
TRIBUNALE DI CASSINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Mambro Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2014 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 5 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 5 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 5 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 6 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 6 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 7 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 7 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 7 |
| Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 8 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 8 |
| Precisazioni..... | 8 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 8 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 9 |
| Parti Comuni..... | 9 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 9 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 9 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 9 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 10 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 10 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 13 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 14 |
| Normativa urbanistica | 16 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 16 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 16 |
| Regolarità edilizia | 16 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 16 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 17 |
| Bene N° 1 - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 17 |
| Bene N° 2 - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A..... | 17 |
| Stima / Formazione lotti | 17 |
| Lotto 1 | 17 |
| Lotto 2 | 18 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 20 |
| Lotto 1 | 20 |
| Lotto 2 | 20 |
| Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 130/2014 del R.G.E..... | 21 |
| Lotto 1 | 21 |
| Lotto 2 | 21 |



In data 24/10/2014, il sottoscritto Geom. Di Mambro Giulio, con studio in Via Cesare Lombroso, 4 - 03043 - Cassino (FR), email info@studiodimambro.191.it, PEC giulio.dimambro@geopec.it, Tel. 0776 26620, Fax 0776 26620, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Petteruti Andrea presso il Tribunale di Cassino.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A
- **Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A

Il sottoscritto C.T.U., di comune accordo con il custode, fissava il primo accesso sui beni pignorati per il giorno 18/12/14 alle ore 15:00, inviando, in data 02/12/14, lettera racc. a. r. e PEC alle parti.

L'esecutata non ritirava l'avviso, il quale tornava al mittente per compiuta giacenza.

Dopo alcuni tentativi falliti di rinvenire il debitore, lo scrivente unitamente al custode, si è recato presso i beni posti in esecuzione, con l'intento di acquisire informazioni utili a rintracciarlo, al fine di evitare di richiedere l'autorizzazione ad avvalersi della Forza Pubblica.

In tale accesso, si sono individuati i beni siti via Cellaro n. 11/A, ma non si è rinvenuto nessuno al loro interno; quindi da informazioni fornite dai vicini si è rintracciato il figlio e telefonicamente anche la figlia della signora; con quest'ultima si è fissato un nuovo accesso per il giorno 10/02/15 alle ore 16:00.

In tale giorno ed ora, sui luoghi si è presentata la figlia dell'esecutata, la quale avendo le chiavi degli immobili ha permesso di potervi accedere; nella stessa occasione, il sottoscritto Le ha consegnato, copia del provvedimento di incarico C.T.U. del Sig. Giudice che la stessa si impegnava a recapitarlo alla propria madre.

Nel sopralluogo, il sottoscritto, ha effettuato rilievo fotografico e planimetrico dei fabbricati in catasto al F. 50 part. 903 sub. 4 e 5.

Successivamente dall'esame dell'estratto di mappa, il sottoscritto ha notato un'incongruenza con i dati catastali, infatti sembrava che gli immobili oggetto di esecuzione fossero riportati in catasto con la part. 77 e non 903.

Per tale motivo lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) di Frosinone e ha richiesto gli ultimi frazionamenti che avevano interessato la part. 903 (v. allegati), al fine di ricostruirne i passaggi.

Dall'analisi di tali atti, il sottoscritto ha avuto prova dell'errore presente sul foglio di mappa, e ha fatto opportuna richiesta di correzione dello stesso, che veniva prontamente eseguita dai tecnici preposti.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sora, il sottoscritto ha richiesto, a mezzo PEC, copia di tutte le autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso degli anni sui fabbricati oggetto della presente.

Il tecnico Comunale, dopo aver effettuato le dovute ricerche tramite i registri dell'ufficio, ha fatto visionare ed estrarre copia, allo scrivente C.T.U., della pratica di condono edilizio riguardante il locale commerciale.

La stessa pratica, come asserito dal tecnico Comunale, è l'unica riguardante tali immobili presente nell'archivio dell'ufficio.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Trattasi di fabbricato distribuito su tre livelli: terra, primo, e sottostrada, realizzato in aderenza ad altro fabbricato esistente.

L'immobile ha forma irregolare di tipo trapezoidale, la scala di collegamento tra i piani, ad uso esclusivo, è ubicata nella parte retrostante e nel pianerottolo tra il piano terra ed il primo è ricavato un piccolo w.c..

L'accesso avviene, da Via Cellaro, tramite porta vetrata a tre ante in alluminio, con saracinesca.

I piani fuoriterza hanno entrambi un affaccio, con finestra, su strada privata, il piano primo ha anche un balconcino prospiciente sulla via principale (v. doc. fotografica).

Lo stradario e il navigatore satellitare identifica in via Costantinopoli la strada dove è ubicato tale bene.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Trattasi di due vani cucina e letto ubicati a piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza di epoca anteguerra. Il fabbricato è suddiviso, in senso verticale, in due u.i. con al centro la scala di collegamento tra i due piani, in comune con l'altra u.i.. Al fabbricato vi si accede tramite strada privata da via Cellaro (v. doc. fotografica).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

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)

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

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)

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'unità immobiliare confina a nord-est con via Cellaro, a nord-ovest e sud-est con strade private e a sud-ovest con altra u. i. oggetto di esecuzione (F. 50 part. 903 sub. 4)

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile confina a nord-est con l'altra u.i. oggetto di esecuzione, a nord-ovest e a sud-est con strade private e a sud-ovest con vano scala e w.c. comune ad altra u.i..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Negozi | 32,27 mq | 39,79 mq | 1,00 | 39,79 mq | 3,00 m | terra |
| Balcone scoperto | 3,86 mq | 3,86 mq | 0,15 | 0,58 mq | 0,00 m | terra |
| Negozi | 3,41 mq | 4,50 mq | 1,00 | 4,50 mq | 2,30 m | interpiano |
| Negozi | 19,86 mq | 26,03 mq | 1,00 | 26,03 mq | 3,00 m | primo |
| Balcone scoperto | 4,79 mq | 4,52 mq | 0,25 | 1,13 mq | 0,00 m | primo |
| Magazzino | 26,05 mq | 36,63 mq | 0,20 | 7,33 mq | 1,70 m | seminterrato |
| Magazzino | 2,03 mq | 3,63 mq | 0,20 | 0,73 mq | 2,50 m | seminterrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,09 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,09 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 17,22 mq | 27,05 mq | 1,00 | 27,05 mq | 2,95 m | terra |
| Abitazione | 18,48 mq | 26,73 mq | 1,00 | 26,73 mq | 3,05 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 53,78 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 53,78 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 18/07/1990 al 11/11/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 903, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Rendita € 0,41 Piano T-1-S1 |
| Dal 11/11/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 903, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Rendita € 0,41 Piano T-1-S1 |
| Dal 01/01/1992 al 16/12/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 903, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 66 Rendita € 1.063,49 Piano T-1-S1 |

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 16/12/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 903, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 59,91 |
| Dal 18/07/1990 al 11/11/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 903, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 0,10 |
| Dal 11/11/1991 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 903, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 0,10 |
| Dal 17/07/1983 al 18/07/1990 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 753, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,24 Piano T-1 |

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 903 | 5 | 1 | C1 | 3 | 66 | | 1063,49 | T-1-S1 | |

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si sono riscontrate lievi difformità ininfluenti ai fini della consistenza catastale (assenza nella planimetria catastale della finestra nel vano scala e leggera diversità nella rappresentazione della scala). Per correggere tali difformità bisognerebbe effettuare una variazione catastale (DOCFA) con causale "esatta rappresentazione grafica".

Per quanto riguarda l'errata rappresentazione della particella sul foglio di mappa vedasi premessa.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 50 | 903 | 4 | 2 | A4 | 2 | 2 | | 59,91 | T-1 | |

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'errata rappresentazione della particella sul foglio di mappa vedasi premessa.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

dalla quale è emerso che manca l'estratto di mappa.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

dalla quale è emerso che manca l'estratto di mappa.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile ha in comune con altre u.i. lo spazio antistante l'ingresso all'immobile e la strada privata che fiancheggia la ferrovia.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile ha il vano scala, il w.c. e un balconcino in comune con altra u.i. (sub. 3). Al w.c. e al balconcino vi si accede dallo stesso vano scala.

Inoltre ha in comune con altre u.i. lo spazio antistante l'ingresso all'immobile e la strada privata che fiancheggia la ferrovia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile ha struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura è a falde con orditura in legno e manto di copertura a tegole tipo portoghese, da ristrutturare in quanto vi sono copiose infiltrazioni di acqua piovana.

Il piano terra ed il primo hanno un'altezza utile di m. 3,00, invece il piano seminterrato ha un'altezza di m. 1,70.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato monovetro, ad esclusione dell'infisso del bagno che è in legno douglas, e tapparelle in pvc. Le porte interne sono di legno di tipo doghettato, quella del magazzino è molto rovinata.

La pavimentazione del locale è in marmettoni granigliati, quella del vano scala è in marmo di coreno, il magazzino è in battuto di cemento, mentre il bagno è pavimentato e rivestito di piastrelle fino all'altezza di m. 2,00.

L'impianto elettrico è sottotraccia ad esclusione del magazzino. L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto idrico, con scaldabagno, è datato.

L'immobile non è in buono stato di manutenzione soprattutto per quanto riguarda il vano scala, in quanto vi sono copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto, che hanno provocato l'ammaloramento ed il distacco del cartongesso di rivestimento dell'orditura.

Infiltrazioni d'acqua sono state rilevate anche in corrispondenza delle finestre del bagno e del vano scala, nonché nel piano seminterrato provenienti dalle fondazioni (v. doc. fotografica).

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile ha strutture verticali in muratura di pietrame con ricorsi in mattoni di argilla, solai in laterocemento e copertura in legno con sovrastante manto di copertura a tegole.

Il piano terra ha un'altezza di m. 2,95 ed il piano primo di m. 3,05.

La pavimentazione è in marmette di granigliato.

Sia gli infissi esterni che interni sono in legno, le finestre sono monovetro con scuri.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma non a norma, quello idrico è privo di acs e quello termico è in comune con altra u.i. (sub. 3) e non funzionante.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, ed è disabitato ormai da diversi anni. Le mura della cucina sono completamente annerite dal fumo del camino, gli impianti non sono a norma, gli infissi sono dell'epoca della costruzione. Necessiterebbe di radicali interventi di ristrutturazione e messa a norma (v. doc. fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/11/1991 | **** Omissis **** | Accettazione espressa di eredità | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonio Venditti | 11/11/1991 | 21669 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Frosinone | 28/11/1991 | 19008 | 15916 |

| | | | | | |
|-----------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Sora | | | |
| Dal 11/11/1991 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Ufficio Registro | 17/07/1983 | 64/250 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Frosinone | 19/12/1991 | 20688 | 17256 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Sora | 11/11/1991 | 54 | 250 |
| Dal 09/09/2005 | **** Omissis **** | Riunione del diritto di usufrutto | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/09/2005 | 24321.1/2005 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

| | | | | | |
|-----------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 11/11/1991 | **** Omissis **** | Accettazione espressa di eredità | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonio Venditti | 11/11/1991 | 21669 | |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Frosinone | 28/11/1991 | 19008 | 15916 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Sora | | | |
| | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 11/11/1991 | **** Omissis **** | Ufficio Registro | 17/07/1983 | 64/250 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Frosinone | 19/12/1991 | 20688 | 17256 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Sora | 11/11/1991 | 54 | 250 |
| | | Riunione del diritto di usufrutto | | | |
| Dal 09/09/2005 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/09/2005 | 24321.1/2005 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 20/12/2004
Reg. gen. 35679 - Reg. part. 9343
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 23.775,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.887,74
Data: 15/11/2004
N° repertorio: 31393
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2005
Reg. gen. 17499 - Reg. part. 4131
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Raponi Francesco
Data: 28/07/2005
N° repertorio: 37653/15089
- **Ipoteca legale** derivante da Art.77 DPR 602/73
Iscritto a Frosinone il 12/11/2008
Reg. gen. 25338 - Reg. part. 4386
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 151.081,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.540,63
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 101375/47
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Sora il 04/11/2010
Reg. gen. 22011 - Reg. part. 3972
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.674,44
Spese: € 11.848,99
Interessi: € 11.476,57
Rogante: Tribunale di Cassino - Sez dist Sora
Data: 24/06/2010
N° repertorio: 83/2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Sora il 04/11/2010
Reg. gen. 22010 - Reg. part. 3971
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 36.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.967,07
Spese: € 9.966,83
Interessi: € 3.066,10
Rogante: Tribunale di Cassino - Sez. dist. Sora
Data: 24/06/2010
N° repertorio: 81/2010

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 13/06/2013
Reg. gen. 12064 - Reg. part. 8738
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cassino il 06/08/2014
Reg. gen. 12984 - Reg. part. 10630
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 20/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo
Iscritto a Frosinone il 20/12/2004
Reg. gen. 35679 - Reg. part. 9343
Quota: 1/1 nuda proprietà
Importo: € 23.775,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.887,74
Data: 15/11/2004
N° repertorio: 31393
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Frosinone il 30/07/2005
Reg. gen. 17499 - Reg. part. 4131
Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Raponi Francesco
Data: 28/07/2005
N° repertorio: 37653/15089

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Sora il 04/11/2010
Reg. gen. 22011 - Reg. part. 3972
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.674,44
Spese: € 11.848,99
Interessi: € 11.476,57
Rogante: Tribunale di Cassino - Sez dist Sora
Data: 24/06/2010
N° repertorio: 83/2010

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Sora il 04/11/2010
Reg. gen. 22010 - Reg. part. 3971
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 36.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.967,07
Spese: € 9.966,83
Interessi: € 3.066,10
Rogante: Tribunale di Cassino - Sez. dist. Sora
Data: 24/06/2010
N° repertorio: 81/2010

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 13/06/2013
Reg. gen. 12064 - Reg. part. 8738
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cassino il 06/08/2014
Reg. gen. 12984 - Reg. part. 10630
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile ricade in zona "verde pubblico (con funzione di rispetto)" del vigente P.R.G. del Comune di Sora.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

L'immobile ricade in zona "verde pubblico (con funzione di rispetto)" del vigente P.R.G. del Comune di Sora.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A**

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

Tale immobile, è stato oggetto di domanda di condono edilizio in base alla L. 47/85, protocollo n. 18418 del 02/07/86.

La pratica, come confermato anche dal tecnico Comunale **** Omissis ****, risulta completa di tutta la documentazione richiesta dall'ufficio alla richiedente, ad eccezione del certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A., del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo (ferroviario), del versamento di € 40,24 a saldo di quanto dovuto ai fini dell'oblazione e del versamento di € 258,23 per diritti di segreteria. Per tali motivi non è stata ancora rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria (v. allegato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il sottoscritto, ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale l'immobile che è risultato essere in classe "G".

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

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

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.

Il sottoscritto, ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per tale l'immobile che è risultato essere in classe "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A SORA (FR) - VIA CELLARO N.11/A

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

L'immobile è privo di condominio ma ha parti in comune con il subalterno 3.

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A
Trattasi di fabbricato distribuito su tre livelli: terra, primo, e sottostrada, realizzato in aderenza ad altro fabbricato esistente. L'immobile ha forma irregolare di tipo trapezoidale, la scala di collegamento tra i piani, ad uso esclusivo, è ubicata nella parte retrostante e nel pianerottolo tra il piano terra ed il primo è ricavato un piccolo w.c.. L'accesso avviene, da Via Cellaro, tramite porta vetrata a tre ante in alluminio, con saracinesca. I piani fuoriterza hanno entrambi un affaccio, con finestra, su strada privata, il piano primo ha anche un balconcino prospiciente sulla via principale (v. doc. fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 903, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.108,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale Commerciale Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 80,09 mq | 1.200,00 €/mq | € 96.108,00 | 100,00 | € 96.108,00 |
| Totale lotto: | | | | | € 96.108,00 |

- Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A
 Trattasi di due vani cucina e letto ubicati a piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza di epoca anteguerra. Il fabbricato è suddiviso, in senso verticale, in due u.i. con al centro la scala di collegamento tra i due piani, in comune con l'altra u.i.. Al fabbricato vi si accede tramite strada privata da via Cellaro (v. doc. fotografica).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 903, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 37.646,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 - Mini Appartamento Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | 53,78 mq | 700,00 €/mq | € 37.646,00 | 100,00 | € 37.646,00 |
| Totale lotto: | | | | | € 37.646,00 |

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.

Cassino, li 15/04/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Mambro Giulio

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A
Trattasi di fabbricato distribuito su tre livelli: terra, primo, e sottostrada, realizzato in aderenza ad altro fabbricato esistente. L'immobile ha forma irregolare di tipo trapezoidale, la scala di collegamento tra i piani, ad uso esclusivo, è ubicata nella parte retrostante e nel pianerottolo tra il piano terra ed il primo è ricavato un piccolo w.c.. L'accesso avviene, da Via Cellaro, tramite porta vetrata a tre ante in alluminio, con saracinesca. I piani fuoriterra hanno entrambi un affaccio, con finestra, su strada privata, il piano primo ha anche un balconcino prospiciente sulla via principale (v. doc. fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 903, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "verde pubblico (con funzione di rispetto)" del vigente P.R.G. del Comune di Sora.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Mini Appartamento ubicato a Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A
Trattasi di due vani cucina e letto ubicati a piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza di epoca anteguerra. Il fabbricato è suddiviso, in senso verticale, in due u.i. con al centro la scala di collegamento tra i due piani, in comune con l'altra u.i.. Al fabbricato vi si accede tramite strada privata da via Cellaro (v. doc. fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 903, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "verde pubblico (con funzione di rispetto)" del vigente P.R.G. del Comune di Sora.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Locale Commerciale | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Locale Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 903, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1 | Superficie | 80,09 mq |
| Pertinenze: | | Superficie | |
| Stato conservativo: | | | |
| Descrizione: | Trattasi di fabbricato distribuito su tre livelli: terra, primo, e sottostrada, realizzato in aderenza ad altro fabbricato esistente. L'immobile ha forma irregolare di tipo trapezoidale, la scala di collegamento tra i piani, ad uso esclusivo, è ubicata nella parte retrostante e nel pianerottolo tra il piano terra ed il primo è ricavato un piccolo w.c.. L'accesso avviene, da Via Cellaro, tramite porta vetrata a tre ante in alluminio, con saracinesca. I piani fuoriterra hanno entrambi un affaccio, con finestra, su strada privata, il piano primo ha anche un balconcino prospiciente sulla via principale (v. doc. fotografica). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

LOTTO 2

| Bene N° 2 - Mini Appartamento | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Sora (FR) - Via Cellaro n.11/A | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Mini Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 903, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 | Superficie | 53,78 mq |
| Pertinenze: | | Superficie | |
| Stato conservativo: | | | |
| Descrizione: | Trattasi di due vani cucina e letto ubicati a piano terra e primo di un fabbricato di maggior consistenza di epoca anteguerra. Il fabbricato è suddiviso, in senso verticale, in due u.i. con al centro la scala di collegamento tra i due piani, in comune con l'altra u.i.. Al fabbricato vi si accede tramite strada privata da via Cellaro (v. doc. fotografica). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |