a vista (vedi Foto da 2 a 4). L'edificio, del quale sono parte le unità oggetto di stima, è posto in adiacenza con altri fabbricati sui lati ovest ed est, come si evince dall'estratto della mappa catastale (vedi Allegato 1). La zona in cui è ubicato l'edificio risulta servita dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 10 (Ex Subalterno 5) si sviluppa sui piani primo e secondo, oltre un locale sottotetto e trova accesso al piano terra mediante una rampa di scale (vedi Foto 5 e 6) che consente di raggiungere i due piani abitativi; tale unità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. L'abitazione è composta al piano primo da una camera (vedi Foto 7), una cucina (vedi Foto 8) ed un bagno (vedi Foto 9), al piano secondo da due camere (vedi Foto 10 e 11) ed un disimpegno dove è presente una botola (vedi Foto 12), che consente l'accesso al locale sottotetto con l'ausilio di una scala da posizionare all'occorrenza. Oltre quest'ultimo accessorio, all'unità sono annessi al piano primo un locale di deposito (vedi Foto 13) e due balconi posti sui lati nord (vedi Foto 14) e sud dell'unità (vedi Foto 15). Gli ambienti presentano diverse altezze come indicato nell'allegata planimetria (vedi Allegato 2). La pavimentazione presente è costituita da piastrelle di tipo misto, in alcuni ambienti sono di tipo ceramico e nei restanti in scaglie di marmo. Il balcone posto al piano primo sul lato nord è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo (vedi Foto 14) mentre quello posto a sud presenta della guaina (vedi Foto 15). I gradini della rampa di scale sono in marmo. Le pareti risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate con evidente distacco delle tinte e segni di infiltrazioni maggiormente presenti al secondo piano; quelle della cucina e del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di tipo ceramico per un'altezza di circa ml. 1,50. I soffitti del piano primo sono intonacati e tinteggiati mentre quelli del piano secondo presentano il solaio a vista; fa eccezione al piano primo il soffitto del locale deposito che presenta una controsoffittatura in compensato e legno parzialmente crollata (vedi Foto 16). Gli infissi presenti quali finestre e portefinestre sono in parte in alluminio ed in parte in legno, con parti oscuranti esterne per la quasi totalità. Le porte interne dei vari ambienti, con esclusione del bagno, presentano solo il controtelaio che risulta essere in legno. Il bagno è accessorizzato con wc, bidet, lavabo e vasca. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia a 220 v. Non risulta presente un impianto per il riscaldamento mentre sono presenti due camini, entrambe situati negli ambienti del piano primo ed in particolare uno nella cucina ed uno nella camera. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 90,24, quella



complessiva dei balconi è pari a circa mq. 5,51, quella del locale deposito le superfici degli accessori comunicanti quali balconi (mq. 1,31 e mq. 4,20), locale di deposito posto al piano primo è pari a circa mq. 9,93 mentre quella del locale sottotetto, riferita alla parte con altezza maggiore di ml. 1,50, è pari a circa mq. 7,41. Relativamente alla superficie commerciale complessiva, va considerata per intero quella dell'abitazione, pari a circa mq. 120,60; a questa va sommata la superficie lorda dei balconi pari a circa mq. 5,93, quella del locale deposito pari a circa mq. 16,56 e quella del locale sottotetto, limitatamente alle porzioni con altezza maggiore di ml. 1,50, pari a circa mq. 8,29, tutte opportunamente ragguagliate. Pertanto la superficie complessiva dell'abitazione è pari a circa mq. 134,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 235, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 100.875,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla actualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa" relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale; a quest'ultima, nel caso specifico, è stata aggiunta la superficie ragguagliata dei balconi, del locale di deposito posto al piano primo e del locale sottotetto per la porzione con altezza maggiore di ml. 1,50. Per la valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (O.M.I.). Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq. 750,00.

• **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 4 è posta al piano terra dell'edificio e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Questa è composta da un unico ambiente (vedi Foto 17 e 18) con altezza prevalente pari a circa ml. 2,88; fa eccezione una piccola porzione che presenta un'altezza variabile da ml. 0,80 a ml. 2,88 (vedi Allegato 3). La pavimentazione del locale è in battuto. Gli infissi presenti sono due ovvero il portone d'ingresso principale ed una porta che rende la presente unità immobiliare comunicante con l'altra oggetto di stima; entrambe sono in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con evidenti segni di vetustà; il soffitto presenta travi e tavolato in legno a vista, il tutto sorretto da travi in ferro (vedi Foto 19). In merito agli impianti l'unità immobiliare presenta dei cavi a vista. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 23,25, di cui circa mq. 0,93 con altezza inferiore a ml. 1,50. La superficie commerciale complessiva della presente unità immobiliare è pari a circa mq. 27,42. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 235, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 9.597,00

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato alla actualità è quello classico dell'estimo che si basa sulla stima "sintetico-comparativa" relativa alla consistenza vendibile dell'immobile in questione, con riferimento ai diversi prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Tale metodo riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso in esame il metro quadrato di superficie commerciale. Per la



valutazione attuale si è tenuto conto delle "caratteristiche tecnologiche" (finimenti e tecnologie di costruzione), delle "caratteristiche posizionali intrinseche" (panoramicità, orientamento, soleggiamento e luminosità) nonché delle "caratteristiche posizionali estrinseche" (ubicazione, accessibilità, salubrità), considerando eventuali coefficienti correttivi. Ciò premesso è stata svolta una accurata indagine di mercato, al fine di accertare il prezzo da attribuire al bene stesso. Sono state pertanto eseguite delle indagini di mercato tendenti a ricercare i valori medi di zona, attraverso dati reperiti presso operatori immobiliari e desunti da pubblicazioni specializzate dell'Osservatorio Nazionale dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (O.M.I.). Facendo dunque riferimento a beni di caratteristiche costruttive od urbanistiche similari aventi pari destinazione, considerando lo stato di conservazione e manutenzione ed il grado di rifinitura, si ritiene congruo attribuire un valore di mercato unitario pari a €/mq. 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Colfelice (FR)- Piazza del Duca. n. 27	134,50 mq	750,00 €/mq	€ 100.875,00	100,00	€ 100.875,00
Bene N° 2 - Deposito Colfelice (FR)- Piazza del Duca. n. 29	27,42 mq	350,00 €/mq	€ 9.597,00	100,00	€ 9.597,00
				Totale lotto:	€ 110.472,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono atti successivi al pignoramento. Il C.T.U. ha acquisito l'atto di provenienza al debitore Rep. █ del 11/05/2006 per Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi Allegato 13), non contenuto nella documentazione in atti. L'attuale intestazione catastale riporta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale proprietario per 1/1 a seguito di Voltura n. 9946.1/2013 in atti dal 29/04/2013 prot. n. 69050 per Delibera di Acquisizione immobile del 26/10/2012 registrata a Cassino al n. 407 Vol. 3 in data 06/02/2013. Dalle indagini esperite e dall'analisi della documentazione in atti e di quella prodotta (vedi Allegato 4), la suddetta delibera non risulta trascritta presso la competente Conservatoria e non è stata rilevata in fase di ispezione ipotecaria.

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

Castelforte, li 26/01/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Reatini Elvira



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27  
Il Lotto è costituito da una unità immobiliare abitativa e da un locale deposito, entrambe parte di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Colfelice, a circa m. 150 s.l.m., con accesso da Piazza del Duca. L'edificio si sviluppa in parte su due piani e per la restante parte, dove sono allocate le unità oggetto di pignoramento, su tre piani fuori terra oltre un sottotetto (vedi Foto 1 in Appendice B). L'edificio presenta una pianta di forma pressoché regolare ed una struttura in muratura, i solai interpiano sono prevalentemente di tipo in ferro e latero-cemento e la copertura è del tipo a tetto con due falde inclinate e manto in tegole. Gli infissi, quali finestre e portefinestre, sono in parte in alluminio ed in parte in legno (vedi Foto da 1 a 3); tra questi ultimi rientrano i portoni d'ingresso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi Foto 1). Le facciate del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte presentano muratura a vista (vedi Foto da 2 a 4). L'edificio, del quale sono parte le unità oggetto di stima, è posto in adiacenza con altri fabbricati sui lati ovest ed est, come si evince dall'estratto della mappa catastale (vedi Allegato 1). La zona in cui è ubicato l'edificio risulta servita dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 10 (Ex Subalterno 5) si sviluppa sui piani primo e secondo, oltre un locale sottotetto e trova accesso al piano terra mediante una rampa di scale (vedi Foto 5 e 6) che consente di raggiungere i due piani abitativi; tale unità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. L'abitazione è composta al piano primo da una camera (vedi Foto 7), una cucina (vedi Foto 8) ed un bagno (vedi Foto 9), al piano secondo da due camere (vedi Foto 10 e 11) ed un disimpegno dove è presente una botola (vedi Foto 12), che consente l'accesso al locale sottotetto con l'ausilio di una scala da posizionare all'occorrenza. Oltre quest'ultimo accessorio, all'unità sono annessi al piano primo un locale di deposito (vedi Foto 13) e due balconi posti sui lati nord (vedi Foto 14) e sud dell'unità (vedi Foto 15). Gli ambienti presentano diverse altezze come indicato nell'allegata planimetria (vedi Allegato 2). La pavimentazione presente è costituita da piastrelle di tipo misto, in alcuni ambienti sono di tipo ceramico e nei restanti in scaglie di marmo. Il balcone posto al piano primo sul lato nord è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo (vedi Foto 14) mentre quello posto a sud presenta della guaina (vedi Foto 15). I gradini della rampa di scale sono in marmo. Le pareti risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate con evidente distacco delle tinte e segni di infiltrazioni maggiormente presenti al secondo piano; quelle della cucina e del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di tipo ceramico per un'altezza di circa ml. 1,50. I soffitti del piano primo sono intonacati e tinteggiati mentre quelli del piano secondo presentano il solaio a vista; fa eccezione al piano primo il soffitto del locale deposito che presenta una controsoffittatura in compensato e legno parzialmente crollata (vedi Foto 16). Gli infissi presenti quali finestre e portefinestre sono in parte in alluminio ed in parte in legno, con parti oscuranti esterne per la quasi totalità. Le porte interne dei vari ambienti, con esclusione del bagno, presentano solo il controtelaio che risulta essere in legno. Il bagno è accessoriato con wc, bidet, lavabo e vasca. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia a 220 v. Non risulta presente un impianto per il riscaldamento mentre sono presenti due camini, entrambe situati negli ambienti del piano primo ed in particolare uno nella cucina ed uno nella camera. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 90,24, quella complessiva dei balconi è pari a circa mq. 5,51, quella del locale deposito le superfici degli accessori comunicanti quali balconi (mq. 1,31 e mq. 4,20), locale di deposito posto al piano primo è pari a circa mq. 9,93 mentre quella del locale sottotetto, riferita alla parte con altezza maggiore di ml. 1,50, è pari a circa mq. 7,41. Relativamente alla superficie commerciale complessiva, va considerata per intero quella dell'abitazione, pari a circa mq. 120,60; a questa



va sommata la superficie lorda dei balconi pari a circa mq. 5,93, quella del locale deposito pari a circa mq. 16,56 e quella del locale sottotetto, limitatamente alle porzioni con altezza maggiore di ml. 1,50, pari a circa mq. 8,29, tutte opportunamente ragguagliate. Pertanto la superficie complessiva dell'abitazione è pari a circa mq. 134,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 235, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) su richiesta del C.T.U. (vedi Allegato 15), il fabbricato di cui la presente unità immobiliare è parte, con la relativa area di pertinenza, è posto nel vigente P.R.G. in zona di Centro Storico "A" e ricade in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 43 delle N.T.A. (insediamenti urbani storici e territori contermini) dell'adottato P.T.P.R. della Regione Lazio.

• **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 4 è posta al piano terra dell'edificio e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Questa è composta da un unico ambiente (vedi Foto 17 e 18) con altezza prevalente pari a circa ml. 2,88; fa eccezione una piccola porzione che presenta un'altezza variabile da ml. 0,80 a ml. 2,88 (vedi Allegato 3). La pavimentazione del locale è in battuto. Gli infissi presenti sono due ovvero il portone d'ingresso principale ed una porta che rende la presente unità immobiliare comunicante con l'altra oggetto di stima; entrambe sono in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con evidenti segni di vetustà; il soffitto presenta travi e tavolato in legno a vista, il tutto sorretto da travi in ferro (vedi Foto 19). In merito agli impianti l'unità immobiliare presenta dei cavi a vista. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 23,25, di cui circa mq. 0,93 con altezza inferiore a ml. 1,50. La superficie commerciale complessiva della presente unità immobiliare è pari a circa mq. 27,42. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 235, Sub. 4, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita, con particolare riferimento all'attestazione rilasciata dal Comune di Colfelice in data 24/11/2015 con Prot. n. 3729/15 (vedi Allegato 14) su richiesta del C.T.U. (vedi Allegato 15), il fabbricato di cui la presente unità immobiliare è parte, con la relativa area di pertinenza, è posto nel vigente P.R.G. in zona di Centro Storico "A" e ricade in zona sottoposta al vincolo di cui all'art. 43 delle N.T.A. (insediamenti urbani storici e territori contermini) dell'adottato P.T.P.R. della Regione Lazio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2015 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 27		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 235, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	134,50 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il Lotto è costituito da una unità immobiliare abitativa e da un locale deposito, entrambe parte di un fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Colfelice, a circa m. 150 sl.m., con accesso da Piazza del Duca. L'edificio si sviluppa in parte su due piani e per la restante parte, dove sono allocate le unità oggetto di pignoramento, su tre piani fuori terra oltre un sottotetto (vedi Foto 1 in Appendice B). L'edificio presenta una pianta di forma pressoché regolare ed una struttura in muratura, i solai interpiano sono prevalentemente di tipo in ferro e latero-cemento e la copertura è del tipo a tetto con due falde inclinate e manto in tegole. Gli infissi, quali finestre e portefinestre, sono in parte in alluminio ed in parte in legno (vedi Foto da 1 a 3); tra questi ultimi rientrano i portoni d'ingresso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi Foto 1). Le facciate del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte presentano muratura a vista (vedi Foto da 2 a 4). L'edificio, del quale sono parte le unità oggetto di stima, è posto in adiacenza con altri fabbricati sui lati ovest ed est, come si evince dall'estratto della mappa catastale (vedi Allegato 1). La zona in cui è ubicato l'edificio risulta servita dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 10 (Ex Subalterno 5) si sviluppa sui piani primo e secondo, oltre un locale sottotetto e trova accesso al piano terra mediante una rampa di scale (vedi Foto 5 e 6) che consente di raggiungere i due piani abitativi; tale unità si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. L'abitazione è composta al piano primo da una camera (vedi Foto 7), una cucina (vedi Foto 8) ed un bagno (vedi Foto 9), al piano secondo da due camere (vedi Foto 10 e 11) ed un disimpegno dove è presente una botola (vedi Foto 12), che consente l'accesso al locale sottotetto con l'ausilio di una scala da posizionare all'occorrenza. Oltre quest'ultimo accessorio, all'unità sono annessi al piano primo un locale di deposito (vedi Foto 13) e due balconi posti sui lati nord (vedi Foto 14) e sud dell'unità (vedi Foto 15). Gli ambienti presentano diverse altezze come indicato nell'allegata planimetria (vedi Allegato 2). La pavimentazione presente è costituita da piastrelle di tipo misto, in alcuni ambienti sono di tipo ceramico e nei restanti in scaglie di marmo. Il balcone posto al piano primo sul lato nord è pavimentato con piastrelle in scaglie di marmo (vedi Foto 14) mentre quello posto a sud presenta della guaina (vedi Foto 15). I gradini della rampa di scale sono in marmo. Le pareti risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate con evidente distacco delle tinte e segni di infiltrazioni maggiormente presenti al secondo piano; quelle della cucina e del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di tipo ceramico per un'altezza di circa ml. 1,50. I soffitti del piano primo sono intonacati e tinteggiati mentre quelli del piano secondo presentano il solaio a vista; fa eccezione al piano primo il soffitto del locale deposito che presenta una controsoffittatura in compensato e legno parzialmente crollata (vedi Foto 16). Gli infissi presenti quali finestre e portefinestre sono in parte in alluminio ed in parte in legno, con parti oscuranti esterne per la quasi totalità. Le porte interne dei vari ambienti, con esclusione del bagno, presentano solo il controtelaio che risulta essere in legno. Il bagno è accessoriatato con wc, bidet, lavabo e vasca. L'unità abitativa è dotata di impianti idrico ed elettrico sottotraccia a 220 v. Non risulta presente un impianto per il riscaldamento mentre sono presenti due camini, entrambe situati negli ambienti del piano primo ed in particolare uno nella cucina ed uno nella camera. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 90,24, quella complessiva dei balconi è pari a circa mq. 5,51, quella del locale deposito le superfici degli accessori comunicanti quali balconi (mq. 1,31 e mq. 4,20), locale di deposito posto al piano primo è pari a circa mq. 9,93 mentre quella del locale sottotetto, riferita alla parte con altezza maggiore di ml. 1,50, è pari a circa mq. 7,41. Relativamente alla superficie commerciale complessiva, va considerata per intero quella dell'abitazione, pari a circa mq. 120,60; a questa va sommata la superficie lorda dei balconi pari a circa mq. 5,93, quella del locale deposito pari a circa mq. 16,56 e quella del locale sottotetto, limitatamente alle porzioni con altezza maggiore di ml. 1,50, pari a circa mq. 8,29, tutte opportunamente ragguagliate. Pertanto la superficie complessiva dell'abitazione è pari a circa mq. 134,50.</p>		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
--------------------------------	----

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colfelice (FR) - Piazza del Duca, n. 29		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 235, Sub. 4, Categoria C2	<b>Superficie</b>	27,42 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	Non risultano contratti di locazione in essere per il presente bene.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Colfelice al Foglio 4 Particella 235 Subalterno 4 è posta al piano terra dell'edificio e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Questa è composta da un unico ambiente (vedi Foto 17 e 18) con altezza prevalente pari a circa ml. 2,88; fa eccezione una piccola porzione che presenta un'altezza variabile da ml. 0,80 a ml. 2,88 (vedi Allegato 3). La pavimentazione del locale è in battuto. Gli infissi presenti sono due ovvero il portone d'ingresso principale e una porta che rende la presente unità immobiliare comunicante con l'altra oggetto di stima; entrambe sono in legno. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con evidenti segni di vetustà; il soffitto presenta travi e tavolato in legno a vista, il tutto sorretto da travi in ferro (vedi Foto 19). In merito agli impianti l'unità immobiliare presenta dei cavi a vista. La superficie netta dell'unità è pari a circa mq. 23,25, di cui circa mq. 0,93 con altezza inferiore a ml. 1,50. La superficie commerciale complessiva della presente unità immobiliare è pari a circa mq. 27,42.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 27**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2006  
Reg. gen. 10011 - Reg. part. 2110  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A.  
Contro Lombardo Massimo  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: Notaio Fabozzi Luca  
Data: 11/05/2006  
N° repertorio: 471  
N° raccolta: 331

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a FROSINONE il 19/06/2015  
Reg. gen. 9898 - Reg. part. 7807  
Quota: 1/1  
A favore di Unicredit S.p.A.  
Contro Lombardo Massimo  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A COLFELICE (FR) - PIAZZA DEL DUCA, N. 29**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a FROSINONE il 17/05/2006  
Reg. gen. 10011 - Reg. part. 2110  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A.  
Contro Lombardo Massimo  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Interessi: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: Notaio Fabozzi Luca  
Data: 11/05/2006  
N° repertorio: 471  
N° raccolta: 331

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a FROSINONE il 19/06/2015

Reg. gen. 9898 - Reg. part. 7807

Quota: 1/1

A favore di Unicredit S.p.A.

Contro Lombardo Massimo

Formalità a carico della procedura

