

TRIBUNALE DI CASSINO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE GIUDIZIARIE®
contro

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 1 di 16



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.807,56	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 15/07/2024, il sottoscritto Arch. Palombo Attilio, con studio in Via Forca D'Acero, 1267 - 03049 - Sant'Elia Fiumerapido (FR), email a.palombo@awn.it, PEC attilio.palombo@archiworldpec.it, Tel. 0776 1930330, Fax 0776 1930330, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Abate Aligerno, 101, scala A, interno 2, piano 1°

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona centrale del Comune di Cassino. Esso fa parte di un immobile denominato Condominio Aligerno-Lombardia. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato con struttura in C.A. con copertura parte a terrazzo e parte a falde inclinate.

L'accesso all'edificio, e quindi al cespite pignorato, può avvenire sia da via Lombardia che da via A. Aligerno, per mezzo di un cancello pedonale, e poi di un portone in alluminio e vetro, il collegamento verticale dell'edificio è assicurato mediante scale ed ascensore. L'appartamento si sviluppa su un solo livello, costituito da un ingresso, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un balcone, la pavimentazione è in monocottura, il bagno rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato. Tutto l'appartamento si affaccia su area condominiale e strada comunale, precisamente via Zamosch.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/09/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato D'Ambrosio

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Abate Aligerno, 101, scala A, interno 2, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile (ex art. 567 comma 2 CPC) a firma del notaio Vincenzo Calderini risulta completo. Il sottoscritto CTU ha proceduto ad un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina con l'unità immobiliare distinta con l'interno n. 1 piano primo, particella 755 del foglio 89 di Cassino.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,30 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	14,70 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				70,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2005 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 755, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 mq Rendita € 240,15



		Piano 1
--	--	---------

Come da certificazione notarile prodotta dalla Creditrice precedente si rileva che:

detta unità insiste su parte del terreno censito con la particella 755-ente urbano, che a sua volta deriva dal frazionamento della intera particella 750, la stessa particella deriva dalla fusione e soppressione delle particelle 588,589,391,591,592 e 574.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	755	10	1	A2	4	3	67 mq	240,15 €	1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile e buono, non presenta criticità.

PARTI COMUNI

Per quanto attiene alle parti comuni si fa espresso riferimento nell'atto di compravendita a firma del Notaio Lucio Nastri trascritto a Frosinone il 11/03/2004 ai nn. 6441/4309,480 R.G. e n. 101 R.P., le particelle 754 e 755 del foglio 89 sub 5,7,8,10 tutti beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti caratteristiche generali:

- Struttura portante in cemento armato;
- Fondazioni sono del tipo a travi rovesce con opera di contenimento del terreno al piano seminterrato;
- Struttura in elevazione con pilastri e travi;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura piana, realizzata in latero-cemento con pavimento in monocottura;
- Tompagni esterni realizzati con doppia fila di blocchi in laterizio forati;
- Intonaci sono del tipo premiscelato a base pozzolanica per esterni;
- Pavimentazione interna in monocottura;
- Infissi esterni tapparelle del tipo avvolgibile in PVC;
- Infissi in alluminio elettrocolore tipo R30 del tipo a battente, chiusura con cremonese;
- Scale in c.a. rivestite in marmo
- Impianto elettrico, idrico, termico, e citofonico sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dal momento che il debitore esecutato ha comunicato di non essere in possesso delle chiavi dell'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare il sopralluogo dello stesso è stato necessario accedere forzando una finestra ed aprire il portone d'ingresso dall'interno, il tutto dopo l'autorizzazione del Giudice. L'appartamento visibilmente chiuso da diversi anni è risultato completamente arredato utilizzato come studio tecnico. Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia Delle Entrate per accertare la presenza o meno di un contratto di locazione. La stessa mi ha comunicato con posta elettronica certificata di cui allego copia, che non risulta nessun contratto in essere. ;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2004 al 23/10/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Nastri	01/03/2004	480	101
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria del RR.II. di Frosinone	11/03/2004	6442	4310
Dal 01/03/2004 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: PALOMBO ATTILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7b3550774fb9ee0d314b467b515fd



23/10/2024	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Lucio Nastri	01/03/2004	480	101
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR.II. Frosinone	11/03/2004	6441	4309
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza dell'immobile è stata determinata sulla base della Certificazione notarile prodotta dalla Creditrice procedente e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU.

Di seguito si riporta quanto certificato dal Notaio Vincenzo Calderini e precisamente:

A) alla ~~_____~~ con sede in Cassino la piena proprietà dei terreni siti nel comune di Cassino alla Via Lombardia e censite nel catasto terreni del detto Comune con il foglio 89, particella 588, particella 589, particella 391 è pervenuta in virtù di atto di compravendita del Notaio Lucio Nastri di Atina in data 01.03.2004, rep. 480, raccolta 101 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Frosinone in data 11.03.2004 ai nn. 6441/4309;

B) alla Società ~~_____~~ con sede in Cassino la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Cassino alla Via Lombardia e censite nel catasto terreni del detto Comune con il foglio 89, particella 591, particella 592, particella 574 è pervenuta in virtù di atto di compravendita del Notaio Lucio Nastri di Atina in data 01.03.2004, rep. 480, raccolta 101, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone in data 11.03.2004 ai nn. 6442/4310.

Digita qui il testo

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 31/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a FROSINONE il 09/08/2012
Reg. gen. 15565 - Reg. part. 1248



Importo: € 128.935,32

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 64.467,66

Rogante: PUBBLICO UFFICIALE

Data: 02/08/2012

N° repertorio: 10

N° raccolta: 4712

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 06/06/2019

Reg. gen. 9063 - Reg. part. 1066

Importo: € 6.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.247,37

Rogante: GIUDICE DI PACE

Data: 16/04/2019

N° repertorio: 191

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a FROSINONE il 14/06/2021

Reg. gen. 9473 - Reg. part. 865

Importo: € 4.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.872,98

Rogante: GIUDICE DI PACE

Data: 09/06/2020

N° repertorio: 245

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da 0420 RUOLO

Iscritto a FROSINONE il 10/07/2023

Reg. gen. 13807 - Reg. part. 1035

Importo: € 758.379,30

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 379.189,65

Data: 07/07/2023

N° repertorio: 5259

N° raccolta: 4723

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 08/05/2024

Reg. gen. 8352 - Reg. part. 6770

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile, in catasto al Fg.89 di Cassino particella n. 755 ha le seguenti destinazioni urbanistiche:
PRG Zona B1- centri e nuclei urbani.
PTPR Tav. B Aree urbanizzate, rispetto linee archeologiche tipizzate.

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.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato edificato in virtù del permesso a costruire n. 2968 rilasciato dal Comune di Cassino in data 29.03.2004 in seguito a domanda presentata al Comune di Cassino in data 29 luglio 2003 prot. n. 17568 e Denuncia di Inizio Attività del 13.09.2006 prot.41948 presentata al Comune di Cassino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.744,90



A seguito di richiesta inoltrata all'amministratrice del condominio "ALIGERNO-LOMBARDIA", la stessa mi ha trasmesso i rendiconti della gestione condominiale dai quali si evince quanto segue:

- L'importo annuo medio delle spese fisse ammonta ad €. 500,00;
 - Spese straordinarie già deliberate ammontano ad €. 7.309,00;
 - Le spese condominiali insolute ammontano ad €. 6.744,90 al 20/05/2024 salvo conguaglio.
- Totale delle spese condominiali €14.053,90

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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Abate Aligerno, 101, scala A, interno 2, piano 1°
Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona centrale del Comune di Cassino. Esso fa parte di un immobile denominato Condominio Aligerno-Lombardia. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato con struttura in C.A. con copertura parte a terrazzo e parte a falde inclinate. L'accesso all'edificio, e quindi al cespite pignorato, può avvenire sia da via Lombardia che da via A. Aligerno, per mezzo di un cancello pedonale, e poi di un portone in alluminio e vetro, il collegamento verticale dell'edificio è assicurato mediante scale ed ascensore. L'appartamento si sviluppa su un solo livello, costituito da un ingresso, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un balcone, la pavimentazione è in monocottura, il bagno rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato. Tutto l'appartamento si affaccia su area condominiale e strada comunale, precisamente via Zamosch.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 755, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.861,46
CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE
Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.
Dati catastali: Foglio 89, part. 755, cat. A2 classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 240,15, superficie catastale totale mq.67.
Totale superficie convenzionale complessiva mq 70,67.

1.Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno



saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Borsino immobiliare provincia di Frosinone, 1 semestre 2024.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via A. Aligerno, Cassino, ricade in zona centrale, valore locativo unitario, V.L.U. 4,35€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:
 $4,35 \text{ €/mq} \times 70,67 \text{ mq} = 307,415 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 1 semestre 2024

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via A. Aligerno, Cassino, ricade in zona centrale, valore locativo unitario, V.L.U. 5,25€/mq.

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$5,25 \text{ €/mq} \times 70,67 \text{ mq} = 371,017 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Inoltre il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari del territorio dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per appartamenti di varie tipologie e quadrature, che variano da 6,70 €/mq. per un metratura di 60-95 mq.; a 5,50 €/mq. per un metratura di 95-120 mq.; a un valore di 4,1 €/mq. per una metratura di 120-160 mq.; pari a un valore medio 5,30 €/mq., $5,30 \text{ €/mq} \times 70,67 \text{ mq} = 374,551$ valore locativo mensile.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(307,415 \text{ €} + 371,017 \text{ €} + 374,551 \text{ €}) / 3 = 350,994 \text{ €}$.

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati, il sottoscritto è giunto alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 350,994 pari ad un canone lordo annuo € 4.211,928.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 22%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 3.285,304.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2,5% - 4,44% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 2,95%, si ottiene :

$V1 = € 3.285,304 : 0,0295 = € 111.366,237$;

$V1 = € 111.366,237$.

2.Procedimento di stima sintetico.

Per il procedimento sintetico ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsino immobiliare provincia di Frosinone, anno 2024, I semestre.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni abbiamo:

$1.037,00 \text{ €/mq} \times 70,67 \text{ mq} = 73.284,79 \text{ €}$ valore mercato.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 1 semestre 2024.

V.M. tipologia abitazioni civile, Categoria Catastale A2, quotazioni €/mq 1.300 - €/mq 1.900.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, essendo esso in buone condizioni, useremo il valore medio, abbiamo:

$1.600 \text{ €/mq} \times 70,67 \text{ mq} = 113.072 \text{ €}$ valore mercato.



Inoltre, il sottoscritto, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari, dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, il prezzo varia da € 97.500 a € 124.640 a € 194.000 per metrature di 65/90 mq.; Per un valore medio pari a € 138.713,33

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(73.284,79 \text{ €} + 113.072 \text{ €} + 138.713,33 \text{ €}) / 3 = 108.356,76 \text{ €}$ valore medio di mercato.

$V2 = \text{€ } 108.356,76$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico V1, quello sintetico V2, essa risulta essere la seguente:

$V \text{ medio} = (V1 \text{ € } 111.366,237 + V2 \text{ € } 108.356,76) : 2 = \text{€ } 109.861,46$

In conclusione, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in €. 109.861,46.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cassino (FR) - Via Abate Aligerno, 101, scala A, interno 2, piano 1°	70,67 mq	1.554,57 €/mq	€ 109.861,46	100,00%	€ 109.861,46
				Valore di stima:	€ 109.861,46

Valore di stima: € 109.861,46

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insoloute	14053,90	€

Valore finale di stima: € 95.807,56

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.

Sant'Elia Fiumerapido, li 05/11/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA REDATTA DAL CTU
- ✓ Altri allegati - TAVOLA DI P.R.G.
- ✓ Altri allegati - RISPOSTA AGENZIA ENTRATE
- ✓ Altri allegati - RICHIESTA ATTI COMUNE DI CASSINO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cassino (FR) - Via Abate Aligerno, 101, scala A, interno 2, piano 1°
Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona centrale del Comune di Cassino. Esso fa parte di un immobile denominato Condominio Aligerno-Lombardia. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato con struttura in C.A. con copertura parte a terrazzo e parte a falde inclinate. L'accesso all'edificio, e quindi al cespite pignorato, può avvenire sia da via Lombardia che da via A. Aligerno, per mezzo di un cancello pedonale, e poi di un portone in alluminio e vetro, il collegamento verticale dell'edificio è assicurato mediante scale ed ascensore. L'appartamento si sviluppa su un solo livello, costituito da un ingresso, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un balcone, la pavimentazione è in monocottura, il bagno rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato. Tutto l'appartamento si affaccia su area condominiale e strada comunale, precisamente via Zamosch. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 755, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'area su cui insiste l'immobile, in catasto al Fg.89 di Cassino particella n. 755 ha le seguenti destinazioni urbanistiche: PRG Zona B1- centri e nuclei urbani. PTPR Tav. B Aree urbanizzate, rispetto linee archeologiche tipizzate.

Prezzo base d'asta: € 95.807,56



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.807,56

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cassino (FR) - Via Abate Aligerno, 101, scala A, interno 2, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 755, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	70,67 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile e buono, non presenta criticità.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona centrale del Comune di Cassino. Esso fa parte di un immobile denominato Condominio Aligerno-Lombardia. L'edificio di cui fa parte l'appartamento è realizzato con struttura in C.A. con copertura parte a terrazzo e parte a falde inclinate. L'accesso all'edificio, e quindi al cespite pignorato, può avvenire sia da via Lombardia che da via A. Aligerno, per mezzo di un cancello pedonale, e poi di un portone in alluminio e vetro, il collegamento verticale dell'edificio è assicurato mediante scale ed ascensore. L'appartamento si sviluppa su un solo livello, costituito da un ingresso, due camere, un ripostiglio, un bagno ed un balcone, la pavimentazione è in monocottura, il bagno rifinito con piastrelle, il tutto tinteggiato. Tutto l'appartamento si affaccia su area condominiale e strada comunale, precisamente via Zamosch.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO
Iscritto a FROSINONE il 09/08/2012
Reg. gen. 15565 - Reg. part. 1248
Importo: € 128.935,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 64.467,66
Rogante: PUBBLICO UFFICIALE
Data: 02/08/2012
N° repertorio: 10
N° raccolta: 4712
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FROSINONE il 14/06/2021
Reg. gen. 9473 - Reg. part. 865
Importo: € 4.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.872,98
Rogante: GIUDICE DI PACE
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 245
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da 0420 RUOLO
Iscritto a FROSINONE il 10/07/2023
Reg. gen. 13807 - Reg. part. 1035
Importo: € 758.379,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 379.189,65
Data: 07/07/2023
N° repertorio: 5259
N° raccolta: 4723

Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 08/05/2024
Reg. gen. 8352 - Reg. part. 6770
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura