TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Miele Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2018 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico .....

Premessa .....

Descrizione .....

Lotto n. Unico .....

Stima / Formazione lotti .....

Elenco allegati .....

Riepilogo bando d'asta .....

Schema riassuntivo .....

Formalita da cancellare .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 16/05/2018, il sottoscritto Geom. Miele Giovanni, con studio in Via Del Foro 8 - 03043 - Cassino (FR), email giannimareggini@libero.it, PEC giovanni.miele1@geopec.it, Tel. 329 4261556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sora (FR) - via Valleradice (Coord. Geografiche: 41°44'38.3"N 13°37'19.6"E)

DESCRIZIONE

Villa costituita da 3 piani oltre il piano sottostrada. L'edificio, con destinazione residenziale gode di una corte esclusiva e interamente recintata e attrezzata a verde. Nella corte sono presenti una piscina e una centrale termica interrata. Il lotto comprende anche un magazzino due corpi collabenti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sora (FR) - via Valleradice

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:

- [redacted]
- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

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

- [redacted] Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'edificio, all'esterno, gode di corte esclusiva ricavata su diversi mappali. Su quest'ultimi risultano edificati anche altri edifici (magazzino, centrale termica e piscina).
Il lotto risulta confinante:
NORD ed EST con i mappali 834 - 838 - 938 - 926 - 1206 di proprietà di [redacted] nata a SORA (FR) il 08/12/1963DGSMRA63T48I838T e di [redacted] nato a SORA (FR) il 13/02/1930DGSVCN30B13I838Y

NORD con mappali 1207 - 1209 - 836 di proprietà di [redacted] nato a SORA (FR) il 17/11/1954DGSGLN54S17I838O e di [redacted] nato a SORA (FR) il 13/02/1930DGSVCN30B13I838Y

OVEST con mappali 120 - 121 - 613 di proprietà di [redacted] nata a SORA (FR) il 09/08/1964PMPVCN64M49I838M

SUD con mappali 870 - 835 - 1157 di proprietà di [redacted] nato a SORA (FR) il 30/07/1946DGSRNT46L30I838X e di [redacted] nata a ROMA (RM) il 25/11/1951SRRGZL51S65H501M;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	230,00 mq	283,00 mq	1,00	283,00 mq	283,00 m	Terra
Porticato	56,00 mq	58,00 mq	0,50	2,80 mq	2,80 m	Terra
Autorimessa/Cantina	280,00 mq	358,00 mq	0,50	179,00 mq	2,80 m	Seminterrato
Abitazione	123,00 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	41,00 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	35,00 mq	43,00 mq	0,33	14,19 mq	1,60 m	Sottotetto
Magazzino	127,00 mq	140,00 mq	0,60	84,00 mq	3,50 m	Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Magazzino	101,00 mq	132,00 mq	0,30	39,60 mq	2,40 m	Seminterrato
Tettoia	43,00 mq	44,00 mq	0,25	11,00 mq	3,50 m	Terra
Unita Collabente 1	56,00 mq	56,00 mq	0,20	11,20 mq	3,00 m	Terra
Unità Collabente 2	90,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	3,00 m	Terra
Cortile Esclusivo	10000,00 mq	10000,00 mq	0,18	1800,00 mq	0,00 m	terra
Centrale termica	12,00 mq	14,00 mq	0,10	1,40 mq	2,50 m	Interrato
			Totale superficie convenzionale:	**2607,94 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2607,94 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le unità collabenti sono site sul mappale 1539 e il magazzino su mappale 1089. Sul mappale dove insiste il fabbricato residenziale (particella n. 833) è presente una piscina di circa 200 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/07/1976** al **26/09/2002**	## [redacted] a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 128 (ora 1541) Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6786 Reddito dominicale € 10,51 Reddito agrario € 14,02
Dal **16/07/1976** al **02/12/2014**	## [redacted] a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 128 (ora 1539) Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6786 Reddito dominicale € 10,51 Reddito agrario € 14,02
Dal **16/07/1976** al **02/12/2014**	## [redacted] a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 271 (ora origina 832) Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 16670 Reddito dominicale € 25,82 Reddito agrario € 25,82
Dal **19/12/1983** al **02/12/2014**	## [redacted] ata a SORA il 02/12/1932 [redacted] Proprieta` per 1/2; LA ROCCA Vincenzo nato a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1/2##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 20 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,04
Dal **19/12/1983** al **02/12/2014**	## [redacted] ta a SORA il 02/12/1932 [redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 924

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Proprieta` per 1/2 [redacted] nato a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1/2##	Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 1,40
Dal 13/06/1986 al 02/12/2014	## [redacted] ato a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 119 (ora 911) Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 4565 Reddito dominicale € 4,24 Reddito agrario € 0,24
Dal 22/04/1987 al 02/12/2014	## [redacted] ta a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1099 Categoria C2 Cl.15, Cons. 169 Piano T-S1
Dal 30/06/1987 al 02/12/2014	## [redacted] ata a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833 Categoria A8
Dal 26/09/2002 al 02/12/2014	##L [redacted] o a SORA il 22/03/1929 LRCVCN29C22I838K Proprieta` per 1000/1000##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 128 (ora 1541) Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4078 Reddito dominicale € 6,32 Reddito agrario € 8,42
Dal 02/12/2014 al 09/11/2015	##D [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] roprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1099, Zc. 2 Categoria C2 Cl.15, Cons. 169 Rendita € 619,70 Piano T-S1
Dal 02/12/2014 al 09/11/2015	##D [redacted] per 1/2 in [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833, Zc. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 19 Rendita € 2.355,04 Piano T-1-2 e S1
Dal 02/12/2014 al 04/03/2019	## [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] roprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 128 (ora 1541) Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4078 Reddito dominicale € 6,32 Reddito agrario € 8,42
Dal 02/12/2014 al 26/11/2019	## [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 128 (ora 1539) Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 388
Dal 02/12/2014 al 21/01/2021	##P [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 936 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	[redacted]ieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,04
Dal 02/12/2014 al 21/01/2021	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni[redacted] roprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 924 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 680 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 1,40
Dal 02/12/2014 al 21/01/2021	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei ben[redacted] a` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 911 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.2 Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,01
Dal 02/12/2014 al 21/01/2021	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni[redacted] oprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 832 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 550 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 0,85
Dal 09/11/2015 al 28/12/2020	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni[redacted] roprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833, Zc. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 19 Superficie catastale 611 mq Rendita € 2.355,04 Piano T-1-2-S1 Graffato no
Dal 09/11/2015 al 21/01/2021	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1099, Zc. 2 Categoria C2 Cl.15, Cons. 169 Superficie catastale 186 mq Rendita € 619,70 Piano T-S1 Graffato no
Dal 04/03/2019 al 26/11/2019	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni[redacted] oprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1540 (ora 1541) Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3921 Reddito dominicale € 6,08 Reddito agrario € 8,10
Dal 26/11/2019 al 21/01/2021	##[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei ben[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Terreni** Fg. 11, Part. 1541 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3690 Reddito dominicale € 5,72 Reddito agrario € 7,62
Dal 28/12/2020 al 21/01/2021	#[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C2 Cl.16, Cons. 24 Superficie catastale 34 mq Rendita € 102,88 Piano S1 Graffato no
Dal 28/12/2020 al 21/01/2021	##[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833, Sub. 5, Zc. 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	[redacted]` per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] in regime di separazione dei beni##	Categoria C2 Cl.16, Cons. 14 Superficie catastale 21 mq Rendita € 60,01 Piano S1 Graffato no
Dal 28/12/2020 al 21/01/2021	## [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 112 Superficie catastale 133 mq Rendita € 173,53 Piano S1 Graffato no
Dal 28/12/2020 al 21/01/2021	## [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 833, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A8 Cl.1, Cons. 19,5 Rendita € 2.417,02 Piano T-1-2-S1 Graffato Si con Sub 2
Dal 17/01/2021 al 21/01/2021	# [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni; [redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni##	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 1539 Categoria F2 Piano T Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1099		2	C2	15	169	186 mq	619,7 €	T-S1	no
	11	833	1	2	A8	1	19,5		2417,02 €	T-1-2-S1	Si con Sub 2
	11	833	3	2	C6	6	112	133 mq	173,53 €	S1	no
	11	833	4	2	C2	16	24	34 mq	102,88 €	S1	no
	11	833	5	2	C2	16	14	21 mq	60,01 €	S1	no
	11	1539			F2					T	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	832				Seminativo arborato	4	550 mq	0,85 €	0,85 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11	911				Bosco ad alto fusto	2	200 mq	0,19 €	0,01 €	
11	924				Seminativo	4	680 mq	1,05 €	1,4 €	
11	936				Seminativo	4	20 mq	0,03 €	0,04 €	
11	1541				Seminativo	4	3690 mq	5,72 €	7,62 €	

PRECISAZIONI

Si precisa che:

- il mappale NCEU 833 si costituisce nel periodo precedente all'impianto meccanografico, 16/05/1984, prot. 46858, appare infatti costituito già all'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'attribuzione di categoria e di rendita viene introdotta in atti in data 20/12/1999;
- il mappale NCEU 1099, risulta invariato fin dall'impianto meccanografico, ad eccezione di una variazione di superficie a seguito del frazionamento del mappale 128;
- il mappale NCT 128 ha subito solo delle variazioni di superficie, ma risulta esistente fin dall'impianto meccanografico (1976);
- il mappale NCT 832 (ex 271/d) ha origine con il frazionamento del 1984, in atti dal 28/11/1989;
- il mappale NCT 911 (ex mappale 119/parte) ha origine con il frazionamento del 1984, in atti dal 28/11/1989;
- il mappale NCT 912 (ex mappale 119/parte) ha origine con il frazionamento del 1984, in atti dal 28/11/1989;
- il mappale NCT 924 (ex mappale 613) ha origine con il frazionamento del 19/12/1983, in atti dal 13/06/1986;
- il mappale NCT 936 (ex mappale 121) ha origine con il frazionamento del 19/12/1983, in atti dal 13/06/1986;
- il mappale NCT 833 (ex mappale 271/e) è diventato ente urbano in data 16/05/1984, tipo mappale n. 1621, ma tale variazione viene introdotta in atti solo in data 06/03/2013, prot. n.FR38992, nella provenienza all'esecutato viene indicata come corte pertinenziale al mappale 833.

Nel lotto in vendita, e quindi all'interno del recinto dello stesso sono inclusi due mappali che non risultano di proprietà degli esecutati.
In dettaglio il mappale 834 e il mappale 919 (attualmente soppresso). Si allegano le visure ipotecarie per completezza documentale.

Si è riscontrata differenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato presso gli uffici del catasto di Frosinone. Si è proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'immobile tramite procedura Docfa. La numerazione dei subalterni è variata a causa della variazione sopra descritta. Il sub 1 del mappale 833 è stato aggiornato per esatta rappresentazione grafica e divisione catastale, generando il sub 3 e 4 (rispettivamente garage e cantina); I sub 2 e 5 (rispettivamente piscina e centrale termica) non erano censiti e lo sono stati tramite procedura Docfa e accatastamento. Anche le unità collabenti non erano censite in catasto e quindi sono state accatastate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato residenziale si presenta in stato conservativo scadente.
La pavimentazione, le pitture e gli intonaci sono rovinati e gli impianti elettrici mancanti del cablaggio. Sono presenti numerose macchie da infiltrazione di acqua ai soffitti e sulle pareti. Sui terrazzi sono presenti fessure e fratture sulla pavimentazione e vegetazione spontanea ne è cresciuta all'interno.

La piscina e la centrale termica risultano in stato di totale abbandono.

Il magazzino è stato di abbandono.

Le unità collabenti sono tali proprio per lo stato conservativo e ancora grezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura residenziale principale è costituita da un fabbricato realizzato con telaio in calcestruzzo armato, i solai del tipo laterocementizio. Le tamponature sono in laterizio intonacate e verniciate. Le altezze interpiano sono pari a circa 2,80 m per i piani residenziali e variabile con un minimo di 1,40 m e 1,80m per la porzione sottotetto.

Gli infissi sono in legno e la pavimentazione del piano terra e piano primo è in legno, il restanti dei piani e servizi è in ceramica.

La copertura è in tegole canadesi e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Resta valido quanto descritto nello stato conservativo.

La centrale termica è costituita da un locale completamente interrato in abbandono. Si ipotizza che sia struttura in calcestruzzo armato. Non sono presenti porte per l'accesso.

Il magazzino è costituito da una struttura in muratura, la copertura è realizzata con lamiere grecate fissate a struttura metallica. Non sono presenti infissi per l'accesso.

Le unità collabenti hanno rispettivamente struttura in muratura con copertura in solaio laterocementizio e struttura in legno con copertura in lamiere ondulate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

SERVITÙ

Nell'atto per notaio Loyola del 16/07/1976, rep. n.37752, trascritto il 24/07/1976, al n.9265 R.P., si precisa che l'acquirente [redacted] dante causa degli esecutati, con l'acquisto dei mappali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

833, 832, 128, 119/d, 119/e 250/b del foglio 11, ha "diritto alla piccola sorgente stagionale ivi presso, insistente sulla residua proprietà dei venditori, foglio 11, mappale 250".

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate su singola particella, a far data dal 01/06/1987 fino a tutto il 12/07/2018, e in considerazione del ventennio anteriore al pignoramento (1998-2018), si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **trascrizione n.14453 R.P. e 18355 R.G. del 11/12/2000**, dell'atto di Pignoramento Immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cassino in data 11/10/2000, repertorio n.11978/2000, a favore della Banca di Roma, con sede in Roma, contro [redacted] *gravante sul solo mappale 912; N.B. si è rilevato che nell'annotamento di restrizione dei beni n.59 del 20/01/2015, fu erroneamente indicato mappale 924 (all'epoca non pignorato) in luogo dell'esatto mappale 912 (pignorato);*

- **trascrizione n.3590 R.P. e 6813 R.G. del 21/03/2005**, del Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo, emesso dal Tribunale di Avezzano il 02/02/2005, rep. n.133/1, a favore della Massa dei Creditori della [redacted] nonché di [redacted] contro [redacted] *gravante, tra gli altri beni, sui mappali NCEU 833 e 1099 del foglio 11 e sui mappali NCT 832, 833, 911, 912, 128, 924 e 936 del foglio 11;*

- **trascrizione n.19079 R.P. e 31564 R.G. del 20/11/2007**, della Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Avezzano in data 30/05/2007, rep. n.923, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società [redacted] nonché dei soci [redacted] contro [redacted] *gravante, tra gli altri beni,* sui *mappali NCEU 833 e 1099 del foglio 11 e sui mappali NCT 832, 833, 911, 912, 128, 924 e 936 del foglio 11;*

- **iscrizione n.158 R.P. e 1443 R.P. del 28/01/2015**, dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo fondiario concesso dalla Banca Popolare del Frusinate, Società Cooperativa per Azioni, con sede in Frosinone, con atto per notaio Simona Iorio, di Avezzano, dell'08/01/2015, repertorio n.1084/791, contro [redacted] per una quota capitale di euro 380.000,00 e valore di ipoteca di euro 760.000,00, e *gravante sui mappali NCEU 833 e 1099 del foglio 11 e sui mappali NCT 128, 832, 911, 924, 936, 912 e 833 del foglio 11;*

- **iscrizione n.1955 R.P. e 15457 R.G. del 04/10/2017**, dell'Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cassino l'08/06/2017, rep. 1806/2017, a favore della UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, e contro [redacted] per una quota capitale di euro 195.040,34 e valore di ipoteca di euro 220.000,00, e *gravante,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oltre ad altri beni di proprietà del debitore [redacted] *sui mappali NCEU 833 e 1099 del foglio 11, e sui mappali NCT 833, 128, 832, 911, 912, 924 e 936 del foglio 11;*

- trascrizione n.3317 R.P. e 4317 R.G. del 14/03/2018, dell'atto di Pignoramento Immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cassino in data 23/02/2018, repertorio n.802, a favore della Banca Popolare del Frusinate Società Cooperativa per Azioni, con sede in Frosinone, contro [redacted], *gravante sui mappali NCEU 833 e 1099 del foglio 11, e sui mappali NCT 128, 832, 911, 924, 936, 912 e 833 del foglio 11.*

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni sui quali sono edificati i corpi di fabbrica inclusi nel lotto di vendita ricadono in zona Agricola Intensiva tipo A2, altri ricadono in zona di Rispetto stradale (vicinanza con la SS Cassino-Sora (foglio 11 particelle 833,1099,128,832,911,912,924,936).
Sui mappali 1099,128, 911, 924 e 932 incide vincolo paesaggistico del tipo 'aree boscate' DL 42/2004.
I mappali 1099, 128, 832, 911, 912, 924 e 936 ricadono in zona di vincolo idrogeologico.
Il tutto come meglio esplicitato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

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.
L'immobile non risulta agibile.

E' stata presentata domanda di Condono ex Legge 47/85 per le opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia (o Concessione Edilizia) n.36 del 20/05/1977. Detto titolo originario non è presente negli archivi comunali, gli estremi dell'atto sono citati all'interno della domanda di Condono.
La domanda di condono non è perfezionata, mancano quindi i versamenti dei rimanti diritti e oblazioni da contabilizzare.
Sicuramente è necessario aggiornare gli elaborati grafici per imperfezioni della distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi.

Le unità collabenti censite al foglio 11 mappale 1539 sono sprovviste di titolo autorizzativo, e non essendo possibile percorrere la strada della sanatoria ne verrà stimato il costo di rimessa in pristino dei luoghi. Detto costo sarà decurtato dal valore di stima del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' stato redatto il certificato APE.
Mancano tutti i certificati degli impianti poiché gli stessi risultano visivamente mancanti e/o non funzionanti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sora (FR) - via Valleradice
  Villa costituita da 3 piani oltre il piano sottostrada. L'edificio, con destinazione residenziale gode di una corte esclusiva e interamente recintata e attrezzata a verde. Nella corte sono presenti una piscina e una centrale termica interrata. Il lotto comprende anche un magazzino due corpi collabenti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1099, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A8, Graffato Si con Sub 2 - Fg. 11, Part. 833, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 1539, Categoria F2, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 832, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 911, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 924, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 936, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 1541, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 912.779,00
  La stima dell'immobile è stata determinata per fonti indirette desunte dall'osservatorio dei beni immobiliari dell'agenzia delle entrate. Si è considerato il valore delle abitazioni civili residenziali del comune di Sora (Fr), zona extraurbana, codice R3, dell'anno 2019, semestre 1. Sono state altresì considerate fonti dirette, quali agenzie immobiliari operanti sul territorio, per i valori di mercato di immobili di pari caratteristiche. Il valore di mercato dell'unita immobiliare in oggetto viene stimata pari a 350,00 €/mq. Detto valore tiene conto della porzione dell'immobile residenziale nei vari utilizzi, della corte esterna, delle costruzioni accessorie e dello stato dei luoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sora (FR) - via Valleradice	2607,94 mq	350,00 €/mq	€ 912.779,00	100,00%	€ 912.779,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima:	€ 912.779,00

Valore di stima: € 912.779,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Altro	12000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

***Valore finale di stima:* € 759.501,10**

L'oblazione da versare, compresa di interessi dalla data della domanda di condono fino al 30-12-2021, sulla base del restante valore riconvertito in euro e pari a 4800€ è pari a :
Capitale Iniziale: € 4.800,00
Data Iniziale: 26/10/1986
Data Finale: 30/12/2021
Interessi Legali: Nessuna capitalizzazione, Anno Civile (365 gg)

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
26/10/1986	15/12/1990	€ 4.800,00	5,00%	1511	€ 993,53
16/12/1990	31/12/1996	€ 4.800,00	10,00%	2208	€ 2.903,67
01/01/1997	31/12/1998	€ 4.800,00	5,00%	730	€ 480,00
01/01/1999	31/12/2000	€ 4.800,00	2,50%	731	€ 240,33
01/01/2001	31/12/2001	€ 4.800,00	3,50%	365	€ 168,00
01/01/2002	31/12/2003	€ 4.800,00	3,00%	730	€ 288,00
01/01/2004	31/12/2007	€ 4.800,00	2,50%	1461	€ 480,33
01/01/2008	31/12/2009	€ 4.800,00	3,00%	731	€ 288,39
01/01/2010	31/12/2010	€ 4.800,00	1,00%	365	€ 48,00
01/01/2011	31/12/2011	€ 4.800,00	1,50%	365	€ 72,00
01/01/2012	31/12/2013	€ 4.800,00	2,50%	731	€ 240,33
01/01/2014	31/12/2014	€ 4.800,00	1,00%	365	€ 48,00
01/01/2015	31/12/2015	€ 4.800,00	0,50%	365	€ 24,00
01/01/2016	31/12/2016	€ 4.800,00	0,20%	366	€ 9,63
01/01/2017	31/12/2017	€ 4.800,00	0,10%	365	€ 4,80
01/01/2018	31/12/2018	€ 4.800,00	0,30%	365	€ 14,40
01/01/2019	31/12/2019	€ 4.800,00	0,80%	365	€ 38,40
01/01/2020	30/12/2021	€ 4.800,00	0,05%	730	€ 4,80

Totale Colonna Giorni: 12849
Totale interessi: € 6.346,61
Capitale + interessi: € 11.146,61

Gli oneri concessori valutati sulla base dei volumi costruiti è pari a circa €13.000, il costo di costruzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sarà pari a circa €3500 e il danno ambientale considerando la vincolistica da DM42/2004 paria €1500 Il CTU stima con ragionevole concretezza il costo della regolarizzazione urbanistica dell'immobile residenziale compreso di accessori pari a circa €30.000.

Viene qui, inoltre, stimata la demolizione e smaltimento degli edifici collabenti considerata l'impossibilità di una loro sanatoria. In dettaglio, la demolizione vuoto per pieno di circa 450 mc di costruzione; tenuto conto di un valore derivato da Prezziario Regionale 2012 della demolizione di fabbricati (11€/mc) , di carico e trasporto (8 €/ton), e di oneri di smaltimento (11€/ton) e, assumendo un peso specifico pari a 1700kg/mc per il demolito, il costo totale sarà pari a circa 20.000€.

Le spese tecniche per il perfezionamento della documentazione tecnica al fine del rilascio della Permesso a Costruire in Sanatoria vengono stimati pari a € 12.000,00.

Considerato lo stato manutentivo e la mancanza di impianti, il sottoscritto valuta un deprezzamento pari al 10% del valore stimato.

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

Cassino, li 27/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Miele Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sora (FR) - via Valleradice
Villa costituita da 3 piani oltre il piano sottostrada. L'edificio, con destinazione residenziale gode di una corte esclusiva e interamente recintata e attrezzata a verde. Nella corte sono presenti una piscina e una centrale termica interrata. Il lotto comprende anche un magazzino due corpi collabenti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1099, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A8, Graffato Si con Sub 2 - Fg. 11, Part. 833, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 1539, Categoria F2, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 832, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 911, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 924, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 936, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 1541, Qualità Seminativo.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni sui quali sono edificati i corpi di fabbrica inclusi nel lotto di vendita ricadono parte in zona Agricola Intensiva tipo A2, e parte in zona di Rispetto stradale - vicinanza con la SS Cassino-Sora (foglio 11 particelle 833,1099,128,832,911,912,924,936) -. Sui mappali 1099,128, 911, 924 e 932 incide vincolo paesaggistico del tipo 'aree boscate' DL 42/2004. I mappali 1099, 128, 832, 911, 912, 924 e 936 ricadono in zona di vincolo idrogeologico. Nel lotto in vendita, e quindi all'interno del recinto dello stesso è incluso il mappale 834 che non risulta di proprietà degli esecutati. Sono allegate alla relazione le visure ipotecarie per completezza documentale.

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. L'immobile non risulta agibile. E' stata presentata domanda di Condono ex Legge 47/85 per le opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia (o Concessione Edilizia) n.36 del 20/05/1977. Detto titolo originario non è presente negli archivi comunali, gli estremi dell'atto sono citati all'interno della domanda di Condono. La domanda di condono non è perfezionata, mancano quindi i versamenti dei rimanti diritti e oblazioni. E' altresì necessario aggiornare gli elaborati grafici per imperfezioni della distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi.

Inoltre, le unità collabenti censite al foglio 11 mappale 1539 sono sprovviste di titolo autorizzativo, e non essendo possibile percorrere la strada della sanatoria ne verrà stimato il costo di rimessa in pristino dei luoghi.

Il CTU ha stimato:
Oneri di regolarizzazione urbanistica : € 30.000,00
Oneri per rimessa in pristino aree occupate da manufatti irregolari: €20.000,00
Spese e oneri professionali di regolarizzazione: € 12.000,00
La descrizione delle singole spese è ampiamente argomentata in relazione.
Tali costi sono stati già applicati come deprezzamento al valore di stima.

Prezzo base d'asta: **€ 759.501,10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 759.501,10

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sora (FR) - via Valleradice		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1099, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A8, Graffato Si con Sub 2 - Fg. 11, Part. 833, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 833, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2, Graffato no - Fg. 11, Part. 1539, Categoria F2, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 832, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 911, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 924, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 936, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 1541, Qualità Seminativo	**Superficie**	2607,94 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato residenziale si presenta in stato conservativo scadente. La pavimentazione, le pitture e gli intonaci sono rovinati e gli impianti elettrici mancanti del cablaggio. Sono presenti numerose macchie da infiltrazione di acqua ai soffitti e sulle pareti. Sui terrazzi sono presenti fessure e fratture sulla pavimentazione e vegetazione spontanea ne è cresciuta all'interno. La piscina e la centrale termica risultano in stato di totale abbandono.Il magazzino è in stato di abbandono. Le unità collabenti sono tali proprio per lo stato conservativo totalmente fatiscente.		
Descrizione:	Villa costituita da 3 piani oltre il piano sottostrada. L'edificio, con destinazione residenziale gode di una corte esclusiva e interamente recintata e attrezzata a verde. Nella corte sono presenti una piscina e una centrale termica interrata. Il lotto comprende anche un magazzino e due corpi collabenti.		
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. L'immobile non risulta agibile. E' stata presentata domanda di Condono ex Legge 47/85 per le opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia (o Concessione Edilizia) n.36 del 20/05/1977. Detto titolo originario non è presente negli archivi comunali, gli estremi dell'atto sono citati all'interno della domanda di Condono. La domanda di condono non è perfezionata, mancano quindi i versamenti dei rimanti diritti e oblazioni. E' altresì necessario aggiornare gli elaborati grafici per imperfezioni della distribuzione interna rispetto allo stato dei luoghi. Inoltre, le unità collabenti censite al foglio 11 mappale 1539 sono sprovviste di titolo autorizzativo, e non essendo possibile percorrere la strada della sanatoria ne verrà stimato il costo di rimessa in pristino dei luoghi. Il CTU ha stimato: Oneri di regolarizzazione urbanistica : € 30.000,00 Oneri per rimessa in pristino aree occupate da manufatti irregolari: €20.000,00 Spese e oneri professionali di regolarizzazione: € 12.000,00 La descrizione delle singole spese è ampiamente argomentata in relazione. Tali costi sono stati già applicati come deprezzamento al valore di stima.		
Note:	Sui mappali 1099,128, 911, 924 e 932 incide vincolo paesaggistico del tipo 'aree boscate' DL 42/2004. I mappali 1099, 128, 832, 911, 912, 924 e 936 ricadono in zona di vincolo idrogeologico. Nel lotto in vendita, e quindi all'interno del recinto dello stesso è incluso il mappale 834 che non risulta di proprietà degli esecutati. Sono allegate alla relazione le visure ipotecarie per completezza documentale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009