

## Tribunale Civile di Cassino

Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Esecuzione Immobiliare – 138/2023 R.G.E.

G.E. Dott. Lorenzo Sandulli

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.C.p.A.**

Debitore: **OMISSIS**

## RELAZIONE DI ANALISI E STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO INTEGRAZIONE – LOTTO 8

Cassino, 01 Febbraio 2025

L'Esperto

Dott. Ing. Raffaele Albano



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 8.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	11
<b>Lotto 8</b> .....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
ELENCO ALLEGATI.....	14

## INCARICO

---

In data 18/04/2024, il sottoscritto Ing. Albano Raffaele, con studio in Via Virgilio, 81/A - 03043 - Cassino (FR), email raffaele.albano@libero.it, PEC raffaele.albano@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Depositato l'elaborato peritale, entro il termine concesso, in data 09/09/2024 per l'intero compendio pignorato (LOTTI 1-2-3-4-5-6-7), alla procedura 138/2023 veniva riunita la procedura 87/2024, con estensione dell'incarico per la perizia relativa a ulteriore immobile (BENE n. 10 - LOTTO n. 8), oggetto della presente relazione integrativa.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto della presente relazione integrativa è:

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Spiaggia di Pescinola

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Spiaggia di Pescinola

## DESCRIZIONE

Il bene è costituito da una villetta ubicata nel Comune di Formia (LT) alla Via Spiaggia di Pescinola (attualmente denominata Via Lungomare Città di Ferrara), in località Gianola, a ridosso del lungomare e degli stabilimenti balneari, in zona caratterizzata da urbanizzazione residenziale e distante circa 6 km dal centro della città. A breve distanza è collocato lo svincolo delle Superstrade Cassino-Formia e Formia-Garigliano.

Il bene pignorato è costituito da una villetta, porzione di fabbricato bifamiliare con 2 piani fuori terra e annessa corte esclusiva, a sua volta circondata da corte comune ad altra unità immobiliare. L'accesso avviene necessariamente dalla predetta corte comune, cui si accede da traversa della Via Lungomare Città di Ferrara (ingresso pedonale) e dalla Via Lungomare Città di Ferrara (ingresso pedonale e carrabile). La struttura portante del fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato, con orizzontamenti in latero-cemento. Le murature diOMPAGNO perimetrali, in laterizio, hanno spessore mediamente pari a 30 cm. Vi sono diversi accessi ai locali a P.T., mentre i locali a P. 1 e la terrazza di copertura sono raggiungibili mediante scala interna. Non è presente ascensore. Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: al P.T. ambiente unico salotto/soggiorno con camino, cucina, lavanderia, WC, n. 2 ripostigli, loggia, vano scala e disimpegni. L'altezza interna per gli ambienti principali è pari a ca. m 3,10; al P.1 n. 3 camere da letto, WC con n. 2 lucernari verso terrazza con areazione meccanica, n. 2 logge, vano scala, disimpegno e ripostiglio esterno; l'altezza interna è mediamente pari a m 2,85; terrazza di copertura calpestabile e panoramica. Tra P.T. e P.1 vi è un solaio interpiano da cui si accede a n. 2 balconi. E' presente un pozzo di luce che assicura luce naturale al salotto/soggiorno a P.T. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con buona qualità; alcune pareti interne e le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista. La maggior parte degli ambienti ha finestre con affaccio sull'area esterna circostante. Il livello delle finiture può definirsi buono. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. L'alimentazione della cucina avviene tramite bombola GPL. Non è presente impianto di riscaldamento, ma vi sono diversi climatizzatori alimentati elettricamente. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione appare generalmente discreto, tuttavia sono presenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana in alcuni ambienti a P.1 ed alcune fessurazioni. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Superficie netta in c.t.: mq 121,00, oltre balconi mq 5,50, logge mq 25,00, terrazza mq 52,00, corte esclusiva mq 60,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 189,00

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si conferma la conformità tra la titolarità del diritto sul bene come riportata nel pignoramento e quella risultante dagli atti acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone (ALL. 19) e dall'Atto di provenienza acquisito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cassino (ALL. 20). Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi gravanti sull'unità immobiliare in esame a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (ALL. 19), aggiornato al 14/09/2024:

ISCRIZIONE del 30/11/2022 - Registro Particolare 4493 Registro Generale 31789  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FROSINONE Repertorio 908/2021 del 17/11/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 339 del 2022  
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.  
Contro: OMISSIS

TRASCRIZIONE del 09/08/2024 - Registro Particolare 17042 Registro Generale 21715  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1723 del 12/06/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: BANCA POPOLARE DEL FRUSINATE S.c.p.a.  
Contro: OMISSIS

## CONFINI

Sulla base delle risultanze delle ispezioni catastali effettuate per via telematica e dei rilievi eseguiti, l'immobile pignorato confina a Nord, Est e Sud con p.lla 351 - foglio 16 - sez. FOR (corte comune), ad Ovest con sub. 1 - p.lla 1625 - foglio 16 - sez. FOR.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,10 m	T
Loggia	9,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	3,10 m	T
Corte esclusiva	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	T
Abitazione	58,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,85 m	1
Logge	16,00 mq	19,00 mq	0,4	7,60 mq	2,85 m	1
Balconi	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1
Ripostiglio esterno	0,40 mq	0,60 mq	0,15	0,09 mq	2,85 m	1
Terrazza	52,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				188,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
FOR	16	1625	3	1	A7	1	8	174 mq	743,7 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta accatastato ed è correttamente identificabile, tuttavia, confrontando la planimetria acquisita telematicamente (ALL. 16) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (ALL. 17), si registrano alcune difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per errori di rappresentazione che hanno incrementato la superficie rappresentata, per cui si ritiene opportuno un aggiornamento della planimetria catastale.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: € 1.000,00



## PRECISAZIONI

Si sottolinea che l'accesso all'immobile avviene necessariamente transitando attraverso la p.lla 351 - foglio 16 - sez. FOR (cfr. ALL. 14 e 15), non colpita da pignoramento e censita oggi come ENTE URBANO, come da visura in ALL. 18, pertanto di fatto priva di intestati.

Sul punto si è ritenuto opportuno effettuare alcuni approfondimenti, sulla base della documentazione disponibile.

In ordine cronologico:

- la p.lla 351 conserva la sua attuale superficie dal 26/11/1981, data in cui fu oggetto di frazionamento che ne andò a ridurre la superficie originaria risultante dall'impianto meccanografico;
- i danti causa del Debitore (OMISSIS e OMISSIS) acquistarono la p.lla 351 con atto di compravendita per Notaio Luigi Gamberale del 30/12/1981, con il quale acquistarono anche l'immobile pignorato e le unità immobiliari oggi censite alla p.lla 1624 subb. 4-5-6;
- risulta ENTE URBANO dall'11/05/2006;
- il Debitore acquisì l'immobile pignorato con atto di vitalizio per Notaio Valerio Vanghetti del 16/10/2008 rep. 12657 racc. 3207;
- le unità immobiliari censite alla p.lla 1624 subb. 4-5-6 furono acquisite da OMISSIS con atto di donazione accettata per Notaio Roberto Labate del 18/04/2009 rep. 321083.

Da quanto sopra, è ragionevole ritenere che la p.lla 351, corte comune alle unità immobiliari alla p.lla 1625 sub. 3 (oggetto di pignoramento) e p.lla 1624 subb. 4-5-6, tutte con i medesimi intestati (OMISSIS e OMISSIS) alla data dell'11/05/2006 (data di costituzione dell'ente urbano), sia oggetto di diritti proporzionali da parte dei proprietari dei sopracitati immobili. Ad ogni buon conto, essendo deceduti OMISSIS e OMISSIS, la p.lla 351 è comunque in successione anche a favore del Debitore (loro figlio), pertanto, salvo eventuali diverse risultanze di maggiori approfondimenti, dovrebbe esservi diritto di proprietà/passaggio sulla p.lla 351 anche in capo al Debitore. Si sottolinea, ad ogni buon conto, che la p.lla 351 non risulta colpita da pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal Debitore, per esigenze abitative non primarie.

Da analisi di mercato, si può stimare un canone di locazione pari a €/mese 1.200,00

Il Debitore ha esibito un contratto di locazione perfezionato in data 28/05/2024 con la Sig.ra OMISSIS. Detto contratto, tuttavia, riporta canone di locazione nettamente al di sotto del valore di mercato e risulta non registrato, pertanto si ritiene non opponibile alla procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1981 al 16/10/2008	OMISSIS proprietà (1/1) in comunione dei beni con OMISSIS  Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Gamberale	30/12/1981	44816	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	25/01/1982	1091	961
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Cassino	18/01/1982	249	75
Dal 16/10/2008	OMISSIS proprietà (1/1)  Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	<b>Vitalizio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Valerio Vanghetti	16/10/2008	12657	3207
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina	12/11/2008	31529	18792
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Cassino	04/11/2008	4953	1T

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.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base dei quanto emerso nel corso dell'accesso agli atti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Formia e della verifiche effettuate dallo scrivente, il terreno su cui sorge l'immobile in esame:

- ricade in SOTTOZONA F2: SERVIZI GENERALI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO, regolamentata dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio nr. 15 del 21/01/1980:

Destinazioni d'uso case di cura, istituti, edifici di istruzione, religiosi, del tempo libero e dello sport, pubblici locali, ecc.;

Modalità attuative lottizzazione convenzionata;

- indice di fabbricazione territoriale 0,50 mc/mq;

- indice di fabbricazione fondiario 0,60 mc/mq;

- rapporto di copertura 1/5;

- altezza massima delle costruzioni ml. 7,00;



- numero di piani fuori terra 2;
- distanza assoluta tra edifici ml. 10,00;
- distacchi dai confini ml. 7,00;

#### Art. 10

Qualunque tipo di costruzione, anche smontabile, è vietata, al di fuori degli insediamenti previsti dal piano regolatore generale, nelle fasce di rispetto stradali indicate nelle tavole di zonizzazione entro le distanze minime dai cigli stradali, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto ministeriale l° aprile 1968.

In corrispondenza degli incroci e delle biforcazioni si applicano le norme del sopra citato decreto.

Alle fasce di rispetto stradali indicate nelle tavole di zonizzazione del piano regolatore generale e nelle quali non si sovrappongono specifici simboli di diversa utilizzazione ammissibile, viene attribuito un indice fondiario generico massimo di 0,01 mc/mq.

I volumi calcolati sulla base del predetto indice possono essere accorpati nei lotti contigui alle fasce di rispetto, indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste nei lotti medesimi, sempre che tali destinazioni consentano l'edificabilità.

Tutte le isole spartitraffico derivanti dagli incroci viari, svincoli stradali, ecc., esistenti o previsti sono inedificabili e destinati esclusivamente alla soluzione dei problemi e delle esigenze connesse alla viabilità.

- non appartiene al demanio civico e non è gravato da usi civici.

E' presente vincolo sismico, poichè il Comune di Formia ricade in zona 3a (sismicità bassa) come da classificazione sismica della Regione Lazio ex Delibera di Giunta Regionale n. 387 del 2009.

Inoltre ricade in:

- zona di protezione delle fasce costiere marittime e in area urbanizzata, come individuate nel P.T.P.R.- Tav. B.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per quanto si è potuto apprendere e ricostruire sulla base della documentazione rinvenuta nel corso dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Formia (ALL. 21), l'edificazione del fabbricato è avvenuta sulla base di Licenza Edilizia n. 949 del 26/01/1971. Non risultano altri titoli abilitativi edilizi successivi.

Rispetto agli elaborati grafici allegati alla citata L.E., si rileva sostanziale conformità, a meno di alcune lievi variazioni della distribuzione degli spazi interni, regolarizzabili.

**COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: € 1.500,00**

Come precisato al paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", l'accesso al BENE n. 10 avviene necessariamente da corte comune ad altra unità immobiliare, con autonomo identificativo catastale e non colpita da pignoramento. Di fatto la corte comune è suddivisa in 2 parti separate tra loro, una delle quali risulta inglobata come pertinenza dell'immobile pignorato. Non si sono ritrovati documenti che regolamentano e legittimano questa suddivisione, presumibilmente derivante da accordi verbali tra confinanti in merito alla corte comune, comunque non oggetto di pignoramento.

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Villetta ubicata a Formia (LT) - Via Spiaggia di Pescinola

Il bene è costituito da una villetta ubicata nel Comune di Formia (LT) alla Via Spiaggia di Pescinola (attualmente denominata Via Lungomare Città di Ferrara), in località Gianola, a ridosso del lungomare e degli stabilimenti balneari, in zona caratterizzata da urbanizzazione residenziale e distante circa 6 km dal centro della città. A breve distanza è collocato lo svincolo delle Superstrade Cassino-Formia e Formia-Garigliano. Il bene pignorato è costituito da una villetta, porzione di fabbricato bifamiliare con 2 piani fuori terra e annessa corte esclusiva, a sua volta circondata da corte comune ad altra unità immobiliare. L'accesso avviene necessariamente dalla predetta corte comune, cui si accede da traversa della Via Lungomare Città di Ferrara (ingresso pedonale) e dalla Via Lungomare Città di Ferrara (ingresso pedonale e carrabile). La struttura portante del fabbricato è realizzata in conglomerato cementizio armato, con orizzontamenti in latero-cemento. Le murature diOMPAGNO perimetrali, in laterizio, hanno spessore mediamente pari a 30 cm. Vi sono diversi accessi ai locali a P.T., mentre i locali a P. 1 e la terrazza di copertura sono raggiungibili mediante scala interna. Non è presente ascensore. Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: al P.T. ambiente unico salotto/soggiorno con camino, cucina, lavanderia, WC, n. 2 ripostigli, loggia, vano scala e disimpegni. L'altezza interna per gli ambienti principali è pari a ca. m 3,10; al P.1 n. 3 camere da letto, WC con n. 2 lucernari verso terrazza con areazione meccanica, n. 2 logge, vano scala, disimpegno e ripostiglio esterno; l'altezza interna è mediamente pari a m 2,85; terrazza di copertura calpestabile e panoramica. Tra P.T. e P.1 vi è un solaio interpiano da cui si accede a n. 2 balconi. E' presente un pozzo di luce che assicura luce naturale al salotto/soggiorno a P.T. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con buona qualità; alcune pareti interne e le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista. La maggior parte degli ambienti ha finestre con affaccio sull'area esterna circostante. Il livello delle finiture può definirsi buono. Per quanto si è potuto apprendere, l'immobile è allacciato alla reti idrica ed elettrica, nonché alla pubblica fognatura. L'alimentazione della cucina avviene tramite bombola GPL. Non è presente impianto di riscaldamento, ma vi sono diversi climatizzatori alimentati elettricamente. Non sono disponibili documenti attestanti la regolarità degli impianti. Lo stato di manutenzione appare generalmente discreto, tuttavia sono presenti fenomeni di infiltrazione di acqua piovana in alcuni ambienti a P.1 ed alcune fessurazioni. Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Formia non si è rinvenuto il Certificato di Agibilità.

Superficie netta in c.t.: mq 121,00, oltre balconi mq 5,50, logge mq 25,00, terrazza mq 52,00, corte esclusiva mq 60,00

Superficie commerciale in c.t.: mq 189,00

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1625, Sub. 3, Zc: 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 377.340,00

E' stato applicato il seguente metodo di stima:

STIMA SINTETICA MONOPARAMETRICA

La stima del più probabile valore di mercato avviene per confronto diretto con immobili simili

per caratteristiche in relazione ad un parametro di confronto (es. mq di sup. commerciale). Il procedimento si basa, quindi, sul reperimento di dati storici relativi a compravendite di beni simili, formazione di una scala di prezzi in funzione del parametro di confronto, inserimento del bene oggetto di stima nel punto della scala di prezzi più vicino. La metodologia presume che la serie dei prezzi vada a distribuirsi con legge gaussiana, in cui il valore più frequente (moda) coincide con il valore medio. Come valori più frequenti sono stati considerati quelli riportati nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Formia – zona periferica D2, opportunamente mediati con quanto desunto dalla consultazione di agenzie di intermediazione immobiliare e portali di settore.

Sulla base di quanto sopra si assume:

VM unitario = €/mq 2.000,00

Il valore di mercato risulta essere:

VM = VM unitario x SC = €/mq 2.000,00 x mq 188,67 = € 377.340,00

Si opta per le seguenti decurtazioni del valore così ricavato:

- € 1.500,00 per regolarizzazione urbanistico-edilizia
- € 1.000,00 per regolarizzazione catastale
- 2% per assenza regolarità impianti = 2% di € 377.340,00 = € 7.546,80
- 2% per stato di manutenzione non ottimale = 2% di € 377.340,00 = € 7.546,80

Pertanto il valore al netto delle decurtazioni è:

VM NETTO = € 377.340,00 - € 1.500,00 - € 1.000,00 - € 7.546,80 - € 7.546,80 = € 359.746,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Villetta Formia (LT) - Via Spiaggia di Pescinola	188,67 mq	2.000,00 €/mq	€ 377.340,00	100,00%	€ 377.340,00
Valore di stima:					€ 377.340,00

Valore di stima: € 377.340,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	1500,00	€
Regolarizzazione catastale	1000,00	€
Assenza regolarità impianti	2,00	%
Non ottimale stato di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 359.746,40**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'accesso al BENE n. 10 avviene necessariamente da corte comune ad altra unità immobiliare, con autonomo identificativo catastale e non colpita da pignoramento. Di fatto la corte comune è suddivisa in 2 parti separate tra loro, una delle quali risulta inglobata come pertinenza dell'immobile pignorato. Non si sono ritrovati documenti che regolamentano e legittimano questa suddivisione, presumibilmente derivante da accordi verbali tra confinanti in merito alla corte comune, comunque non oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Albano con la presente relazione, che si compone di n. 14 pagine e di n. 11 allegati, ritiene di aver assolto compiutamente all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

*Cassino, 01 Febbraio 2025*

L'Esperto

*Dott. Ing. Raffaele Albano*



## ELENCO ALLEGATI<sup>1</sup>

---

- 13) Verbali di accesso
- 14) Estratto di mappa
- 15) Elaborato planimetrico
- 16) Planimetria catastale
- 17) Planimetria stato di fatto
- 18) Visure catastali
- 19) Visure ipocatastali
- 20) Atto di provenienza
- 21) Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale
- 22) Estratto PRG e NTA
- 23) Documentazione fotografica

---

<sup>1</sup> Prosegue da numerazione allegati alla relazione peritale relativa ai LOTTI 1-2-3-4-5-6-7