



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. n. 54/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. LORENZO SANDULLI

Promossa da ING BANK N.V. con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi),
Bijlmerdreef 106 e sede secondaria in Milano (MI), via Fulvio
Testi n°250.

in danno di

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA : 10 marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Ing. Abelino Messori)

1

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
PEC: abelino.messori@ingpec.eu- Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A



Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Abelino Messore, nato a Sant'Ambrogio sul Garigliano il 22/08/1954, con studio professionale ivi alla via S.Rocco Interno n° 53, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Frosinone con il n° 329 sezione A, per incarico conferitogli dal G.E. Dott. Lorenzo SANDULLI, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare **R.G.E.I. n. 54/2025** in data 07/09/2025.

In tale data, accettato l'incarico, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti :

- 1-Identifichi i beni immobili pignorati e li descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne), con relativa superficie in m.q., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ne verifichi la regolare provenienza ed accerti eventuali diritti ed oneri gravanti sugli stessi attraverso l'esame dei certificati ipocatastali;
- 2-determini il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati;
- 3-in caso di beni indivisi, precisi il valore e la consistenza della quota spettante all'esecutato;
- 4-accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 5-se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, previa presentazione di opportuna istanza e relativi costi;
- 6-indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 7-stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8-dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti dotati di autonomia, allegando planimetrie esplicative;
- 9-indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.



Avviso di sopralluogo

A mezzo lettera raccomandata A/R, datata 13/10/2025, il sottoscritto avvisava le parti esecutate ed i creditori procedenti, che il giorno 30 ottobre 2025 alle ore 16.30, avrebbe dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Come stabilito si è recato nel Comune di *OMISSIS*, alla via *OMISSIS*, ove ha rinvenuto il custode giudiziario Avvocato *OMISSIS* ed il signor *OMISSIS*, proprietario del fabbricato oggetto di consulenza.

In tale occasione ha eseguito parte dei rilievi di rito e rilevato le caratteristiche del fabbricato.

Successivamente, il giorno 04 novembre 2025, alle ore 10, coadiuvato da un proprio collaboratore, sempre alla presenza dei suddetti, ha ultimato le operazioni di rilievo del fabbricato.

1-

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato, censito nel catasto dei fabbricati al foglio 13, particella 495, sub 12, è costituito da una porzione di fabbricato per civile abitazione sito alla via Trivio n° 46 del Comune di Cervaro (FR) formata da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo (sottotetto) con scala interna ad uso esclusivo ed atrio di ingresso comune.

L'atrio è in comune con altra unità immobiliare ad uso abitativo appartenente ad altra ditta, censita con i sub 7 e 10 ed ubicata al piano terra ed al primo piano sottostrada, rispettivamente.

Al piano terra risultano ubicati un locale ad uso autorimessa, con ingresso carrabile dalla via comunale Trivio ed accesso pedonale dall'atrio comune, e due magazzini con accessi pedonali indipendenti che prospettano su una strada privata, appartenente ad altra ditta, che si diparte dalla via comunale Trivio.

Al primo piano si trovano, salendo a sinistra, un appartamento formato da ingresso, cucina, soggiorno con camino, bagno e camera da letto e, a destra, un appartamento, dotato di controsoffitto, costituito da ingresso, cucina con camino, soggiorno, bagno e due camere da letto. Ogni appartamento è fornito di impianto di riscaldamento ed impianto elettrico di tipo autonomo. Gli impianti di riscaldamento sono serviti da due caldaie autonome alimentate a gas metano.

Al secondo piano, a sinistra, si accede ad una unità immobiliare costituita da due locali sottotetto ed un bagno, provvisto di doccia e water, e, a destra, si accede ad una unità immobiliare costituita da tre locali sottotetto. Queste due unità immobiliari hanno entrambe la possibilità di accesso ad un terrazzo che prospetta lungo via Trivio.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura, gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti del primo piano sono in marmettoni (graniglia di marmo e cemento) ad esclusione dei bagni pavimentati con piastrelle in ceramica, i pavimenti del secondo

3

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
PEC: abelino.messori@ingpec.eu- Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A

piano sono in piastrelle di ceramica, i corpi scaldanti a termosifone, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli infissi sono in alluminio con profilo freddo e vetri camera, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso all'appartamento a sinistra è in legno, il portone di accesso all'appartamento di destra è del tipo blindato.

L'atrio è pavimentato con scaglie di marmo, i gradini e le alzate della scala sono rivestiti con lastre di marmo, la ringhiera metallica di protezione è dotata di corrimano in legno.

Allo stato attuale, l'immobile si trova in uno stato di conservazione accettabile e non risultano disponibili attestazioni di conformità degli impianti.

L'intero fabbricato è posto a confine con la via comunale Trivio, con strada privata, insistente sulla particella 973, e largario appartenente ad altra ditta, insistente sulle particelle 494, 973 e 502 su più lati, e con fabbricato in aderenza, censito con la particella 604, su parte della facciata sud-est.

Lo stesso, seppure costituito da più unità immobiliari, prima della variazione catastale apportata dal sottoscritto, risultava censito nel catasto dei fabbricati da una sola unità immobiliare riportata al foglio di mappa 13, particella 495 sub 12, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, rendita Euro 759,19, superficie totale 222 m², superficie totale escluse aree scoperte 216 m².

2- CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nel pignoramento risultano conformi a quelli risultanti dalla documentazione prodotta, a meno della variazione catastale apportata dal sottoscritto allo scopo di rendere corrispondente l'utilizzazione di fatto del bene con la situazione catastale.

Tale variazione ha comportato la soppressione del sub 12 (che individuava l'intero fabbricato come unica unità immobiliare) e la costituzione dei sub 13-14-15-16-17-18-19 (che identificano ora gli immobili secondo il loro stato di effettiva utilizzazione).

3- NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO

Dal raffronto tra la planimetria depositata in catasto e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, si è riscontrata la necessità di riportare in catasto l'esatta rappresentazione grafica delle singole unità immobiliari in quanto lo stato di fatto risulta difforme rispetto alla planimetria depositata.

Nel merito, il sottoscritto ha richiesto al G.E. la necessaria approvazione ed a tal proposito è stato autorizzato ad apportare la conseguente variazione catastale anche a seguito del parere positivo manifestato dal creditore precedente.

Di conseguenza, è stata presentato apposito elaborato per diversa distribuzione degli spazi interni e per esatta rappresentazione grafica, regolarmente approvato dall'Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale di Frosinone -Territorio.

4-

NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO

In sede di sopralluogo, è stato accertato che lo stato di utilizzazione dell'immobile, di fatto costituito da più unità immobiliari autonomamente utilizzabili, risulta difforme rispetto alla situazione catastale di immobile censito come unica unità immobiliare.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto a richiedere al G.E. la necessaria approvazione ed a tal proposito è stato autorizzato ad apportare la conseguente divisione catastale anche a seguito del parere positivo manifestato dal creditore procedente.

Di conseguenza, è stata presentato apposito elaborato per la divisione del fabbricato, regolarmente approvato dall'Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale di Frosinone -Territorio.

A seguito della citata variazione, presentata con la causale di divisione, , che ha comportato la soppressione del sub 12 e la costituzione dei sub 13-14-15-16-17-18-19, ovviamente gravati dalle iscrizioni e trascrizioni appresso riportate gravanti sull'immobile originario, il fabbricato, come da visura storica allegata, risulta ora censito nel modo seguente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	UBICAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
13	495	9	T-1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA)				
13	495	13	T	C/6	8	25 m ²	31 m ²	49,06 €
13	495	14	T	C/2	8	9 m ²	11 m ²	16,73 €
13	495	15	T	C/2	8	9 m ²	14 m ²	16,73 €
13	495	16	1	A/2	7	3,5 vani	77 m ²	253,06 €
13	495	17	1	A/2	7	4,5 vani	115 m ²	325,37 €
13	495	18	2	C/2	8	44 m ²	61 m ²	81,81 €
13	495	19	2	C/2	8	66 m ²	90 m ²	122,71 €

5-

TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO

5

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
 PEC: abelino.messori@ingpec.eu- Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A

Dall'esame della documentazione notarile acquisita dal sottoscritto, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al signor *OMISSIS*, intervenuto all'atto quale coniugato in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato da *OMISSIS*, proprietari di 1/3 ciascuno, con atto del notaio Giacinto Iadecola di Cassino in data 01 agosto 2009, repertorio 70349, raccolta 20549, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone in data 01 settembre 2009 con il n° 15970, di cui si allega copia.

Ai venditori, a loro volta, l'immobile era pervenuto, in nuda proprietà, per successione legittima a *OMISSIS* apertasi il 15/9/2008, denuncia di successione n° 54 vol.64 e per riunione d'usufrutto in morte di *OMISSIS* deceduta il 20/03/2009.

A *OMISSIS*, a sua volta, era pervenuto per 2/3 in piena proprietà per successione legittima al padre *OMISSIS* apertasi il 25/08/1977, denuncia di successione n° 54, vol. 205, e per 1/3 in nuda proprietà con atto di donazione e divisione del notaio Fernando Scardamaglia del 18/02/1981, repertorio 3292 e riunione d'usufrutto in morte di *OMISSIS* deceduta il 20/03/2009, seguito da atto di accettazione tacita dell'eredità di quest'ultima.

Dall'esame dei certificati ipocatastali, acquisiti dal sottoscritto dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, si è potuto accertare che l'immobile è gravato dai seguenti diritti ed oneri:

- IPOTECA VOLONTARIA

NOTA DI ISCRIZIONE – Registro generale n. 14707- Registro particolare n. 2093- Presentazione n.86 del 16/09/2016

ATTO NOTARILE PUBBLICO. Data 15/09/2016 –Notaio: Baldassarra Matteo - sede : Sora

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 100.000,00 - Spese € 100.000,00 – Totale € 200.000,00

IMMOBILI- Unità negoziale n° 1 : Comune CERVARO (FR)- Catasto FABBRICATI

Foglio 13 particella 495 subalterno 12 – Abitazione di tipo civile

Consistenza 10,5 vani – Indirizzo : Via Trivio snc – Piano T-1-2

CREDITORE IPOTECARIO : ING BANK N.V. MILAN BRANCH - Per il diritto di proprietà

DEBITORE IPOTECARIO : *OMISSIS*, per il

diritto di proprietà- In regime di separazione dei beni.

DEBITORE NON DATORE: *OMISSIS*



- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

NOTA DI TRASCRIZIONE – Registro generale n. 12014- Registro particolare n. 9617-
Presentazione n.21 del 26/06/2025

ATTO GIUDIZIARIO. Data 10/06/2025- Pubblico Ufficiale UFF: GIUD. TRIBUNALE DI
CASSINO- Sede CASSINO (FR)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente : STUDIO LEGALE LA SCALA- Indirizzo via Correggio 43- MILANO

IMMOBILI- Unità negoziale n° 1 : Comune CERVARO (FR)- Catasto FABBRICATI

Foglio 13 particella 495 subalterno 12 – Abitazione di tipo civile

Consistenza 10,5 vani – Indirizzo : Via Trivio snc – Piano T-1-2

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE:ING BANK N.V. – Sede MILANO (MI) Coodice fiscale 11241140158
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO : **OMISSIS**
Codice fiscale **OMISSIS** , per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/1.

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 81.152,50 OLTRE AD
INTERESSI E SPESE.

Si è potuto accertare la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti
dalla documentazione.

6- COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il creditore precedente ha depositato le seguente documentazione :

- Titolo con autentica del Notaio Matteo Baldassarra- Mutuo fondiario.
- Atto di precetto .
- Atto di pignoramento immobiliare .
- Nota di trascrizione con attestazione di conformità.
- Certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini .

- Nota di deposito della documentazione ipocatastale.

La certificazione prodotta si riferisce alla provenienza in forza di titoli anche anteriori al ventennio.

7-

UTILIZZAZIONE DEL BENE

Il fabbricato, all'epoca del rilascio delle Concessioni edilizie che hanno interessato l'immobile, risultava ubicato in ZONA B2 – aree residenziali parzialmente o totalmente edificate, site fuori dai centri storici - del Piano Regolatore Generale.

8-

REGOLARITA' URBANISTICA

Per accertare la conformità del fabbricato alle autorizzazioni o concessioni amministrative, è stata presentata, a mezzo PEC, istanza di accesso agli atti al Comune di Cervaro .

In risposta alla richiesta avanzata, sono stati forniti i seguenti documenti:

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili, Pratica edilizia n. 1721- anno 1991, Concessione n. 97 del 5/12/91- diretta ad ottenere la concessione per la costruzione di un tetto di copertura- rilasciata alla Ditta *OMISSIS* (usufruttuaria di detto fabbricato venduto poi a *OMISSIS*), senza alcun allegato.
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili, Pratica edilizia n. 5805- anno 1992, Concessione n. 49 del 26/08/92- diretta ad ottenere la concessione per variante in corso d'opera per la costruzione di un tetto di copertura al fabbricato esistente- rilasciata alla Ditta *OMISSIS* , con i seguenti allegati : relazione tecnica, disegni di progetto.

Consultando l'atto del notaio Giacinto Iadecola di Cassino, in data 01 agosto 2009, repertorio 70349, raccolta 20549, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone in data 01 settembre 2009 con il n° 15970, inerente la vendita del fabbricato in favore di *OMISSIS* , all'Articolo 3 la parte venditrice dichiara " *che l'immobile è stato iniziato in data anteriore all'1 settembre 1967, successivamente sono state apportate modifiche in forza ed in conformità di concessione edilizia n.97, del 5 dicembre 1991 e successiva concessione per variante in corso d'opera n. 49, del 26 agosto 1992*".

8



Confrontando lo stato di fatto attuale del fabbricato con i disegni allegati alla concessione edilizia n. 49 del 26/08/1992, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra un magazzino è stato tramezzato per realizzarne due (subalterni 14 e 15), sono state realizzate due porte per accedere agli stessi dall'esterno e non risulta ora presente una finestra riportata sui disegni di progetto
- nell'appartamento censito con il subalterno 17, il balcone realizzato al primo piano, a servizio della camera da letto, ha una lunghezza di 4,70 m, mentre quello previsto in progetto ha una lunghezza di 3,00, l'apertura per accedere allo stesso risulta spostata di circa 50 cm verso il lato esterno, la porta interna per accedere al soggiorno risulta spostata di circa 50 cm e la finestra realizzata nel soggiorno ha una larghezza maggiore di circa 1,50 m;
- i due balconi al primo piano, che si affacciano su via Trivio, a servizio dei due appartamenti, hanno larghezza differente e forma rettangolare e non trapezoidale così come quelli riportati nel progetto;
- al secondo piano (sottotetto) risultano realizzate due finestre lungo il lato di via Trivio, due finestre sulle facciate interne, due abbaini nella copertura, tre tramezzi nella parte bassa del tetto lato interno, un tramezzo per la realizzazione del wc-lavanderia, una finestra in corrispondenza del vano scala, una porta di accesso al terrazzo dal subalterno 19, una finestra che dal subalterno 19 si affaccia sul terrazzo, lo spostamento di una porta interna di circa 70 cm.
- nel vano scala sono presenti delle finestre non riportate nei disegni di progetto

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune di Cervaro di una "Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria" onerosa che avrebbe da subito effetto abilitante, a termine degli artt. 36 e 37 c. 1-4 del T.U. dell'Edilizia n. 380/2001, previo accertamento di conformità degli interventi realizzati "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta".

La sanzione amministrativa applicata a titolo di oblazione è compresa tra 516,00 € e 5164,00 €, nel caso SCIA in sanatoria (modifiche prospetto/tramezzi), in base all'aumento di valore dell'immobile determinato dal Comune.

Nel caso in specie l'importo dell'oblazione, presumibilmente, potrebbe essere pari a 3.000 €.

Inoltre, trattandosi di modifiche che vanno in parte ad incidere sull'aspetto strutturale, occorre acquisire necessariamente anche l'autorizzazione sismica.

9



Le competenze professionali per lo svolgimento di entrambe le attività possono essere stimate in 5.000 €.

Pertanto, la somma complessiva stimata per conseguire la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato ammonta a 8.000 €.

9- FORMAZIONE DI LOTTI

In sede di sopralluogo, è stato accertato che lo stato di utilizzazione dell'immobile, di fatto costituito da più unità immobiliari autonomamente utilizzabili, risulta difforme rispetto alla situazione catastale di immobile censito come unica unità immobiliare.

Pertanto, avendo le unità immobiliari di seguito riportate autonomia funzionale, risulta possibile procedere alla suddivisione del bene pignorato in sette singoli lotti.

In merito, il sottoscritto ha provveduto a richiedere al G.E. la necessaria approvazione ed a tal proposito è stato autorizzato ad apportare la conseguente divisione catastale anche a seguito del parere positivo manifestato dal creditore procedente.

A seguito della citata variazione, presentata con la causale di divisione, che ha comportato la soppressione del sub 12 e la costituzione dei sub 13-14-15-16-17-18-19, ovviamente gravati dalle iscrizioni e trascrizioni appresso riportate gravanti sull'immobile originario, il fabbricato, come da visura storica allegata, risulta ora censito nel modo seguente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	UBICAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
13	495	9	T-1-2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA)				
13	495	13	T	C/6	8	25 m ²	31 m ²	49,06 €
13	495	14	T	C/2	8	9 m ²	11 m ²	16,73 €
13	495	15	T	C/2	8	9 m ²	14 m ²	16,73 €
13	495	16	1	A/2	7	3,5 vani	77 m ²	253,06 €
13	495	17	1	A/2	7	4,5 vani	115 m ²	325,37 €
13	495	18	2	C/2	8	44 m ²	61 m ²	81,81 €
13	495	19	2	C/2	8	66 m ²	90 m ²	122,71 €



Si riporta di seguito la formazione dei singoli lotti .

PRIMO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DELL' AUTORIMESSA A PIANO TERRA, SITA NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 21,60 m² , AVENTE ACCESSO CARRABILE DALLA VIA COMUNALE ED ACCESSO PEDONALE DALL' ATRIO COMUNE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

A CONFINE CON VIA TRIVIO, PARTICELLA 973, LOCALE DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 14, ATRIO COMUNE CENSITO CON IL SUB 9.

L' AUTORIMESSA RISULTA RIPORTATA NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 8, CONSISTENZA 25 m², SUPERFICIE CATASTALE 31 m², RENDITA 49,06 €.

SECONDO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO A PIANO TERRA, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 9,40 m² , AVENTE ACCESSO PEDONALE DALLA STRADA PRIVATA CHE SI DIPARTE DALLA VIA TRIVIO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

A CONFINE CON PARTICELLA 973, DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 15, ATRIO COMUNE CENSITO CON IL SUB 9 E AUTORIMESSA CENSITA CON IL SUB 13.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 14, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 9 m², SUPERFICIE CATASTALE 11 m², RENDITA 16,73 €.

TERZO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO A PIANO TERRA, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 9,40 m² , AVENTE ACCESSO PEDONALE DALLA STRADA PRIVATA CHE SI DIPARTE DALLA VIA TRIVIO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

A CONFINE CON PARTICELLA 973 A DUE LATI, ATRIO COMUNE CENSITO CON IL SUB 9 E DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 14.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 15, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 9 m², SUPERFICIE CATASTALE 14 m², RENDITA 16,73 €.



QUARTO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 78,188 m², COMPOSTO DA CUCINA, BAGNO, DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CAMERA DA LETTO E BALCONE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO APPARTAMENTO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON SOTTOSTANTI AUTORIMESSA E DEPOSITI CENSITI, RISPETTIVAMENTE, CON I SUB 13,14, 15, CON SOVRASTANTE DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 18 E CON APPARTAMENTO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 17

L'APPARTAMENTO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 16, CATEGORIA A/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 3,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 77 m², RENDITA 253,06 €.

QUINTO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 115,658 m², COMPOSTO DA CUCINA, BAGNO, INGRESSO, SOGGIORNO, DUE CAMERE DA LETTO E DUE BALCONI, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO APPARTAMENTO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTANTE CENSITO CON IL SUB 7, CON SOVRASTANTE DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 18 E CON L'APPARTAMENTO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 16.

L'APPARTAMENTO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 17, CATEGORIA A/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 4,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 115 m², RENDITA 325,37 €.

SESTO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO AL PIANO SECONDO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 65,826 m², COMPOSTO DA DUE LOCALI AD USO DEPOSITO, WC E TERRAZZO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO DEPOSITO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

12

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
 PEC: abelino.messori@ingpec.eu- Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A



L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTANTE CENSITO CON IL SUB 16 E CON DEPOSITO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 19.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 18, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 44 m², SUPERFICIE CATASTALE 61 m², RENDITA 81,81 €.

SETTIMO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO AL PIANO SECONDO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 94,516 m², COMPOSTO DA TRE LOCALI AD USO DEPOSITO E TERRAZZO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO DEPOSITO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTANTE CENSITO CON IL SUB 17 E CON DEPOSITO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 18.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 19, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 66 m², SUPERFICIE CATASTALE 90 m², RENDITA 122,71 €.

Tutti i singoli immobili che costituiscono i lotti sopra riportati sono gravati dalle medesime iscrizioni e trascrizioni riportate sull'immobile originario e, precisamente :

- IPOTECA VOLONTARIA

NOTA DI ISCRIZIONE – Registro generale n. 14707- Registro particolare n. 2093- Presentazione n.86 del 16/09/2016

ATTO NOTARILE PUBBLICO. Data 15/09/2016 –Notaio: Baldassarra Matteo - sede : Sora

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 100.000,00 – Spese € 100.000,00 – Totale € 200.000,00

IMMOBILI- Unità negoziale n° 1: Comune CERVARO (FR)- Catasto FABBRICATI

Foglio 13 particella 495 subalterno 12 – Abitazione di tipo civile

Consistenza 10,5 vani – Indirizzo : Via Trivio snc – Piano T-1-2

CREDITORE IPOTECARIO : ING BANK N.V. MILAN BRANCH - Per il diritto di proprietà

DEBITORE IPOTECARIO : *OMISSIS* , per il

diritto di proprietà- In regime di separazione dei beni.

DEBITORE NON DATORE: *OMISSIS*



- **TRASCRIZIONI- DOMANDE GIUDIZIARIE**



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

NOTA DI TRASCRIZIONE – Registro generale n. 12014- Registro particolare n. 9617-
Presentazione n.21 del 26/06/2025

ATTO GIUDIZIARIO. Data 10/06/2025- Pubblico Ufficiale UFF: GIUD. TRIBUNALE DI
CASSINO- Sede CASSINO (FR)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente : STUDIO LEGALE LA SCALA- Indirizzo via Correggio 43- MILANO

IMMOBILI- Unità negoziale n° 1 : Comune CERVARO (FR)- Catasto FABBRICATI

Foglio 13 particella 495 subalterno 12 – Abitazione di tipo civile

Consistenza 10,5 vani – Indirizzo : Via Trivio snc – Piano T-1-2

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE:ING BANK N.V. – Sede MILANO (MI) Coodice fiscale 11241140158
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n.1 In qualità di CONTRO :

OMISSIS

Codice fiscale *OMISSIS* , per il diritto di proprietà
Per la quota di 1/1.

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 81.152,50 OLTRE AD
INTERESSI E SPESE.

10-

BENI INDIVISI

Nella procedura di che trattasi, non sono presenti beni indivisi.

11- STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato nella maniera seguente:

- l'appartamento al primo piano censito con il subalterno 17 risulta occupato dalla signora *OMISSIS*, ivi residente, coniuge separata dell'esecutato *OMISSIS*, e dai due figli degli stessi, *OMISSIS* ;
- l'appartamento al primo piano censito con il subalterno 16 risulta occupato dall'esecutato *OMISSIS*, ivi residente;
- le altre unità immobiliari risultano nella disponibilità dell'esecutato ad esclusione di un magazzino al secondo piano del quale ha la disponibilità anche la signora *OMISSIS*.

Si precisa, in merito, che i coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS* risultano separati come da Decreto di omologazione della separazione personale proposto con ricorso congiunto dai coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS*, n° cron. 20638/2018 del 9/11/2018 RG n. 1457/2018.

Pertanto, detto Decreto di omologazione risulta avere data certa anteriore alla notifica del pignoramento avvenuta il 28 marzo 2025.

Nel suddetto ricorso veniva stabilito, tra l'altro, che :

punto 4)

“ la casa coniugale, individuata nella piantina che si allega al presente atto e contraddistinta dalla lettera “A” (colore giallo), di proprietà del coniuge Sig. OMISSIS, resta assegnata alla Sig.ra OMISSIS la quale vi abiterà con i figli OMISSIS ”.
La medesima sig.ra OMISSIS avrà inoltre la disponibilità ed il diritto di utilizzo del locale lavatoio e della terrazza per stendere il bucato posti al secondo piano (locale sottotetto) della casa familiare, contraddistinta dalla lettera “ A 1” meglio individuata nella piantina topografica allegata al presente ricorso (Doc. all. n.7);

Detto appartamento risulta ora censito con il subalterno 17 mentre il lavatoio con la terrazza risultano ora censiti con il subalterno 18.

punto 5)

15



“ il marito abiterà la porzione dell’unità immobiliare, sita al primo piano e completamente indipendente rispetto alla casa coniugale, contraddistinta dalla lettera “B” (colore arancione) meglio individuata nella piantina topografica allegata al presente ricorso.

Il sig. OMISSIS avrà anch’egli il diritto di utilizzo del locale lavatoio e della terrazza per stendere il bucato situati al secondo piano- locale sottotetto (Doc. all. n.7).

Detto appartamento risulta ora censito con il subalterno 16 mentre il lavatoio con la terrazza risultano ora censiti con il subalterno 18.

A tal fine, si evidenzia che il suddetto Decreto di omologa della separazione, che non risulta ancora trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stato emesso in data 9/11/2018, quindi in epoca successiva all’ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 16/09/2016.

Pertanto, tale assegnazione non produce effetti nei confronti di terzi acquirenti dell’immobile o di creditori e, quindi il valore del diritto reale di abitazione non potrà essere scomputato dal valore della piena proprietà degli immobili interessati.

12-

VALORE LOCATIVO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano in parte occupati dal debitore per le esigenze abitative proprie ed in parte risultavano occupati dal coniuge separato e dai due figli della coppia. Pertanto, non risulta necessario fornire il valore locativo del bene.

13-

ONERI GRAVANTI SUL BENE

Sul bene pignorato, non esistono vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, di censo, di livello.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

Per quanto attiene l’assegnazione dell’abitazione al coniuge separato, si evidenzia, come riportato al punto precedente, che l’appartamento censito ora con il subalterno 17, casa coniugale, è stata assegnata alla signora OMISSIS la quale vi abiterà con i figli OMISSIS.

16

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
 PEC: abelino.messori@ingpec.eu - Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A



La medesima signora *OMISSIS* avrà inoltre la disponibilità ed il diritto di utilizzo del locale lavatoio e della terrazza per stendere il bucato posti al secondo piano (locale sottotetto) censito ora con il subalterno 18.

14-

SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Anche se il fabbricato possiede un atrio in comune, che consente, per giunta, l'accesso ad un appartamento di altra proprietà, di fatto non esiste un condominio.

Alla pulizia dell'atrio provvede l'esecutato.

Pertanto, non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione dell'atrio.

15-

VALORE DEL BENE

Il criterio di stima da adottare sarebbe quello del più probabile valore di mercato; per attuare tale criterio occorre determinare in via prioritaria il valore ordinario dell'immobile in condizioni normali e successivamente effettuando le aggiunte o detrazioni ritenute opportune in modo da adeguare il valore rilevato alle reali condizioni di conservazione in cui si trova l'immobile all'atto della stima. Nel caso di stima delle costruzioni si precisa che il giudizio di stima formulato terrà conto in modo insito anche dell'area su cui insiste lo stesso nonché di qualsiasi altro manufatto ivi presente afferente l'edificio.

Il criterio sopra esposto si basa teoricamente sulle affermazioni assunte sul posto per transazioni eseguite per beni quanto più simili con quello oggetto di stima.

In sede di accertamento, invece, risulta notevolmente difficile acquisire atti pubblici che indichino l'effettivo corrispettivo della compravendita in quanto per i fabbricati si può fare ricorso al valore fiscale desunto applicando alla rendita catastale dei moltiplicatori fissati dalla normativa. In tal modo si ottengono valori fiscali che si discostano dal valore di mercato.

Inoltre, non essendoci un mercato immobiliare particolarmente attivo, risulta difficile reperire dati di compravendite riferite ad immobili di consistenza e caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Da quanto sopra esposto, nella redazione della consulenza, non essendo stato possibile reperire valori dichiarati negli atti traslativi di sicura attendibilità, si è dovuto determinare il più probabile valore di mercato assumendo informazioni presso agenzie di intermediazione immobiliare e presso l'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, sono state tenute in considerazione anche le quotazioni di riferimento desunte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la provincia di Frosinone di seguito riportate.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FROSINONE

Comune: CERVARO

Fascia/zona: Centrale/P.S.PAOLO,V.ROMA,P.V.EMANUELE,V.S.STEFANO,VL.RENZI,V.MARANDOLA,V.MARCONI,V.FO SCOLO,V.PITERNIS,C.REPUBBLICA,C.LE PANTANO,V.S.ANTONIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	455	680
Abitazioni civili	Ottimo	620	930
Box	NORMALE	285	410

Legenda

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo



Stato di conservazione e manutenzione (OMI)

Condizione dell'unità immobiliare relativa al livello delle finiture interne e all'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Nell'ambito dell'OMI vengono individuati n. 2 livelli: Ottimo, Normale.

Per la determinazione dello stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi:

- facciata, pavimenti
- pareti e soffitti
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto di condizionamento
- allarme/antintrusione, citofonico

Unità immobiliare ad uso abitativo (composizione distributiva) :

organizzazione degli ambienti in "vani principali" (camere e cucina con illuminazione naturale diretta), in "vani accessori diretti", a servizio di quelli principali ed indispensabili (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili) ed in "pertinenze esclusive" (balconi e similari, cantine e similari).

Unità immobiliare urbana

Fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta ,secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale.

Urbanizzazione

Complesso di interventi, previsti dalle norme in materia urbanistica, atti a dotare un luogo di servizi e di infrastrutture specifiche dell'insediamento urbano ovvero processo storico di insediamento della popolazione sul territorio in forme quantitativamente e/o qualitativamente urbane.

Urbanizzazione primaria

Complesso di interventi necessari per dotare un insediamento urbano delle necessarie infrastrutture, quali rete viaria, rete idrica, rete fognaria, rete distribuzione di energia elettrica e gas-metano, spazi di sosta e parcheggi, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.

Urbanizzazione secondaria

Complesso di interventi necessari per dotare un insediamento urbano di servizi sociali a supporto (scuole di ogni ordine e grado, asili nido, chiese, centri culturali, presidi medici, impianti sportivi di quartiere, aree a verde di quartiere, uffici comunali, mercati di quartiere, etc.)

Valore di mercato

Giudizio di stima che rappresenta il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita.

Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale (codice B)
- Semicentrale (codice C)
- Periferica (codice D)

Vetustà di un immobile

Caratteristica qualitativa dell'immobile determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile all'attualità (immobile nuovo, recente, vecchio etc..).

Per le tipologie di tipo abitativo in genere si considera:

- nuova costruzione da 0 a 5 anni
- recente costruzione da 5 a 30 anni
- vecchia costruzione oltre i 30.

Caratteristiche del fabbricato oggetto di stima

Trattasi di edificio a destinazione residenziale con incidenza più che ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici).

L'edificio è ubicato in località centrale, con abitazione inquadrata nella categoria catastale A/2, caratterizzato da esposizione prevalente accettabile, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il discreto, ampiezza dei vani media, completezza di impianti tecnologici e dotazione adeguata di servizi igienici.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura, gli intonaci sono del tipo civile, i pavimenti del primo piano sono in marmettoni (graniglia di marmo e cemento) ad esclusione dei bagni pavimentati con piastrelle in ceramica, i pavimenti del secondo piano sono in piastrelle di ceramica, i corpi scaldanti a termosifone, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli infissi sono in alluminio con profilo freddo e vetri camera, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di accesso all'appartamento a sinistra è in legno, il portone di accesso all'appartamento di destra è del tipo blindato.

L'atrio è pavimentato con scaglie di marmo, i gradini e le alzate della scala sono rivestiti con lastre di marmo, la ringhiera metallica di protezione è dotata di corrimano in legno.

Allo stato attuale, l'immobile si trova in uno stato di conservazione più che accettabile.

L'intero fabbricato, posto a confine con la via comunale Trivio, con strada privata e largario appartenente ad altra ditta su più lati, e con fabbricato in aderenza su parte della facciata sud-est.

Condizioni di manutenzione

Dall'esame dello stato dei luoghi risulta che le opere murarie portanti e le strutture orizzontali non presentano segni di dissesto o lesioni di una certa entità e che le il fabbricato principale si trova in uno stato di manutenzione più che accettabile.

Consistenza commerciale dell'immobile

1- Autorimessa al piano terra censita con il sub 13

- Superficie coperta calpestabile

20

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
PEC: abelino.messori@ingpec.eu- Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A



(calcolata al netto delle murature perimetrali aventi
uno spessore di 0,55 m)
Percentuale ponderata 100%

21,60 m²

Superficie commerciale (Sc) Sc =

21,60 m²

2- Deposito al piano terra censito con il sub 14

- Superficie coperta calpestabile
(calcolata al netto delle murature perimetrali aventi
uno spessore di 0,55 m)
Percentuale ponderata 100%

9,40 m²

Superficie commerciale (Sc) Sc =

9,40 m²

3- Deposito al piano terra censito con il sub 15

- Superficie coperta calpestabile
(calcolata al netto delle murature perimetrali aventi
uno spessore di 0,55 m)
Percentuale ponderata 100%

9,40 m²

Superficie commerciale (Sc) Sc =

9,40 m²

4- Appartamento al primo piano censito con il sub 16

- Superficie coperta calpestabile del primo piano.
(calcolata al netto delle murature perimetrali aventi
uno spessore di 0,55 m)
Percentuale ponderata 100%

77,00 m²

- Superfici ponderate :

a) balcone comunicante

con i vani principali

Percentuale ponderata 30% fino a 25 m²

3,96 m²

uno spessore di 0,35 m)
Percentuale ponderata 100%

88,66 m²

- Superfici ponderate :
 - d) terrazzo comunicante
con i vani principali
Percentuale ponderata 30% fino a 25 m²

19,52 m²

Superficie commerciale (Sc)

$$Sc = 88,66 \text{ m}^2 + 19,52 \text{ m}^2 \times 30\% = \mathbf{94,516 \text{ m}^2}$$

Valutazione dell'immobile

Con riferimento ai criteri e alle analisi prima esposte, nonché sulla base dei dati raccolti, per la valutazione dell'immobile è stato stabilito di adottare i valori unitari appresso riportati, riferiti ad immobili di recente costruzione ed alla superficie calcolata secondo i parametri prima indicati, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

- a) Autorimessa al piano terra **600 €/m²**
- b) Depositi al piano terra **400 €/m²**
- c) Appartamenti al piano primo **820 €/m²**
- d) Depositi al secondo piano **500 €/m²**

Ai valori unitari così determinati è stato ritenuto necessario attribuire un coefficiente di abbattimento complessivo stabilito nel modo seguente :

- a) Autorimessa al piano terra
 - per l'epoca di costruzione (oltre 30 anni) - abbattimento del 18 %;
 - per il livello di finitura e grado di conservazione- abbattimento del 10 %;
 - per il livello di dotazione di impianti tecnologici
e dislocazione funzionale- abbattimento del 5 %.
- Coefficiente di abbattimento totale **33 %**

23



b) Depositi al piano terra

- per l'epoca di costruzione (oltre 30 anni) - abbattimento del 18 %;
 - per il livello di finitura e grado di conservazione- abbattimento del 10 %;
 - per il livello di dotazione di impianti tecnologici e dislocazione funzionale- abbattimento del 10 %.
- Coefficiente di abbattimento totale **38 %**

c) Appartamenti al primo piano

- per l'epoca di costruzione (oltre 30 anni) - abbattimento del 18 %;
 - per il livello di finitura e grado di conservazione- abbattimento del 2 %;
 - per il livello di dotazione di impianti tecnologici e dislocazione funzionale- abbattimento del 2 %.
- Coefficiente di abbattimento totale **22 %**

d) Depositi al secondo piano

- per l'epoca di costruzione (oltre 30 anni) - abbattimento del 18 %;
 - per il livello di finitura e grado di conservazione- abbattimento del 5 %;
 - per il livello di dotazione di impianti tecnologici e dislocazione funzionale- abbattimento del 5 %.
- Coefficiente di abbattimento totale **31 %**

Inoltre, come riportato in precedenza, la somma occorrente per ottenere la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile ammonta complessivamente a 8.000 €.

Tale somma viene ripartita in detrazione al valore commerciale dei singoli lotti in misura proporzionale alla superficie commerciale degli stessi, tenuto conto che la superficie commerciale dell'intero fabbricato è di 394,588 m².



Probabile valore commerciale degli immobili

1- Autorimessa al piano terra censita con il sub 13

Superficie commerciale (Sc) Sc = 21 ,60 m²

Valore unitario di mercato del bene 600 €/m²

Coefficiente di abbattimento 33 %

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000€ \times 21,60 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 437,93€$

Valore commerciale dell'immobile $21,60 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 \times (100 - 33)\% - 437,93€ = \mathbf{8.245,27 \text{ €}}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 8.245 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 13

2- Deposito al piano terra censito con il sub 14

Superficie commerciale (Sc) Sc = 9,40 m²

Valore unitario di mercato del bene 400 €/m²

Coefficiente di abbattimento 38 %

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000€ \times 9,40 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 190,58€$

Valore commerciale dell'immobile $9,40 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 \times (100 - 38)\% - 190,58€ = \mathbf{2.140,62 \text{ €}}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 2.141 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 14

3- Deposito al piano terra censito con il sub 15

Superficie commerciale (Sc) Sc = 9,40 m²

25



Valore unitario di mercato del bene 400 €/m²

Coefficiente di abbattimento 38 %

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000€ \times 9,40 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 190,58€$

Valore commerciale dell'immobile $9,40 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 \times (100 - 38)\% - 190,58€ = 2.140,62 \text{ €}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 2.141 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 15

4- Appartamento al primo piano censito con il sub 16

Superficie commerciale (Sc) Sc = 78,188 m²

Valore unitario di mercato del bene 820 €/m²

Coefficiente di abbattimento 22 %

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000€ \times 78,188 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 1.585,21€$

Valore commerciale dell'immobile $78,188 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/m}^2 \times (100 - 22)\% - 1.585,21€ = 48.423,83 \text{ €}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 48.424 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 16

5- Appartamento al primo piano censito con il sub 17

Superficie commerciale (Sc) Sc = 115,658 m²

Valore unitario di mercato del bene 820 €/m²

Coefficiente di abbattimento 22 %

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000€ \times 115,658 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 2.344,88€$



Valore commerciale dell'immobile $115,658 \text{ m}^2 \times 820 \text{ €/m}^2 \times (100 - 22)\% - 2.344,88 \text{ €} = 71.629,98 \text{ €}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 71.630 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 17

6- Deposito al secondo piano censito con il sub 18

Superficie commerciale (Sc) $Sc = 65,826 \text{ m}^2$

Valore unitario di mercato del bene 500 €/m^2

Coefficiente di abbattimento 31%

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000\text{€} \times 65,826 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 1.334,58\text{€}$

Valore commerciale dell'immobile $65,826 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 \times (100 - 31)\% - 1334,58 \text{ €} = 21.375,39 \text{ €}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 21.375 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 18

7- Deposito al secondo piano censito con il sub 19

Superficie commerciale (Sc) $Sc = 94,516 \text{ m}^2$

Valore unitario di mercato del bene 500 €/m^2

Coefficiente di abbattimento 31%

Detrazione quota parte oneri per ottenimento regolarità urbanistica $8.000\text{€} \times 94,516 \text{ m}^2 / 394,588 \text{ m}^2 = 1.916,25\text{€}$

Valore commerciale dell'immobile $94,516 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €/m}^2 \times (100 - 31)\% - 1.916,25 \text{ €} = 30.691,77 \text{ €}$

Per quanto sopra esposto, si stima in 30.692 € (c.t.) il più probabile valore di mercato del sub 19.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA VALUTAZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILE	VALORE STIMATO
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA CENSITA CON IL SUB13	8.245 €
DEPOSITO AL PIANO TERRA CENSITO CON IL SUB 14	2.141 €
DEPOSITO AL PIANO TERRA CENSITO CON IL SUB 15	2.141 €
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CENSITO CON IL SUB 16	48.424 €
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO CENSITO CON IL SUB 17	71.630 €
DEPOSITO AL SECONDO PIANO CENSITO CON IL SUB 18	21.375 €
DEPOSITO AL SECONDO PIANO CENSITO CON IL SUB 19	<u>30.692 €</u>
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	184.648 €

Valore dell'intero compendio immobiliare prescindendo dai coefficienti di abbattimento e dagli oneri per l'ottenimento della regolarità urbanistica 259.604 €.

16- FORMULAZIONE DEI LOTTI

PRIMO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DELL' AUTORIMESSA A PIANO TERRA, SITA NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 21,60 m², AVENTE ACCESSO CARRABILE DALLA VIA COMUNALE ED ACCESSO PEDONALE DALL'ATRIO COMUNE, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

A CONFINE CON VIA TRIVIO, PARTICELLA 973, LOCALE DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 14, ATRIO COMUNE CENSITO CON IL SUB 9.

L'AUTORIMESSA RISULTA RIPORTATA NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 8, CONSISTENZA 25 m², SUPERFICIE CATASTALE 31 m², RENDITA 49,06 €.

VALORE 8.245 €.

ASTE
GIUDIZIARIE® **SECONDO LOTTO**



PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO A PIANO TERRA, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 9,40 m², AVENTE ACCESSO PEDONALE DALLA STRADA PRIVATA CHE SI DIPARTE DALLA VIA TRIVIO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

A CONFINE CON PARTICELLA 973, DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 15, ATRIO COMUNE CENSITO CON IL SUB 9 E AUTORIMESSA CENSITA CON IL SUB 13.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 14, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 9 m², SUPERFICIE CATASTALE 11 m², RENDITA 16,73 €.

VALORE 2.141 €.



TERZO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO A PIANO TERRA, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 9,40 m², AVENTE ACCESSO PEDONALE DALLA STRADA PRIVATA CHE SI DIPARTE DALLA VIA TRIVIO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

A CONFINE CON PARTICELLA 973 A DUE LATI, ATRIO COMUNE CENSITO CON IL SUB 9 E DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 14.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 15, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 9 m², SUPERFICIE CATASTALE 14 m², RENDITA 16,73 €.

VALORE 2.141 €.



QUARTO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 78,188 m², COMPOSTO DA CUCINA, BAGNO,



DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CAMERA DA LETTO E BALCONE , NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO APPARTAMENTO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON SOTTOSTANTI AUTORIMESSA E DEPOSITI CENSITI, RISPETTIVAMENTE, CON I SUB 13,14 , 15, CON SOVRASTANTE DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 18 E CON APPARTAMENTO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 17

L'APPARTAMENTO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 16, CATEGORIA A/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 3,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 77 m², RENDITA 253,06 €.

VALORE 48.424 €

QUINTO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 115,658 m², COMPOSTO DA CUCINA, BAGNO, INGRESSO, SOGGIORNO, DUE CAMERÈ DA LETTO E DUE BALCONI , NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO APPARTAMENTO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTANTE CENSITO CON IL SUB 7, CON SOVRASTANTE DEPOSITO CENSITO CON IL SUB 18 E CON L'APPARTAMENTO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 16.

L'APPARTAMENTO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 17, CATEGORIA A/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 4,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 115 m², RENDITA 325,37 €.

VALORE 71.630 €

SESTO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO AL PIANO SECONDO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 65,826 m², COMPOSTO DA DUE LOCALI AD USO DEPOSITO, WC E TERRAZZO , NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L' IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO DEPOSITO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

30

03040 Sant'Ambrogio sul Garigliano (FR) - Via San Rocco Interno n° 53 - P. IVA 00343960605- C.F. MSSBLN54M22I256L
PEC: abelino.messori@ingpec.eu- Email: ing.abelinomessori@libero.it-Telefono fisso 077698143- Telefono cellulare 333 8910485
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE Iscrizione n°329 Sezione A

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTANTE CENSITO CON IL SUB 16 E CON DEPOSITO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 19.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 18, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 44 m², SUPERFICIE CATASTALE 61 m², RENDITA 81,81 €.

VALORE 21.375 €

SETTIMO LOTTO

PIENA PROPRIETÀ DEL DEPOSITO AL PIANO SECONDO, SITO NEL COMUNE DI CERVARO (FR), ALLA VIA TRIVIO N° 46, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 94,516 m², COMPOSTO DA TRE LOCALI AD USO DEPOSITO E TERRAZZO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.

L'ACCESSO A DETTO DEPOSITO AVVIENE DAL VANO SCALA COMUNE.

L'IMMOBILE CONFINA CON VANO SCALA COMUNE CENSITO CON IL SUB 9, CON APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTANTE CENSITO CON IL SUB 17 E CON DEPOSITO ALLO STESSO PIANO CENSITO CON IL SUB 18.

IL DEPOSITO RISULTA RIPORTATO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 495, SUBALTERNO 19, CATEGORIA C/2, CLASSE 8, CONSISTENZA 66 m², SUPERFICIE CATASTALE 90 m², RENDITA 122,71 €.

VALORE 30.692 €

Del che la presente relazione.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Distinti ossequi

Lì, 10 marzo 2026

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Abelino Messori)

ALLEGATI:

- Rilievo fotografico
- Planimetria del rilievo fotografico
- Tabella del rilievo fotografico
- Variazione catastale per divisione del fabbricato
- Planimetrie dello stato attuale degli immobili
- Visure catastali storiche
- Visure ipotecarie
- Approvazione variazioni catastali
- Titolo di provenienza.

