

TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palombo Attilio, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.538,74	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 21/08/2024, 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 23/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA DEL CERRO LOCALITA' S. ANGELO, piano T

Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona periferica del Comune di Cassino. La villetta è realizzata con struttura in C.A., con copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno con sovrastante manto di copertura.

L'accesso al cespite pignorato, avviene dalla strada comunale per mezzo sia di un cancello carrabile e sia di un cancello pedonale. La villetta si sviluppa su un solo livello, rialzata dal piano di campagna.

L'immobile è così articolato: portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere. La pavimentazione è in gress porcellanato, il WC rifinito con piastrelle.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Maria Barbara Gradini

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA DEL CERRO LOCALITA' S. ANGELO, piano T

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 Dott. Luigi Bartolomeo, Notaio in Formia risulta completo. Il sottoscritto CTU ha proceduto ad un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali.

Inoltre è stata effettuata una variazione catastale con accatastamento dell'immobile da F3 ad A4.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina con le particelle 704, 976, 977 e 902 del foglio n. 63 di Cassino, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	62,40 mq	82,40 mq	1	82,40 mq	3,00 m	T
Portico	7,70 mq	7,70 mq	0,45	3,47 mq	3,00 m	T
Terreno	861,00 mq	861,00 mq	0,18	154,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				240,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1974 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 975 Categoria T
Dal 20/10/2005 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 975 Categoria T
Dal 17/10/2016 al 01/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. ex 975 Categoria T
Dal 01/02/2019 al 15/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 999 Categoria F3
Dal 15/02/2022 al 06/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 999 Categoria A4

I titolari catastali corrispondono ai titolari 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
	63	999		2	A4	8	6	103 mq	260,29 €	T	Si

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al momento del sopralluogo risulta accatastato F3 edificio in corso di costruzione. Il sottoscritto CTU ha eseguito una variazione catastale con presentazione della planimetria allo stato attuale. In seguito alla variazione catastale l'edificio ha una categoria A4 con rendita di € 260,29.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di una villetta in corso di costruzione. L'immobile è completo nelle sue parti strutturali, muri perimetrali e divisori interni, anche la copertura a tetto è stata completata, come la posa dei pavimenti e gli impianti sottotraccia. Mancano i serramenti interni e gli infissi. L'edificio è completamente abbandonato come il terreno che fa parte del compendio pignorato, completamente ricoperto da erbacce e da rovi che hanno invaso anche l'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, ne 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;
- Struttura in elevazione con pilastri e travi;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con orditura in legno;
- Manto di copertura in embrici alla romana;
- Tompagni esterni realizzati con doppia fila di blocchi in laterizio forati;
- Intonaci sono del tipo premiscelato a base pozzolanica per esterni;
- Pavimentazione interna in gress porcellanato;
- Non sono presenti serramenti ne infissi interni;
- Scale in muratura
- Impianto elettrico, idrico, termico, e citofonico sono sottotraccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già specificato, l'immobile è in corso di costruzione, quindi al momento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1974 al 20/10/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mollo	29/07/1974	17149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Frosinone	19/08/1974	1958	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2005 al 17/10/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo	20/10/2005	1468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	27/10/2005	25091	16604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2016 al 01/02/2019	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/10/2016	16852	12532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2019 al 15/02/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppa Francesco	01/02/2019	28190	18714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/02/2019	1993	1592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2022 al 06/12/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio De Biase Paolo	15/02/2022	3476	2613
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Frosinone	21/02/2022	2786	2245
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 10/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Frosinone il 24/04/2019
Reg. gen. 6891 - Reg. part. 5434
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Frosinone il 21/05/2024
Reg. gen. 9175 - Reg. part. 7466
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Comune di Cassino, zona agricola, Tipo E.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Il fabbricato è stato edificato in virtù della SCIA del 31/05/2017, protocollo n. 0027912,PIANO CASA L.R. 21/2009 ART. 3 e 5.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dai sopralluoghi effettuati sono state rilevate le seguenti difformità dal progetto assentito: il portico risulta chiuso per il 50% della superficie; è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni e un diverso posizionamento delle aperture esterne. L'ampliamento sul portico non si ritiene sanabile in quanto si configura come un aumento della superficie assentita con aumento del carico urbanistico in zona agricola.

si dovrà provvedere al ripristino del portico come da progetto assentito il cui costo è pari ad € 3.096,98 come da computo metrico allegato alla presente perizia. Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, rientrando negli abusi edilizi minori quelli che non comportano, ad esempio, aumenti di superficie, modifiche alla sagoma o alle strutture portanti, è sanabile con una Cila a sanatoria con pagamento dell'oblazione il cui importo è di € 1.000,00, oltre la parcella del tecnico. Successivamente alla Cila necessaria a sanare urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni è necessario sanare Catastalmente le difformità con presentazione di una Variazione Catastale (Docfa) le cui spese di presentazione sono pari ad € 50,00 oltre la parcella del tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA DEL CERRO LOCALITA' S. ANGELO, piano T

Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona periferica del Comune di Cassino. La villetta è realizzata con struttura in C.A., con copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno con sovrastante manto di copertura. L'accesso al cespite pignorato, avviene dalla strada comunale per mezzo sia di un cancello carrabile e sia di un cancello pedonale. La villetta si sviluppa su un solo livello, rialzata dal piano di campagna. L'immobile è così articolato: portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere. La pavimentazione è in gress porcellanato, il WC rifinito con piastrelle. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 999, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Si

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

Valore di stima del bene: € 128.459,76

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 63, part. 999, cat. A4 classe 8, consistenza 6 vani, rendita € 260,29, superficie catastale totale mq.103.

Totale superficie convenzionale complessiva mq 240,85.

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 del Cerro località S. Angelo, Cassino, ricade in zona D4 periferica, valore locativo unitario, V.L.U. 1,45€/mq.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, abbiamo:

$1,45 \text{ €/mq} \times 240,85 \text{ mq} = 349,23 \text{ €}$ valore locativo mensile.

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

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in via del Cerro località S. Angelo, Cassino, ricade in zona D4 periferica, valore locativo unitario, V.L.U. 1,75€/mq.

Utilizzando un valore medio abbiamo:

$1,75 \text{ €/mq} \times 240,85 \text{ mq} = 421,48 \text{ €}$ 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 villini di varie tipologie e quadrature, che variano da 3,90 €/mq. per una

metratura di 60-95 mq.; a 4,50 €/mq. per una metratura di 95-120 mq.; a un valore di 4,10 €/mq. per una metratura di 120-160 mq.; pari a un valore medio 4,16 €/mq. $4,16 \text{ €/mq} \times 240,85 \text{ mq} = 1.001,00$ valore locativo mensile.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:
 $(349,23 \text{ €} + 421,48 \text{ €} + 1.001,00 \text{ €}) / 3 = 590,57 \text{ €}.$

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 € 590,57 pari ad un canone lordo annuo € 7.086,84.

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 € 5.527,74.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 4,5% - 5,50% 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 4,50%, si ottiene:

$V1 = \text{€ } 5.527,74 : 0,0450 = \text{€ } 122.838,66;$
 $V1 = \text{€ } 122.838,66.$

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, abbiamo:

$482,00 \text{ €/mq} \times 240,85 \text{ mq} = 116.089,70 \text{ €}$ valore mercato.

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

V.M. tipologia villini, , quotazioni €/mq 1.075 - €/mq 1.450.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, abbiamo:

$635,00 \text{ €/mq} \times 240,85 \text{ mq} = 152.939,75 \text{ €}$ 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 € 89.000 a € 135.640 a € 175.000 per metrature di 115/150 mq.; Per un valore medio pari a € 133.213,30

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(116.089,70 \text{ €} + 152.939,75 \text{ €} + 133.213,30 \text{ €}) / 3 = 134.080,91 \text{ €}$ valore medio di mercato.

$V2 = \text{€ } 134.080,91$

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:

$V \text{ medio} = (V1 \text{ € } 122.838,66 + V2 \text{ € } 134.080,91) : 2 = \text{€ } 128.459,76$

Considerando che l'immobile, come già evidenziato è da completare, si procederà con la valutazione del deprezzamento funzionale per mancato completamento. Sono state individuate una serie di opere necessarie per terminare l'edificio in questione: tinteggiature, infissi e porte, pavimenti esterni, sanitari, termosifoni, ringhiere. Il valore del deprezzamento sarà dato dal prodotto di tutti i coefficienti individuati, il risultato del deprezzamento complessivo ottenuto andrà, pertanto, moltiplicato per il valore di mercato del bene. Nel nostro caso il coefficiente è pari a 0,7293.

Deprezzamento: $(V_m 128.459,76 \times C_s 0,7293) = 128.459,76 - 93.685,717 = 34.774,043.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cassino (FR) - VIA DEL CERRO LOCALITA' S. ANGELO, piano T	240,85 mq	533,36 €/mq	€ 128.459,76	100,00%	€ 128.459,76
				Valore di stima:	€ 128.459,76

Valore di stima: € 128.459,76

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4146,98	€
Deprezzamento per mancato completamento	34774,04	€

Valore finale di stima: € 89.538,74

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile è stato edificato in virtù della SCIA protocollo n. 0027912 del 31/05/2017 Piano Casa Regione Lazio L.R. 21/09 art.3. Dai sopralluoghi effettuati si è rilevato le seguenti difformità dal progetto assentito: il portico risulta chiuso per il 50% della superficie; è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni e un diverso posizionamento delle aperture esterne. L'ampliamento sul portico non si ritiene sanabile in quanto si configura come un aumento della superficie assentita con aumento del carico urbanistico in zona agricola. Si dovrà provvedere al ripristino del portico come da progetto assentito il cui costo è pari ad € 3.096,98 come da computo metrico allegato alla presente perizia.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, rientrando negli abusi edilizi minori quelli che non

comportano, ad esempio, aumenti di superficie, modifiche alla sagoma od alle strutture portanti, è sanabile con una Cila a sanatoria con pagamento dell'oblazione il cui importo è di € 1.000,00, oltre la parcella del tecnico. Successivamente alla Cila necessaria a sanare urbanisticamente la diversa distribuzione degli spazi interni è necessario sanare Catastalmente le difformità con presentazione di una Variazione Catastale (Docfa) le cui spese di presentazione sono pari ad € 50,00 oltre la parcella del tecnico.

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

Sant'Elia Fiumerapido, li 11/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palombo Attilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati - Planimetria redatta dal CTU
- ✓ Altri allegati - SCIA
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Accatastamento
- ✓ Altri allegati - Tavola di P.R.G.
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Richiesta atti
- ✓ Altri allegati - Computo metrico



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cassino (FR) - VIA DEL CERRO LOCALITA' S. ANGELO, piano T
Il bene oggetto di esecuzione e sito in zona periferica del Comune di Cassino. La villetta è realizzata con struttura in C.A., con copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno con sovrastante manto di copertura. L'accesso al cespite pignorato, avviene dalla strada comunale per mezzo sia di un cancello carrabile e sia di un cancello pedonale. La villetta si sviluppa su un solo livello, rialzata dal piano di campagna. L'immobile è così articolato: portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere. La pavimentazione è in gress porcellanato, il WC rifinito con piastrelle. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 999, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG Comune di Cassino, zona agricola, Tipo E.

Prezzo base d'asta: € 89.538,74



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.538,74

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cassino (FR) - VIA DEL CERRO LOCALITA' S. ANGELO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 999, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Si	Superficie	240,85 mq
Stato conservativo:	Trattasi di una villetta in corso di costruzione. L'immobile è completo nelle sue parti strutturali, muri perimetrali e divisorii interni, anche la copertura a tetto è stata completata, come la posa dei pavimenti e gli impianti sottotraccia. Mancano i serramenti interni e gli infissi. L'edificio è completamente abbandonato come il terreno che fa parte del compendio pignorato, completamente ricoperto da erbacce e da rovi che hanno invaso anche l'immobile.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è sito in zona periferica del Comune di Cassino. La villetta è realizzata con struttura in C.A., con copertura del tipo a doppia falda inclinata, realizzata con struttura in legno con sovrastante manto di copertura. L'accesso al cespite pignorato, avviene dalla strada comunale per mezzo sia di un cancello carrabile e sia di un cancello pedonale. La villetta si sviluppa su un solo livello, rialzata dal piano di campagna. L'immobile è così articolato: portico, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere. La pavimentazione è in gress porcellanato, il WC rifinito con piastrelle.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Trascrizioni

- **Revoca atti soggetti a trascrizione**

Trascritto a Frosinone il 24/04/2019

Reg. gen. 6891 - Reg. part. 5434

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Frosinone il 21/05/2024

Reg. gen. 9175 - Reg. part. 7466

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

